

**UCHWAŁA NR XLIX/272/22
RADY MIEJSKIEJ ZAWICHOST**

z dnia 21 czerwca 2022 r.

**w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Zawichost na lata 2022 - 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 172) - Rada Miejska Zawichost uchwała, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się do realizacji **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zawichost na lata 2022-2027** w brzmieniu stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zawichostu.

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej
mgr Marek Grzyb

RADA MIEJSKA ZAWICHOST

Załącznik do uchwały Nr XLIX/272/22

Rady Miejskiej Zawichost

z dnia 21 czerwca 2022 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zawichost na lata 2022-2027

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym na nią przez ustawę z dnia 8 czerwca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172). O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany podjętych przedsięwzięć zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno - gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, infrastrukturalnych i techniczno - organizacyjnych.

Rozdział 1.

Mieszkaniowy zasób gminy i jego stan techniczny. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Zawichost.

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zawichost na dzień 31.12.2021 roku wchodzi 14 lokali mieszkalnych w tym:

- 8 lokali mieszkalnych znajduje się w 4 budynkach, stanowiących 100 % własności Gminy Zawichost.
- 2 lokale znajdujące się 1 budynku wielomieszkaniowym, objętym Wspólnotą Mieszkaniową z udziałem Gminy
- 4 lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach mieszkalnych z udziałem Gminy Zawichost.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Zawichost i jego stan techniczny przedstawia - **Tabela Nr 1.**

3. Lokale, które przeznacza się na lokale socjalne przedstawia - **Tabela Nr 2.**

4. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na poszczególne lata przedstawia - **Tabela Nr 3.**

Tabela Nr 1.

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ (adres budynku)	RODZAJ BUDYNKU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA w m ²	ILOŚĆ LOKALI MIESZKAL.	WYPOSA-ŻENIE	STAN TECH.
1.	Zawichost (ul. Sportowa 34)	budynek wielomieszka - niowy z wyodrębnion. lokalami mieszkalnymi	107,42	2	inst.wod.-kan., łazienka, co, inst. elektryczna, inst. gazowa	dobry
2.	Zawichost (ul. Wąska 2)	budynek mieszkalny	35,70	1	piec węglowy, inst.wod., inst.elektryczna	obniżony standard
3.	Zawichost (ul. Askenazego 17 i 19)	zabudowa zwarta z dwoma lokalami mieszkalnymi	77,00	2	piec węglowy, inst.wod.-kanal., ubikacja inst.elektryczna	obniżony standard, część budynku zły stan techniczny
4.	Zawichost (ul.Ostrowiecka 4)	budynek mieszkalny z lokalem mieszkalnym	20,00	1	piec węglowy, inst.elektryczna, ubikacja inst. wod.-kanal.	dobry

**RADA MIEJSKA
ZAWICHOST**

5.	Zawichost (ul. Ogrodowa 15)	budynek mieszkalny	31,52	1	piec węglowy, inst.wod.-kanal., inst.elektryczna	średni standard
6.	Czyżów Szlachecki 123 I	blok komunalny	218,00	4	inst.wod.-kan., łazienka, co, inst. elektryczna,	dobry
7.	Czyżów Plebański 2A	dom nauczyciela	105,00	2	piec węglowy, inst.wod.-kanal., łazienka inst.elektryczna	średni standard
8.	Czyżów Szlachecki 123 G	budynek mieszkalny z lokalami mieszkalnymi	45,13	1	piec węglowy, inst.elektryczna	niski standard

Tabela Nr 2.

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ (adres budynku)	RODZAJ BUDYNKU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA w m ²	ILOŚĆ LOKALI MIESZKAL.
1.	Zawichost (ul. Wąska 2)	budynek mieszkalny	35,70	1
2.	Zawichost (ul. Askenazego 17 i 19)	zabudowa zwarta z dwoma lokalami mieszkalnymi	45,00	1
3.			32,00	1
4.	Zawichost (ul.Ostrowiecka 4)	budynek mieszkalny z lokalem mieszkalnym	20,00	1
5.	Zawichost ul. Ogrodowa 15	budynek mieszkalny	31,52	1
6.	Czyżów Plebański 2A	dawny dom nauczyciela	52,50	1
7.	Czyżów Szlachecki 123 G	budynek mieszkalny z lokalami mieszkalnymi	45,13	1

Tabela Nr 3.

Rodzaj lokalu	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Lokale mieszkalne	6	6	6	7	7	7
Lokale socjalne	8	8	8	8	9	9
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	14	14	14	15	16	16

5. Zasady wynajmowania lokali mieszkaniowych i lokali socjalnych oraz zamiany mieszkań określa Uchwała Nr XXIV/135/2002 Rady Miejskiej w Zawichoście z dnia 6 marca 2002 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z późniejszymi zmianami.

6. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez budowę nowych mieszkań.



7. Zwiększa się zapotrzebowanie na lokale socjalne, które wynika z następujących przyczyn:
- zabezpieczenia lokali socjalnych osobom, które utraciły mieszkanie na skutek klęsk żywiołowych lub złego stanu technicznego,
 - obowiązku zabezpieczenia przez gminę lokalu socjalnego w przypadku orzeczenia przez sąd wyroku o eksmisję,
 - zabezpieczenia lokali socjalnych w innych okolicznościach niż wymienione wyżej.
8. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń będących własnością Gminy o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, a także poprzez wydzielenie mieszkań socjalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego, z chwilą ich zwolnienia przez dotychczasowych najemców.

9. Sprzedaż lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zawichost odbywać się będzie na zasadach określonych Uchwałą Rady Miejskiej Zawichost i właściwymi przepisami.

Rozdział 2.

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

1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy znajdujące się w budynkach, które były wybudowane kilkanaście lub kilkadziesiąt lat temu. Większość budynków gminnych wymaga modernizacji, ze względu na wiek i ogólny stan techniczny.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany, obrazuje go - **Tabela Nr 1.**

3. Ocena stanu technicznego zasobu jest dokonywana w oparciu o okresowe przeglądy, sprawdzenie stanu technicznego obiektów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 roku poz.2351 ze zm.). Przy kwalifikowaniu budynków do remontu brany jest pod uwagę stan techniczny poszczególnych elementów budynku określonych podczas corocznych przeglądów technicznych

4. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu naprawy i modernizacji instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie niepogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

5. Zakres remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych przedstawia poniższa - **Tabela Nr 4.**

Tabela Nr 4.

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ (adres budynku)	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA w m ²	ILOŚĆ LOKALI MIESZKAL.	WYPOSAŻENIE LOKALI	ZAKRES POTRZEB REMONTOWYCH
1.	Zawichost (ul. Sportowa 34)	107,42	2	inst.wod.-kan., łazienka, co, inst. elektryczna, inst. gazowa	naprawy bieżące
2.	Zawichost (ul. Wąska 2)	35,70	1	piec węglowy, inst.wod., inst.elektryczna	modernizacja, naprawy bieżące
3.	Zawichost (ul. Askenazego 17 i 19)	77,00	2	piec węglowy, inst.wod.-kanal., ubikacja inst.elektryczna	modernizacja, naprawy bieżące
4.	Zawichost (ul.Ostrowiecka 4)	20,00	1	piec węglowy, inst.elektryczna, ubikacja inst. wod.-kanal.	naprawy bieżące
5.	Zawichost (ul. Ogrodowa 15)	31,52	1	piec węglowy, inst.wod.-kanal., inst.elektryczna	remonty, naprawy bieżące
6.	Czyżów Szlachecki 123 I	218,00	4	inst.wod.-kan., łazienka, co, inst. elektryczna,	remonty, naprawy bieżące

7.	Czyżów Plebański 2A	105,00	2	piec węglowy, inst.wod.- kanal., łazienka inst.elektryczna	remonty, naprawy bieżące
8.	Czyżów Szlachecki 123 G	45,13	1	piec węglowy, inst.elektryczna	remonty, naprawy bieżące

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zawichost odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) oraz według zasad w oparciu o podjęte uchwały Rady Miejskiej Zawichost.

2. Przewiduje się, że ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Aktualnie brak jest wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2022-2027, które pokryją koszty bieżącego utrzymania lokali i budynków oraz zapewnią pozyskiwanie środków na remonty.

2. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające bądź podwyższające tę stawkę ustala Burmistrz Zawichostu, wydając w tej sprawie zarządzenie, w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą oraz obowiązujące przepisy.

3. Czynsz za lokal mieszkalny ustalony jest według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających poziom czynszu.

Czynniki obniżające poziom czynszu:

- brak instalacji wodno - kanalizacyjnej - 10%,
- brak gazu przepływowego i c.o. - 10%,
- mieszkania bez łazienki - 10%.

Suma wszystkich czynników obniżających stawkę bazową czynszu wynosi 30%.

4. Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszowe za dokonane przez najemców ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu określone są indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie.

5. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, niezależnie od właściciela tj. w szczególności: opłat za dostawę energii elektrycznej, gazu, wody, opłat za odbiór odpadów komunalnych, nieczystości płynnych, opłat za korzystanie z gniazda anteny zbiorczej w przypadku gdy korzystający, nie mają zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

6. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu stanowi 50% najniższego czynszu za lokal mieszkalny.

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

8. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu będzie podwyższona nie częściej niż raz w roku.

9. Odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego uiszczane co miesiąc do dnia opóźnienia lokalu z zastrzeżeniem art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ustala się w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

RADA MIEJSKA ZAWICHOST

10. Przyjmuje się możliwość okresowego obniżenia maksymalnie o 20% wysokości czynszu najmu lokalu na wniosek najemcy w przypadku, gdy opłacany czynsz jest równy bądź wyższy od 1,5 % wartości odtworzonej lokalu, pod warunkiem, że najemca nie posiada już uprawnień do dodatku mieszkaniowego, zaś średni dochód w przeliczeniu na członka jego gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekroczy kwoty określonej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2021). Obniżka czynszu następuje na wniosek najemcy i udzielana jest na okres 12 miesięcy. Szczegółowy tryb udzielania obniżki czynszu regulują przepisy art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

11. Czynsz najmu lokalu płatny jest w terminie do 30 dnia każdego miesiąca natomiast jeden czynsz najmu płatny jest do dnia 10 każdego miesiąca z góry za dany miesiąc.

Rozdział 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. Czynności z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy wykonywane są przez Burmistrza Zawichostu w oparciu o obowiązujące przepisy.

2. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Zarządzanie i administrowanie mieszkaniowym zasobem polegać będzie w szczególności

na:

- utrzymywaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,
- prowadzeniu: przeglądów, konserwacji, bieżących remontów i modernizacji,
- prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu naliczanie i pobieranie czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Zawichost niezbędne są środki na ten cel.

2. W latach obowiązywania programu głównym źródłem finansowania zamierzeń, o których mowa w pkt. 1, będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Zawichost.

3. W latach 2022 – 2027 wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będzie określana corocznie w uchwale budżetowej.

4. Zakres przewidywanych prac może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmianę priorytetów.

Rozdział 7.

Przewidywana wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2022 - 2026

1. W latach objętym programem nie przewiduje się kapitalnych remontów mieszkaniowego zasobu gminy, więc nie przewiduje się również kosztów. Przewiduje się jedynie wykonywanie drobnych napraw lub remontów w miarę potrzeb, niezbędnych do funkcjonowania lokalu, w zakresie, na jaki będą pozwalały środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie gminy.

2. Wysokość wydatków w tys. zł w kolejnych latach programu na bieżącą eksploatację lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia - **Tabela Nr 5.**

Tabela Nr 5.

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
2.	Koszty remontów i	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00

**RADA MIEJSKA
ZAWICHOST**

	modernizacji						
3.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-
	RAZEM:	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się wyłączenia z eksploatacji całych budynków, co wiązałoby się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

3. W okresie 2022-2027 nie przewiduje się zamiany lokali w związku z ich remontami. Inne prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i udostępnienia lokali w celu ich przeprowadzenia.

4. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz od zgody Rady Gminy na sprzedaż poszczególnych lokali.

5. Racjonalne wykorzystywanie środków finansowych na remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.

6. Inne działania Gminy, mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez:

- kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej

mgr Marek Grzyb

UZASADNIENIE

Art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz., 172) nakłada na gminę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej 5 lat. Stanowi on formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, program winien obejmować 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) 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.

Opracowany program zawiera przedstawione powyżej elementy, które pozwolą na poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, oraz określa zasady polityki czynszowej, niezbędne do ustalenia wysokości stawek czynszu najmu.

Przedstawiony program daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich i bieżących decyzji operacyjnych.

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej

mgr Marek Grzyb