

Projekt

z dnia 20 kwietnia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PSARY**

z dnia 2022 r.

**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.

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.

1. Lokale mieszkalne zlokalizowane są w następujących budynkach:

L.p.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokalu
1.	Dąbie ul. Dolna 1 – budynek komunalny	1	70 m ²
2.	Sarnów ul. Szkolna 3a -budynek Przedszkola Publicznego	1	56 m ²
3.	Gródków ul. Zwycięstwa 2 – budynek Gminnego Ośrodka Kultury	1	49m ²
4.	Gródków ul. Leśna 2 – budynek Szkoły Podstawowej	1	23,50 m ²

2. Lokale socjalne zlokalizowane są w budynku Gminnego Ośrodka Kultury w Gródkowie ul. Zwycięstwa 2.

a) lokal nr 1 – powierzchnia użytkowa 24,34 m²

b) lokal nr 2 – powierzchnia użytkowa 24,57m²,

c) lokal nr 3 – powierzchnia użytkowa 30,95 m²

Aktualnie wynajmowane są wszystkie lokale socjalne i 3 lokale mieszkalne. W związku z rozwiązaniem przez obecnego Najemcę umowy najmu lokalu zlokalizowanego w budynku Szkoły Podstawowej w Gródkowie lokal pozostanie wolny.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych 5 latach:

ROK	ILOŚĆ MIESZKAŃ OGÓŁEM	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, w związku z tym Gmina Psary podjęła działania w tym zakresie i 07.12.2021r. wraz z dziewięcioma innymi gminami oraz Krajowym Zasobem Nieruchomości zawiązała Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą SIM Zagłębie Spółka z.o.o, której celem jest budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu. W ramach realizacji inwestycji do 2030r. na terenie Gminy Psary planuje się utworzenie 306 lokali mieszkalnych.

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 generalnych remontów budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne, ponieważ w ciągu ostatnich lat były modernizowane i znajdują się w dobrym stanie technicznym.

Stan techniczny zarówno lokali mieszkalnych jak i socjalnych jest dobry – została przeprowadzona termomodernizacja budynków, w związku z powyższym nie będą wymagały remontów w ciągu najbliższych 5 lat.

Niewielki remont zostanie przeprowadzony w wolnym od najmu lokalu mieszkalnym zlokalizowanym w budynku Szkoły Podstawowej w Gródkowie. Remont polegać będzie na odświeżeniu ścian i wymiany armatury kuchennej i łazienkowej.

Potrzeby w zakresie remontów lokali mieszkalnych i socjalnych będących w zasobie Gminy Psary zostają ustalane w oparciu o:

- potrzeby zgłaszane przez najemców,
- obowiązkowe przeglądy techniczne budynków,
- zestawienia niezrealizowanych potrzeb z lat ubiegłych, jak również prac niezbędnych do wykonania w celu bezpiecznego użytkowania lokalu,
- inne prace konserwacyjne wynikające z bieżącego utrzymania lokali,
- obowiązujące przepisy, w szczególności z zakresu prawa budowlanego, ochrony środowiska itp.

2

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 Gminy 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

Położenie budynku oraz stan techniczny budynku nie mają wpływu na wysokość czynszu ponieważ budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne zlokalizowane są w centralnej części miejscowości. Stan techniczny budynków jest dobry ze względu na przeprowadzone termomodernizacje.

Biorąc pod uwagę położenie lokalu w budynku oraz wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje, stawkę bazową czynszu zwiększa się bądź obniża w następujący sposób :

- lokale położone na II piętrze budynku - obniżenie o 5 %
- lokal z doprowadzoną instalacją wodno-kanalizacyjną - podwyższenie o 10 %
- lokal z łazienką i wc - podwyższenie o 10 %
- lokal z doprowadzoną instalacją centralnego ogrzewania - podwyższenie o 10 %
- lokal z doprowadzoną instalacją gazową – podwyższenie o 10%

3. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne.

4. Stawka bazowa czynszu ustalana jest w oparciu o wskaźnik wartości odtworzeniowej budynku w danym roku. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztów odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalana jest co 6 miesięcy w obwieszczeniu Wojewody Śląskiego zamieszczonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

5. Podwyżka stawek czynszu będzie dokonywana nie częściej niż raz w roku.

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.

8. Najemca zobowiązany jest do uczestnictwa w kosztach ulepszeń dokonywanych w lokalu przez wynajmującego lub za jego zgodą przez najemcę. Sposób rozliczenia kosztów winien być uzgodniony pisemnie pomiędzy najemcą a wynajmującym.

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.

3

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt.

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

Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości,
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- c) bieżące administrowanie nieruchomości,
- d) utrzymywanie nieruchomości w stanie niepogorszonym,
- e) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych
- f) utrzymanie w należyтым stanie technicznym lokali, poprzez zapewnienie obowiązkowych przeglądów,
- g) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu oraz naliczanie czynszu,

h) remonty, konserwacje, modernizację lokali oraz budynków w miarę potrzeb oraz możliwości finansowych.

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

Ze względu na zbyt mały zasób lokali mieszkalnych w najbliższych latach planowane są zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez podejmowanie działań mających na celu zwiększenie zasobu mieszkaniowego. Jednym z takich działań jest przystąpienie Gminy Psary do spółki SIM Zagłębie Spółka z o.o, której podstawowym celem jest budowa domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu lokali. W ramach realizacji inwestycji do 2030r. na terenie Gminy Psary planuje się utworzenie 306 lokali mieszkalnych.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty są:

- a) wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych
- b) środki budżetowe
- c) pozyskane środki zewnętrzne.

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	8000 zł	-	-	-
2023	1000 zł	-	-	-	-
2024	1000 zł	-	-	-	-
2025	1000 zł	-	-	-	-
2026	1000 zł	-	-	-	-

4

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

Gmina Psary nie planuje zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

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

Ze względu na zbyt ograniczony zasób mieszkaniowy w kolejnych pięciu latach nie planuje się sprzedaży lokali

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.