

**UCHWAŁA NR 0007.II.21.2024
RADY GMINY WĘGIERSKA GÓRKA**

z dnia 19 czerwca 2024 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 2024r., poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 jak również 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 podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji.

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 5 kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Węgierska Górka w poszczególnych latach z podziałem na najem socjalny lokali i pozostałe lokale mieszkaniowe.

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 lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty na fundusz remontowy.

8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

§ 1.

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Węgierska Górka obejmuje 24 lokali mieszkalnych o łącznej pow. użytkowej 1021,38 m² stanowiące własność Gminy Węgierska Górka, w tym :

a) 12 lokali komunalnych o łącznej pow. 560,68 m²,

b) 12 lokali przeznaczonych na najem socjalny o łącznej pow. 460,70 m²

c) udział wynoszący 1/2 części mieszkania o pow. użytkowej wynoszącej 40,67 m²

2. 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.

3. 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.

4. 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.	Cięcina	ul. Jana Pawła II 51	1	68,17
RAZEM :			12	560,68

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

5. 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.

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

7. 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	12	13	13	13
Lokale na najem socjalny	12	12	12	12	12
Razem:	24	24	25	25	25

8. Część gminnego zasobu mieszkaniowego wymaga napraw i remontów. Zasób ten charakteryzuje się z różnym wyposażeniem technicznym i różnym stanem infrastruktury.

Tabela Nr 4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024 – 2028

Stan techniczny lokalu	2024	2025	2026	2027	2028
Dobry	7	7	6	6	7
Średni	10	11	13	15	14
Zadawalający	7	6	6	4	4
Razem	24	24	25	25	25

§ 2.

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

1. 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 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 oraz centralnego ogrzewania.

2. W celu utrzymania należytego stanu technicznego budynków będących w składzie gminnego zasobu mieszkaniowego dokonywane są corocznie przeglądy w zakresie konserwacji przewodów kominowych i wentylacyjnych.

3. Analizę potrzeb remontowych lokali mieszkalnych należy realizować zgodnie z wynikami okresowych przeglądów budynku, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez ustawę z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 682 z zm.)

4. 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 będą 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, 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 [zł]	20.000,00	15.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00

5. Zakres planowanych prac na lata 2024-2028:

Zakres prac remontowych, modernizacyjnych	2024	2025	2026	2027	2028
Wymiana drzwi	1	0	1	1	0
Remont rynien i rur spustowych	0	1	1	0	1
Odnawianie pomieszczeń	1	2	1	2	1
Remont wentylacji przewodów kominowych	1	2	1	1	1

§ 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. 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.

2. 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 0007.XXX.324.2022 z dnia 29.06.2022r. w sprawie zasad sprzedaży lokali z gminnego zasobu nieruchomości Gminy Węgierska Górka 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	1

§ 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

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

2. Wójt zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie częściej niż raz w roku.

3. 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.

4. 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.

5. Uznaje się za uzasadniony stały stopniowy wzrost stawki bazowej wynikający ze wzrostu średniorocznego wskaźnika cen i towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poszczególnych latach realizowania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

6. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie stawki podstawowej czynszu przedstawiają się następująco:

Czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu:

- 1) położenie budynku w obszarze zalewowym 3 %
- 2) położenie lokalu w budynku(suterena, niski parter, całkowity brak nasłonecznienia) 3 %
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) za brak kanalizacji i wodociągu 5 %
 - b) za brak centralnego ogrzewania 5 %
 - c) za brak łazienki lub WC 5 %
- 4) ogólny stan techniczny - budynek przeznaczony do remontu lub modernizacji 5 %.

Czynniki podwyższające stawkę podstawową czynszu:

- 1) położenie budynku - znajduje się w centrum 3 %
- 2) położenie lokalu w budynku - zlokalizowanym powyżej 1 piętra 3 %
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) lokal wyposażony w łazienkę 3 %
 - b) lokal wyposażony w WC 3 %
 - c) lokal wyposażony w łazienkę i WC znajdujące się w jednym pomieszczeniu 3 %
- 4) ogólny stan techniczny - budynek wyremontowany lub zmodernizowany 5 %.

7. Czynniki określone w ust.6 sumuje się, z tym że stawka podstawowa czynszu nie może być podwyższona lub obniżona o więcej niż 15 %.

8. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalenia stawki czynszu za najem socjalny lokalu.

9. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana na podstawie zabezpieczenia w budżecie gminy środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

§ 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.

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

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

3. 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.

4. 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.

§ 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Węgierska Górka w latach 2024-2028 będą:

- 1) wpływy czynszów za lokale mieszkaniowe wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) środki zabezpieczone w uchwale budżetowej gminy,
- 3) pozyskane środki pochodzące z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej,
- 4) inne środki zewnętrzne w ramach programów na termomodernizację budynków mieszkalnych i likwidację niskich emisji,
- 5) przychody uzyskiwane w wyniku intensyfikacji działań windykacyjnych w stosunku do najemców zalegających z opłatami.

§ 7.

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 inwestycyjne.

1. 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 nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	12 000,00	13 000,00	14 000,00	15 000,00	16 000,00
2.	Koszty na fundusz remontowy	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	6 000,00	7 000,00	7 500,00
4.	Koszty remontów lokali i budynków	15 000,00	10 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00

5.	Koszty modernizacji lokali i budynków	0	5 000,00	5 000,00	2 000,00	0
6.	Koszty inwestycyjne	0	5 000,00	3 000,00	2 000,00	0
Razem :		40 000,00	46 700,00	40 500,00	38 700,00	36 500,00

§ 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą działania zmierzające do:

- 1) umożliwienia zamiany mieszkań najemcom, w szczególności pozostających w niedostatku – zamiana lokalu, na mniejszy i tańszy w utrzymaniu;
- 2) obniżenia kosztów eksploatacyjnych;
- 3) ograniczenia zadłużenia najemców poprzez wykorzystywanie świadczeń rzeczowych i zaliczanie wartości wykonywanych prac na poczet należności czynszowych;
- 4) wyrażania zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
- 5) systematycznej zmiany wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększenie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowana w programie;
- 6) intensyfikacji windykacji należności czynszowych;
- 7) sprzedaż lokali mieszkalnych.

2. Wszelkie planowane remonty w zasobie mieszkaniowym nie wymagają zamiany lokali. Prace będą prowadzone sukcesywnie w uzgodnieniu z lokatorami, nie wpływając ujemnie na korzystanie z lokalu.

3. W sytuacjach losowych na czas remontu wyznaczony zostanie lokal zastępczy.

4. Planowana sprzedaż lokali następować będzie zgodnie z treścią §3 niniejszego programu.