

**UCHWAŁA NR VII/83/2019
RADY GMINY WĘGIERSKA GÓRKA**

z dnia 28 czerwca 2019 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Węgierska Górka na lata 2019-2023.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz.U. z 2019r., poz. 506) 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 (t. jedn. Dz. U. z 2018r. poz. 1234 z późn. zm.), uchwala się co następuje:

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Węgierska Górka na lata 2019-2023, stanowiący załącznik nr 1 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.

Przewodniczący Rady Gminy

Iwona Kopec

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Węgierska Górka na lata 2019-2023

Wprowadzenie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2018r. poz. 1234) 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:

- I.** Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
- II.** Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- III.** Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- IV.** Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- 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.
- VI.** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- 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 koszty inwestycyjne.
- 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.
- I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.**
 - 1. Wielkość i opis istniejącego zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób gminny 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.

Mieszkania wynajmowane są 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. Szczegółowy wykaz lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Węgierska Górka przedstawiają tabele nr 1 i nr 2, natomiast prognozowaną ilość mieszkań w poszczególnych latach oraz ich stan techniczny przedstawiają tabele nr 3 i nr 4.

Tabela Nr 1. Wykaz lokali dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

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

W okresie obowiązywania planu ze względu na brak środków na prowadzenie inwestycji nie planuje się budowy nowych obiektów mieszkaniowych, a jedynie ich remonty, natomiast zakłada się pozyskanie 2 lokali tymczasowych.

Tabela Nr 3. Prognozowana ilość lokali mieszkalnych w latach 2019-2023.

Lata	2019	2020	2021	2022	2023
Lokale komunalne	13	13	12	12	12
Lokale na najem socjalny	12	12	12	12	12
Lokale tymczasowe	0	0	2	2	2
Razem:	25	25	26	26	26

Lokale mieszkalne przeznaczone dla gospodarstw domowych o niskich dochodach są w dobrym lub średnim stanie technicznym, natomiast lokale przeznaczone do najmu socjalnego są w stanie średnim lub zadowalającym.

Tabela Nr 4. Prognozowany stan techniczny lokali mieszkalnych w latach 2019-2023.

Stan techniczny lokalu	2019	2020	2021	2022	2023
Dobry	7	7	6	6	7
Średni	10	11	13	17	17
Zadowalający	8	7	7	3	2
Razem:	25	25	26	26	26

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 Górka 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 2019-2023 przewiduje się przeprowadzenie niezbędnych remontów określonych poniżej, prowadzenie bieżących napraw oraz usuwanie awarii, które mają za zadanie utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa ich mieszkańców. Pomimo jednak przeprowadzania remontów zdarza się, że lokale przeznaczone na najem socjalny są dewastowane przez samych najemców.

Plan remontów i modernizacji budynków w poszczególnych latach:

Gmina jest współwłaścicielem 4 budynków na Oś. 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 planuje się wykonać następujące prace remontowe:

a) rok 2019 :

- §remont rynien i rur spustowych – ul. Przemysłowa w Węg. Górcie,
- §remont koron kominowych – ul. Przemysłowa w Węg. Górcie,
- §uzupełnienie tynków zewnętrznych – ul. Przemysłowa w Węg. Górcie,
- §remont wentylacji przewodów kominowych – ul. Nad Sołą w Węg. Górcie,
- §remont wentylacji przewodów kominowych – ul. Jana Pawła II w Cięcinie,
- §remont wentylacji przewodów kominowych – ul. Przemysłowa w Węg. Górcie,

b) rok 2020 :

- §malowanie dachu – ul. Przemysłowa w Węg. Górcie,
- §zmiana pokrycia dachu z elementami konstrukcji dachowej - ul. Nad Sołą w Węgierskiej Górcie,
- §remont rynien i rur spustowych – ul. Nad Sołą 5 w Węg. Górcie,
- §remont koron kominowych – ul. Nad Sołą 5 w Węg. Górcie,
- §wykonanie izolacji balkonu – ul. Wyzwolenia w Węg. Górcie,

c) rok 2021 :

- §odgrzybianie, remont i malowanie łazienek – ul. Przemysłowa w Węg. Górcie,
- §remont mieszkania – ul. Przemysłowa w Węg. Górcie,
- §przebudowa instalacji elektrycznej na starej części budynku – ul. Wyzwolenia w Węg. Górcie,

szmiana pokrycia dachu z elementami konstrukcji dachowej - ul. Jana Pawła II w Ciężcinie,
d) rok 2022 :

§remont przewodów dymowych i wentylacyjnych – ul. Jana Pawła II w Ciężcinie,
§przylączenie 4 mieszkań do sieci ciepłowniczej – ul. Przemysłowa w Węg. Górcie,
§remont oświetlenia – ul. Przemysłowa w Węg. Górcie,
§malowanie korytarza i klatki schodowej – ul. Przemysłowa w Węg. Górcie,
§remont mieszkania – ul. Wyzwolenia w Węg. Górcie,

e) rok 2023 :

§malowanie korytarza i klatki schodowej – ul. Wyzwolenia w Węg. Górcie,
§remont mieszkania – ul. Cisowa w Ciężcu.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W okresie obowiązywania planu gmina przewiduje sprzedaż 1 mieszkania komunalnego na Oś. XX lecia II RP w Węgierskiej Górcie na rzecz dotychczasowego najemcy zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Węgierska Górka Nr IV/27/2003 z dnia 11.02.2003r. w sprawie sprzedaży nieruchomości – samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Węgierska Górka.

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

Lata	2019	2020	2021	2022	2023
Planowana sprzedaż	0	0	1	0	0

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Zasady polityki czynszowej.

Główną zasadą polityki czynszowej jest prowadzenie racjonalnej gospodarki lokalowej i utrzymanie jej na co najmniej zadowalającym poziomie co przedstawia tabela nr 4 wykazana w punkcie I niniejszego programu.

1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat, niezależnych od właściciela m.in. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

2. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Węgierska Górka za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Węgierska Górka w drodze zarządzenia nie częściej niż raz w roku z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokali.

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%

3. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:

- 1) posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
- 2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
- 3) otrzymali wypowiedzenie umowy najmu lokalu,

4) zajmują lokale socjalne.

4. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Stawka czynszu w lokalach mieszkalnych powinna być ustalana z uwzględnieniem wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez Wojewodę Śląskiego dla województwa śląskiego co doprowadzi do pokrycia realnych kosztów utrzymania lokali mieszkalnych.

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 osoba wskazana przez wójta w regulaminie organizacyjnym. 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, kształtowaniu 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 zmian w zarządzaniu lokalami mieszkalnymi.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Węgierska Górka w latach 2019-2023 są przede wszystkim dochody własne gminy pozyskane z czynszów za najem lokali mieszkalnych i handlowych, dzierżawy gruntów oraz reklam. Wpływy te w pełni zaspokajają potrzeby kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w stanie nie pogorszonym.

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 nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

Tabela nr 1. Wykaz prognozowanych kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Węgierska Górka z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków oraz koszty inwestycyjne w latach 2019-2023.

Lp.	Rodzaje kosztów	Lata				
		2019	2020	2021	2022	2023
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	4 000,00	4 000,00	4 400,00	4 400,00	5 000,00
a.)	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	6 000,00	6 500,00	7 000,00	7 000,00	7 500,00
2.	Koszty remontów i awarii	32 300,00	42 000,00	10 000,00	12 000,00	10 000,00
a.)	Koszty na fundusz Remontowy - wspólnoty	7 500,00	8 000,00	8 500,00	8 500,00	9 000,00

3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	0	0	7 000,00	6 000,00	0
4.	Koszty inwestycyjne – pozyskanie lokali tymczasowych	0	5 000,00	5 000,00	0	0
Razem :		49 800,00	65 500,00	41 900,00	37 900,00	31 500,00

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.

Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy wymaga pełnej informacji o stanie technicznym budynków, lokali mieszkalnych, ich wyposażeniu oraz o osobach zamieszkujących w lokalach należących do gminy. Bardzo ważne jest także dostosowanie wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych najemcy, a w razie potrzeby pomoc w uzyskaniu dodatków mieszkaniowych, które pomogą uniknąć zadłużenia. Ze względu na rosnącą ilość wniosków o przydział mieszkań oraz wyroków sądowych uprawniających do zawarcia najmu socjalnego Gmina może wynajmować lokale od innych właścicieli w celu ich podnajmowania.

W przypadku wykonywania remontu budynku lub lokalu, który uniemożliwi zamieszkiwanie najemcy w nim Gmina zapewnia inny lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy bądź, wynajmuje lokal od innych właścicieli w celu jego podnajęcia.

Ponadto przewiduje się pozyskanie 2 lokali tymczasowych oraz sprzedaż jednego lokalu mieszkalnego.