

**UCHWAŁA NR 0007.XL.423.2023
RADY GMINY WĘGIERSKA GÓRKA**

z dnia 25 października 2023 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Węgierska Górka na lata 2024-2028.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz.U. z 2023r., poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz. 725),

Rada Gminy Węgierska Górka uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Węgierska Górka na lata 2024-2028”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Węgierska Górka.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z mocą obowiązywania od 1 stycznia 2024 r.

Przewodniczący Rady
Gminy

Iwona Kopec

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Węgierska Górka na lata 2024-2028

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023r. poz. 725 z póź.zm.) w art. 21 ust. 1 pkt 1 nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Program ten ma na celu wsparcie w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu istniejącymi zasobami mieszkaniowymi Gminy.

Ustala on formy tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w zakresie zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Program opracowany jest na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmuje 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. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Węgierska Górka w poszczególnych latach z podziałem na najem socjalny lokali i pozostałe lokale mieszkaniowe.

Mieszkaniowy zasób Gminny Węgierska Górka obejmuje 25 lokali mieszkalnych o łącznej pow. użytkowej 1043,38 m² stanowiące własność Gminy Węgierska Górka, w tym :

- a) 13 lokali komunalnych o łącznej pow. 582,68 m²,
- b) 12 lokali przeznaczonych na najem socjalny o łącznej pow. 460,70 m²
- c) udział wynoszący ½ części mieszkania o pow. użytkowej wynoszącej 40,67 m².

Większość mieszkań wynajmowana jest osobom znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej z uwagi na niskie dochody, brak pracy lub liczne potomstwo. Tak więc główną funkcją mieszkaniowego zasobu Gminy Węgierska Górka jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego lub lokali zamiennych.

Zakłada się, że w okresie objętym programem liczba komunalnych lokali mieszkaniowych będzie ulegać zmianie w wyniku ich sprzedaży na rzecz najemców. W przypadku najmu socjalnego lokali należy dążyć do zwiększenia ich liczby

Szczegółowy wykaz lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Węgierska Górka przedstawia Tabela nr 1 i nr 2.

Tabela Nr 1. Wykaz lokali komunalnych:

Lp.	Miejscowość	Położenie	Ilość lokali	Pow. użytkowa [m ²]
1.	Węgierska Górka	Oś. XX lecia II RP bl. 1	2	93,94
2.	Węgierska Górka	Oś. XX lecia II RP bl. 2	2	77,30
3.	Węgierska Górka	Oś. XX lecia II RP bl. 4	2	89,01
4.	Węgierska Górka	Oś. XX lecia II RP bl. 5	1	48,56
5.	Węgierska Górka	ul. Wyzwolenia 5	4	183,70
6.	Cisiec	ul. Cisowa 49	1	22,00
7.	Cięcina	ul. Jana Pawła II 51	1	68,17
RAZEM :			13	582,68

Tabela Nr 2. Wykaz lokali przeznaczonych na najem socjalny.

Lp.	Miejscowość	Położenie	Ilość lokali	Pow. użytk. [m ²]
1.	Węgierska Górka	ul. Przemysłowa 7	11	403,20
2.	Węgierska Górka	ul. Nad Sołą 5	1	57,50
RAZEM :			12	460,70

Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Węgierska Górka w większości wybudowano w latach 50-70 W związku z czym charakteryzują się niskim standardem i wymagają znacznych nakładów finansowych w celu utrzymania ich odpowiedniego stanu technicznego.

Uwzględniając potrzeby remontowe będą podejmowane prace zapewniające bezpieczeństwo lokatorów oraz gwarantujące utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na właściwym poziomie techniczno-sanitarnym.

Budynki z lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi dla gospodarstw domowych o niskich dochodach są w średnim stanie technicznym, natomiast lokale przeznaczone do najmu socjalnego są w stanie zadowalającym. W okresie obowiązywania planu ze względu na brak środków na prowadzenie inwestycji nie planuje się budowy nowych obiektów mieszkaniowych.

Tabela Nr 3. Prognozowana ilość lokali mieszkalnych w latach 2024-2028.

Lata	2024	2025	2026	2027	2028
Lokale komunalne	12	13	13	13	13
Lokale na najem socjalny	12	12	12	12	12
Razem:	25	25	25	25	25

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

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Węgierska Górką przedstawia się bardzo różnie z uwagi na wartość użytkową mieszkań. W najlepszym stanie są lokale dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, które posiadają najwyższą wartość na którą wpływa wyposażenie w centralne ogrzewanie, urządzenia wodociągowe i kanalizację. Najniższą wartość użytkową posiadają lokale w budynkach socjalnych w Węgierskiej Górcie przy ul. Przemysłowej 7 i przy ul. Nad Sołą 5. Wyposażone są one w wodociąg i kanalizację, 7 lokali podłączonych jest do ciepłociągu, a w pozostałych brak jest centralnego ogrzewania. W latach 2024-2028 priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, dachu, naprawy i modernizacja instalacji technicznych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, przewodów dymowych i wentylacji.

Plan remontów i modernizacji budynków w poszczególnych latach:

Gmina jest współwłaścicielem 4 budynków na Os. XX lecia II RP, gdzie znajduje się 7 mieszkań należących do gminy. Wszelkie remonty w tych budynkach pokrywane są z funduszu remontowego oraz kredytów pozyskanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe. Na dzień dzisiejszy wszystkie 4 bloki mają odnowione i ocieplone elewacje, wymienioną stolarkę zewnętrzną, podłączenie są do sieci ciepłowniczej oraz wodno-kanalizacyjnej. Dlatego też w okresie obowiązywania planu Wspólnoty Mieszkaniowe będą wydatkować środki głównie na bieżące remonty i eksploatację m.in. malowanie klatek schodowych, remont kominów, wymianę drzwi, ocieplenie dachu itp.

W pozostałych lokalach i budynkach, których gmina jest wyłącznym właścicielem, plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela poniżej:

Lata	2024	2025	2026	2027	2028
Roboty remontowe (murarskie, malowanie) wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)	20.000,00	15.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określać się będzie na podstawie wniosków najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. W przypadku ich złożenia, każdy będzie indywidualnie rozpatrywany.

W okresie obowiązywania planu, gmina przewiduje sprzedaż 1 mieszkania komunalnego na Os. XX lecia II RP w Węgierskiej Górcie na rzecz dotychczasowego najemcy zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Węgierska Górką Nr 0007.XXX.324.2022 z dnia 29.06.2022r. w sprawie zasad sprzedaży lokali z gminnego zasobu nieruchomości Gminy Węgierska Górką oraz warunków udzielenia bonifikaty.

Tabela Nr 1. Planowana ilość sprzedaży lokali mieszkalnych w rozbiciu na poszczególne lata.

Lata	2024	2025	2026	2027	2028
Planowana sprzedaż	1	0	0	0	0

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Główną zasadą polityki czynszowej gminy jest prowadzenie racjonalnej gospodarki lokalowej i utrzymanie jej na co najmniej zadowalającym poziomie.

Wójt zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie częściej niż raz w roku.

Oprócz czynszu najemca jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłata za energię elektryczną, gazu, wody, centralnego ogrzewania, media w tym internet i abonament TV, opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.

Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Węgierska Górka ustala Wójt Gminy na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawki czynszu.

Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- lokal bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych – 30%
- lokal przeznaczony do rozbiórki – 30%
- lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego – 20%
- lokal - mieszkanie wspólne - 20%
- osoba, której przydzielono lokal mieszkalny zamieszkiwała na terenie obszaru objętego gminnym planem rewitalizacji – 15 %

Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- wyposażenie lokalu w łazienkę – 30%
- wyposażenie lokalu w WC - 30%
- wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania - 30%
- wyposażenie lokalu w instalację gazową – 30%
- wyposażenie lokalu w łazienkę i wc znajdujące się w jednym pomieszczeniu – 50 %

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.

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza bezpośrednio Wójt.

Sprawy mieszkaniowe w Urzędzie Gminy Węgierska Górka prowadzi inspektor ds. gospodarki gruntami i mieniem komunalnym.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega m.in. na utrzymaniu stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi w okresie jego użytkowania, prowadzeniu gospodarki lokalami, kształtowania wysokości czynszów i polityki mieszkaniowej. Wiąże się także z podejmowaniem decyzji oraz czynności prawnych i procesowych dotyczącymi m.in. zawierania i rozwiązywania umów najmu, przeprowadzaniem eksmisji, zlecaniem prac remontowych i usuwaniem awarii, rozkładaniem spłaty zadłużenia na raty, odraczaniem terminu zapłaty i zawieraniem in. porozumień.

Zakres obowiązków zarówno wynajmującego jak i najemcy szczegółowo określone są w umowie najmu oraz w obowiązujących przepisach Kodeksu Cywilnego. W okresie obowiązywania programu nie planuje się zmiany w zarządzaniu lokalami mieszkalnymi.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Węgierska Górka w latach 2024-2028 są przede wszystkim dochody własne gminy pozyskane z czynszów za najem lokali mieszkalnych i handlowych, dzierżawy gruntów oraz reklam.

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

Tabela nr 1. Wykaz prognozowanych kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Węgierska Górka z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji koszty remontów lokali i budynków oraz koszty zarządu nieruchomością, a także koszty na fundusz remontowy w latach 2024-2028.

Lp.	Rodzaje kosztów	Lata				
		2024	2025	2026	2027	2028
1.	Koszty zarządu nieruchomością	Wysokość kosztów [zł]				
		12 000,00	13 000,00	14 000,00	15 000,00	16 000,00
2.	Koszty na fundusz Remontowy - wspólnoty	7 000,00	7 200,00	7 500,00	7 700,00	8 000,00
3.	Koszty bieżącej eksploatacji	6 000,00	6 500,00	6 800,00	7 000,00	7 500,00
4.	Koszty remontu lokali i budynków	20 000,00	15 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Razem :		45 000,00	41 700,00	38 300,00	39 700,00	41 500,00

VIII. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Gmina podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez:

1. Zabezpieczenie corocznego w budżecie Gminy stosownych środków na remont lokali i budynków stanowiących ten zasób.
2. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację zaległości.