

**UCHWAŁA NR XXII/155/2021
RADY GMINY PRZYRÓW**

z dnia 10 czerwca 2021 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Przyrów na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz.713 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.)

Rada Gminy w Przyrowie uchwala

§ 1. Przyjąć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przyrów na lata 2021-2025, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przyrów.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Przyrów

Maria Stępień

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przyrów
na lata 2021-2025**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

1. Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy w Przyrówie uchwala „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przyrów na lata 2021 -2025” zwany dalej „Programem”.

2. Celem Programu jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

3. Program o którym mowa w ust. 1 zawiera:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej 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.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach 2021-2025

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale w budynkach stanowiących własność Gminy Przyrów.

Tabela nr 1. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy Przyrów

l.p.	Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań		Pow. użytkowa		Rok budowy	Stan techniczny
		Ogółem	ogółem	Własność gminy	ogółem	Własność gminy		
I. lokale mieszkalne								
1	Zalesice ul. Zielona 13	1	9	9	514,11	514,11	koniec lat 50-tych XX wieku	średni
2	Przyrów ul. Świętego Mikołaja 47 Ośrodek Zdrowia	1	1	1	54,00	54,00	1969 rok	dobry
Razem		2	10	10	568,11	568,11		
II. mieszkania na czas trwania stosunku pracy								
1	Przyrów ul. Świętego Mikołaja 45 (była Apteka)	1	1	1	54,70	54,70	1969 rok	dobry
2	Zalesice ul. Nadrzeczna 3	-	2	2	140,00	140,00	1973 rok	dobry
Razem		1	3	3	194,70	194,70		

2. Z analizy liczby wniosków o wynajem lokalu komunalnego, prognozowane potrzeby mieszkaniowe na lata 2021–2025 nie ulegną zmianie, a zatem w okresie objętym planem nie przewiduje się wzrostu liczby lokali mieszkalnych, wchodzących w gminny zasób mieszkaniowy. Ze względu na środki finansowe gmina nie planuje powiększenia zasobu mieszkaniowego w jakikolwiek sposób, w tym poprzez nabywanie lokali.

W latach objętych niniejszym programem działania gminy będą ukierunkowane na utrzymanie stanu technicznego lokali na poziomie dobrym.

Tabela nr 2. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach – ilość mieszkań

Lata	dobry	średni
2021	4	9
2022	4	9
2023	4	9
2024	13	0
2024	13	0

Oznaczenie:

- dobry stan techniczny – budynek nie wymaga napraw,
- średni stan techniczny – budynek wymaga wykonania prac remontowych np.: wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, wymiana pokrycia dachowego itp.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021 -2015

1. Zgodnie ze wskazaniem poczynionym w Rozdziale 2 niniejszego rozdziału należy stwierdzić, że ogólny stan techniczny budynków położonych w Przyrowie ul. Świętego Mikołaja 45 i 47 oraz w Zalesicach ul. Nadrzeczna 3 jest dobry, natomiast budynek w Zalesicach ul. Zielona 13 w stanie średnim. Planuje się dostosowanie 2 lokali znajdujących się w budynku położonym w Zalesicach ul. Zielona 13 na potrzeby lokali socjalnych oraz 1 lokal tymczasowy. Wobec powyższego w poszczególnych latach czynione będą starania mające na celu utrzymanie dobrego stanu technicznego wszystkich lokali mieszkalnych.

2. Z uwagi na długoletni okres użytkowania budynków mieszkalnych należących do zasobu mieszkalnego gminy, konieczne jest coroczne prowadzenie remontów bieżących.

3. Plan remontów i modernizacji budynków w kolejnych latach obowiązywania programu przedstawia tabela nr 3.

Tabela Nr 3.

I.p.	Rodzaj robót remontowych i modernizacyjnych	Budynek Zalesice ul. Zielona 13
Rok 2021		
1	Remont dachu	40.000,00 zł
Rok 2022		
1	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5.000,00 zł
Rok 2023		
1	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5.000,00 zł
Rok 2024		
1	Termomodernizacja budynku	100.000,00 zł
Rok 2025		
1	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5.000,00 zł

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach 2021-2025

1. W okresie objętym Planem nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Przyrów.

2. Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy w dalszym ciągu będą spełniały swoje przeznaczenie t.j. w Zalesicach mieszkania dla nauczycieli, w Ośrodku Zdrowia i budynku po byłej Aptece dla osób w nich zatrudnionych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021- 2025, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

2. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² dla lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustala zarządzeniem Wójt Gminy Przyrów.

3. Wójt Gminy w Przyrowie określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających i obniżających wartość lokali.

1) Czynniki obniżające stawkę bazową:

a) położenie budynku – budynek położony poza miejscowością Przyrów -5%;

b) położenie lokalu w budynku:

- lokal położony na ostatniej kondygnacji (piętrze) - 10%;

- WC położone poza lokalem – 10%.

c) ogólny stan techniczny w budynku - brak docieplenia budynku w którym znajduje się lokal – 10%;

d) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- brak instalacji centralnego ogrzewania - 50%;

- brak instalacji wodno- kanalizacyjnej - 10%;

- brak WC i łazienki - 10%.

2) Czynniki podwyższające stawkę bazową:

a) położenie budynku – budynek położony w miejscowości Przyrów + 5%;

b) położenie lokalu w budynku – indywidualne wejście do lokalu + 5%;

c) ogólny stan techniczny w budynku:

- lokal w budynku którego wiek nie przekracza 10 lat + 10%;
- lokal w budynku który był poddany termomodernizacji w okresie ostatnich 10 lat + 10%.

d) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan – instalacja centralnego ogrzewania zbiorczego +10%.

4. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Najemcy oprócz czynszu zobowiązani są do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. zużycie wody, energii elektrycznej, odbiór nieczystości stałych i ciekłych.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane ewentualne zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza bezpośrednio Wójt Gminy.

2. Sprawy związane z administrowaniem zasobem mieszkaniowym są prowadzone przez właściwy referat Urzędu Gminy Przyrów.

3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- 1) zawieranie umów najmu;
- 2) naliczanie czynszu;
- 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali;
- 4) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkalnych;
- 5) podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym;
- 6) przeprowadzanie remontów, konserwacji i modernizacji lokali oraz budynków;
- 7) wyrażenie zgody na wykonywanie przez najemców ulepszeń w wynajmowanych lokalach;
- 8) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości porządku w obrębie budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.

4. W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie przewiduje się przeprowadzania zmian w sposobie zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przyrów.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025

1. Źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2025 będą dochody własne gminy pozyskane ze środków pochodzących z najmu lokali mieszkalnych.

2. Środki finansowe na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania oraz remontów Rada Gminy zabezpieczy w uchwałach budżetowych dotyczących lat objętych programem.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w 2021-2025 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

1. Wysokość kosztów w latach obowiązywania Programu, 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 oraz koszty inwestycyjne przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4.

Rodzaj kosztów	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025
Koszty bieżące związane z utrzymaniem lokali:	1.500,00 zł	2.000,00 zł	2.000,00 zł	2.500,00 zł	2.500,00 zł
Koszty modernizacji	0,0 zł	5.000,00 zł	5.000,00 zł	100.000,00 zł	5.000,00 zł
Koszty remontów	40.000,00 zł	0,0 zł	0,0 zł	0,0 zł	0,0 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	0,0 zł	0,0 zł	0,0 zł	0,0 zł	0,0 zł
Koszty inwestycyjne	0,0 zł	0,0 zł	0,0 zł	0,0 zł	0,0 zł

Rozdział 9.

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

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

- 1) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykację zaległości;

2) zabezpieczenie coroczne w budżecie gminy stosownych środków na inwestycje, przebudowy oraz remonty lokali i budynków stanowiących ten zasób.

2. Ustalone realne potrzeby remontów i modernizacji przedstawione w niniejszym programie wykazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu przeprowadzenia remontów.