

**UCHWAŁA NR XXXIII/220/2022
RADY GMINY W BEJSCACH**

z dnia 25 marca 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bejsce na lata
2022-2027**

Na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn.zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn.zm.)

Rada Gminy Bejsce uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Bejsce na lata 2022-2027 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bejsce.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr III/26/2018 Rady Gminy Bejsce z dnia 28 grudnia 2018 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bejsce w latach 2019 - 2023.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Bejsce

Leszek Makuch

Załącznik do Uchwały

Nr XXXIII/220/2022
Rady Gminy Bejsce
z dnia 25 marca 2022 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BEJSCE NA LATA 2022-2027

Wstęp

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bejsce zawiera prognozy działań Gminy w latach 2022 – 2027 zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

Program obejmuje również kierunki działań Gminy podejmowane w zakresie tworzenia warunków dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022-2027

§ 1.

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bejsce wchodzi 6 lokali mieszkalnych i 1 lokal przeznaczony do najmu socjalnego, o łącznej pow. użytkowej 278,23 m², mieszczące się w 3 budynkach, stanowiących własnością Gminy Bejsce:

Lp	Miejscowość	Rodzaj budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie w instalacje	Stan techniczny
1.	Czyżowice	nowy Dom nauczyciela	2	117,80	Instalacja elektryczna, CO, wod.-kan.	średni
		stary Dom nauczyciela	1	35,20	Instalacja elektryczna, CO, wod.-kan.	zły
		stary Dom nauczyciela – najem socjalny	1	44,80	Instalacja elektryczna, wod.-kan.	zły
2.	Dobiesławice	szkoła	2	80,43	Instalacja elektryczna, CO, wod.-kan.	średni

2. W latach objętych Programem Gmina Bejsce nie planuje powiększenia zasobu mieszkaniowego chyba, że zajdą nieprzewidziane okoliczności losowe jak np. klęski żywiołowe, zmuszające do szukania innych rozwiązań lokalowych.

3. Lokale mieszkalne należące do gminnego zasobu mieszkaniowego położone są w różnych budynkach, z tego powodu ich stan techniczny jest zróżnicowany. Stan lokali można określić jako średni i zły. Niektóre budynki wymagają przeprowadzenia remontu ze względu na wiek budynku, rodzaj zabudowy, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

§ 2.

1. Analiza potrzeb wykazuje, że uzasadnione i konieczne jest przeprowadzanie bieżących remontów budynków i lokali, wynikających z konieczności utrzymania lub podwyższania ich stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo mieszkańców oraz sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Podstawowe źródło finansowania remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy to dotacja gminy oraz wpływy z opłat czynszowych.

3. Planowane remonty w latach 2022-2027:

Rok	Remonty bieżące	Modernizacja
2022	4000,00	20000,00
2023	4000,00	-

2024	4500,00	20000,00
2025	4500,00	-
2026	5000,00	-
2027	5000,00	-

Rozdział 3.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 3.

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bejsce odbywać się będzie na zasadach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami w oparciu o podjęte uchwały Rady Gminy Bejsce.

Rozdział 4.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 4.

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową. Wpływy z czynszów powinny pokrywać koszty utrzymania budynków oraz umożliwiać pozyskiwanie środków na remonty.
2. Stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, ustalana jest na podstawie stawki bazowej czynszu z uwzględnieniem czynników obniżających lub czynników podwyższających wartość użytkową lokali.
3. Ustala się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokali mieszkalnych (stawkę bazową czynszu):
 - 1) brak centralnego ogrzewania – obniżka o 10 %;
 - 2) z centralnym ogrzewaniem – podwyżka o 10 %
4. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu uwzględniając wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.
5. Ustala się, że wysokość czynszu na wniosek najemcy zostanie obniżona o:
 - 1) 20 % gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 2) 25 % gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

6. Stawki czynszu wraz z obniżkami ustalane są według zasad określonych w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.).
7. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat za dostawę energii elektrycznej, gazu, wody, odbiór nieczystości ciekłych oraz opłatę za odpady komunalne.
8. Czynniki wymienione w ust. 3 nie mają zastosowania do stawek czynszu za najem socjalny.
9. Stawka czynszu za najem socjalny wynosi 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 5.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Bejsce.
2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu polega na podejmowaniu decyzji oraz na dokonywaniu czynności mających na celu:
 - 1) prowadzenie spraw związanych z najmem;
 - 2) utrzymanie lokali i budynków oraz znajdujących się w nich urządzeń w należyтым stanie technicznym (konserwacje, naprawy);
 - 3) prowadzenie remontów i modernizacji budynków, lokali i znajdujących się w nich urządzeń.
3. Zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny zapewniać efektywne i sprawne zarządzanie, poprawę standardu zasobu mieszkaniowego, ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.
4. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2027.

§ 6.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach objętych programem będą przychody z czynszów za lokale mieszkalne, wydatki celowe z budżetu gminy, dotacje z budżetu państwa oraz inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 7.

1. Szacowane koszty utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego.

L.p.	Rodzaj wydatku	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	Koszty bieżącej eksploatacji	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
2	Koszty remontów i modernizacji	2 000	2 000	2 500	2 500	3 000	3 000
3	Koszty inwestycyjne	20 000	-	20 000	-	-	-
4	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-	-

2. Nie przewiduje się nakładów inwestycyjnych na powiększenie zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 8.

1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują:

- 1) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy,
- 2) podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych.

2. Przy istniejących zasobach mieszkaniowych brak jest możliwości stosowania zamiany lokalu na czas przeprowadzenia remontu w związku z czym w ramach niniejszego programu nie przewiduje się kapitalnych remontów całych budynków wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas ich trwania.

Rozdział 9.
Postanowienia końcowe.

§ 9.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późniejszymi zmianami) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat. Stanowi on formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 w/w ustawy program winien obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Opracowany program zawiera przedstawione powyżej elementy, które pozwolą na poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a przede wszystkim zawiera niezbędny zakres działania w celu utrzymania lokali i budynków w dobrym stanie technicznym oraz określa zasady polityki czynszowej, niezbędne do ustalania wysokości stawek czynszu najmu. Przedstawiony program daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich i bieżących decyzji operacyjnych. Wobec powyższego uzasadnionym jest podjęcie przedmiotowej uchwały.