

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Psary
z dnia

w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Psary na lata 2022-2026.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15, art. 40 ust.1, art 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021r., poz.1372 z późn.zm), art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu Cywilnego (tj.Dz.U. z 2022r., poz.172)

Rada Gminy Psary
uchwała:

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy na lata 2022-2026 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Uzasadnienie

Obowiązek opracowania przez gminę, a następnie uchwalenia przez Radę Gminy wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy wynika z zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj.Dz.U. z 2022r., poz.172).

Ustawa ta określa, że program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat.

W związku z upływem obowiązywania uchwały Nr XXVII/301/2017 Rady Gminy Psary .z dnia 23 lutego 2017r. w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Psary na lata 2017-2021 koniecznym jest opracowanie programu na kolejne 5 lat.

W związku z powyższym podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY PSARY NA LATA 2022-2026.

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy ma na celu stworzenie podstawowych zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

W przypadku zaistniałej konieczności wprowadzenia zmiany program będzie podlegał aktualizacji. Program opracowany jest na kolejne pięć lat 2022-2026 i obejmuje :

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 wydatki 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

I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, przedstawia się następująco:

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale będące własnością gminy.

W 2022 r. ogólna liczba mieszkań należących do mieszkaniowego zasobu gminy wynosi :
4 lokale mieszkalne oraz 3 lokale socjalne.

Lokale zlokalizowane są w następujących budynkach:

- budynek komunalny w Dąbiu – 1 lokal mieszkalny o pow. 70 m²
- budynek Szkoły Podstawowej w Gródkowie – 1 lokal mieszkalny o pow. 23,50 m²
- budynek Przedszkola Publicznego w Sarnowie – 1 lokal mieszkalny o pow. 56 m²
- budynek Gminnego Ośrodka Kultury w Gródkowie – 1 lokal mieszkalny o pow. 49m²
- budynek Gminnego Ośrodka Kultury w Gródkowie – 3 lokale socjalne o pow. 24,34 m², 24,57m², 30,95 m²

Obecnie wymienione powyżej lokale mieszkalne są wynajmowane za wyjątkiem lokalu mieszkalnego o pow.49 m² zlokalizowanego w budynku GOK-u w Gródkowie.

Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia się następująco :

-lokale mieszkalne są w dobrym stanie technicznym – została przeprowadzona termomodernizacja budynków, w związku z powyższym nie będą wymagały remontów w ciągu najbliższych 5 lat

- wolny lokal mieszkalny wymaga drobnego remontu po poprzednim wynajmie tj. pomalowanie ścian, częściowa wymiana armatury łazienkowej.
- lokale socjalne – stan techniczny dobry

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych 5 latach:

ROK	ILOŚĆ MIESZKAŃ OGÓLEM	ILOŚĆ MIESZKAŃ CZYNSZOWYCH	ILOŚĆ MIESZKAŃ SOCJALNYCH
2022	7	4	3
2023	7	4	3
2024	7	4	3
2025	7	4	3
2026	7	4	3

Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali mieszkalnych i socjalnych, celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstwom o niskich dochodach. Aktualny zasób mieszkaniowy Gminy Psary nie jest adekwatny do potrzeb.

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

W latach 2022-2026 nie planuje się remontu budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne, ponieważ w ciągu ostatnich lat były modernizowane i znajdują się w dobrym stanie technicznym.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Ze względu na zbyt ograniczony zasób mieszkaniowy w kolejnych pięciu latach nie planuje się sprzedaży lokali pod warunkiem, że obecni najemcy nie wystąpią z wnioskiem o wykup wynajmowanych mieszkań lub nie nastąpi adaptacja lokali mieszkalnych na cele niemieszkalne związane z realizacją zadań własnych gminy wraz z przekazaniem ich właściwym jednostkom organizacyjnym gminy.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy.

2. Określając stawkę bazową czynszu powierzchni użytkowej lokali Wójt obowiązany jest do uwzględniania czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali tj.

- położenie budynku
- położenie lokalu w budynku
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacji oraz ich stanu technicznego
- ogólnego stanu technicznego budynku

Dla lokali socjalnych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

3. Podwyżka stawek czynszu lub innych opłat za korzystanie z lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

4. Podwyżka czynszu nie może przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztów odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalana jest co 6 miesięcy w obwieszczeniu Wojewody Śląskiego zamieszczonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

5. Na wniosek najemcy można stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach.

Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Obniżki mogą być udzielane najemcom, których średni miesięczny dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny w przypadku lokali mieszkalnych z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających termin rozpatrywania wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym. W przypadku lokali socjalnych jeżeli średni dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego z ostatniego miesiąca poprzedzającego termin rozpatrywania wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.

W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel na wniosek najemcy może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

6. Stawka czynszu w lokalach socjalnych wynosi połowę stawki najniższego czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy.

7. Oprócz czynszu najemcy ponoszą koszty związane z eksploatacją lokalu tj. opłata za dostawę energii, gazu, wody, odbiór odpadów i nieczystości ciekłych.

V. 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.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt.

Mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się w pierwszej kolejności dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

Gospodarowanie zasobem gminnym polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem czynszu i windykacja tych należności, wykonywanie remontów bieżących i modernizacji.

Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane w formie bezprzetargowej najemcom lub w drodze przetargu.

Ze względu na ograniczone środki finansowe oraz zbyt mały zasób lokali w najbliższych latach nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty są wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych oraz wpływy z czynszów za wynajem lokali użytkowych oraz dzierżawę gruntów.

VII. 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 wydatki inwestycyjne.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
2022	1000 zł	3000 zł	-	-	-
2023	1000 zł	-	-	-	-
2024	1000 zł	-	-	-	-
2025	1000 zł	-	-	-	-
2026	1000 zł	-	-	-	-

VIII. 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

W kolejnych 5 latach nie planuje się przeprowadzania kompleksowych remontów w posiadanych 4 lokalach mieszkalnych, w związku z tym nie planuje się zamian lokali związanych z remontem lokali i budynków, w których się znajdują.

Ze względu na zbyt mały zasób mieszkaniowy i rosnące potrzeby gminy w zakresie gospodarki lokalowej podjęte zostaną działania zmierzające do zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy.