

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY JASIEINICA**

z dnia 2024 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Jasienica na lata 2024-2028**

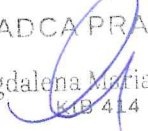
Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 Ustawy z dnia 08 marca 1990r.
o samorządzie gminnym (D. U. z 2023r., poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1
pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów,
mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r.,
poz. 725 z późn. zm.)

Rada Gminy Jasienica uchwala, co następuje:

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Jasienica na lata 2024-2028 stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Jasienica.

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

RADCA PRAWNY

Magdalena Maria Kubica
KID 414

Załącznik do uchwały Nr
Rady Gminy Jasienica
z dnia.....2024 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasienica
na lata 2024-2028**

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu
mieszkaniowego Gminy Jasienica w latach 2024-2028**

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Jasienica wg stanu na dzień 31 grudnia 2023r. tworzy 37 lokali mieszkalnych znajdujących się w 10 budynkach, stanowiących własność Gminy Jasienica. Część budynków posiada wyłącznie funkcję mieszkalną, a część funkcję użytkowo-mieszkalną. Spośród 37 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jasienica 7 znajduje się w budynkach użytkowo- mieszkalnych, a 30 znajduje się w budynkach mieszkalnych. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynosi 1433,53 m².

Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Jasienica.

Lp.	Adres budynku	Stan prawny budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali
1.	Międzyrzecze Górne 98	własność	5	119,00 m ²
2.	Rudzica 92	własność	3	136,60 m ²
3.	Landek 29	własność	5	146,70 m ²
4.	Mazańcowice 347	własność	1	69,50 m ²
5.	Mazańcowice 360	własność	1	52,00 m ²
6.	Rudzica 2	własność	4	182,00 m ²
7.	Rudzica 42	własność	4	163,40 m ²
8.	Rudzica 218	własność	4	154,20 m ²
9.	Wieszczęta 77	własność	4	174,30 m ²
10.	Jasienica 250	własność	6	235,83 m ²

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Stan techniczny lokali został określony na podstawie wieku budynków, stanu technicznego i wyposażenia lokali oraz budynków, a także stopnia ich zużycia. Dane pochodzą z protokołów okresowych przeglądów i kontroli stanu technicznego budynków.

Tabela nr 2. Opis stanu technicznego z podziałem na poszczególne budynki:

Lp.	Adres budynku	Stan prawny budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Stan techniczny
-----	---------------	---------------------	---------------------------	-----------------

1.	Międzyrzecze Górne 98	własność	5	średni
2.	Rudzica 92	własność	3	średni
3.	Landek 29	własność	5	dobry
4.	Mazańcowice 347	własność	1	dobry
5.	Mazańcowice 360	własność	1	dobry
6.	Rudzica 2	własność	4	średni
7.	Rudzica 42	własność	4	średni
8.	Rudzica 218	własność	4	średni
9.	Wieszczęta 77	własność	4	średni
10.	Jasienica 250	własność	6	średni

Użyte w tabeli nr 2 określenia oznaczają:

Stan techniczny dobry- budynek nie wymaga napraw w okresie objętym prognozą, możliwe naprawy bieżące.

Stan techniczny średni- elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku wymagają napraw lub wymiany.

Stan techniczny zły- elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2024-2028 przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2024-2028.

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Stan techniczny 2024	Stan techniczny 2025	Stan techniczny 2026	Stan techniczny 2027	Stan techniczny 2028
1.	Międzyrzecze Górne 98	5	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Rudzica 92	3	średni	średni	średni	średni	średni
3.	Landek 29	5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Mazańcowice 347	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Mazańcowice 360	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Rudzica 2	4	średni	średni	średni	dobry	dobry
7.	Rudzica 42	4	średni	średni	średni	średni	średni
8.	Rudzica 218	4	średni	średni	średni	dobry	dobry

9.	Wieszczęta 77	4	średni, planowana sprzedaż lokali w 2024r.	-----	-----	-----	-----
10.	Jasienica 250	6	średni	średni	średni	dobry	dobry

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy.

Tabela nr 4.

Rok	Ilość lokali mieszkalnych
2024	37
2025	33
2026	33
2027	33
2028	33

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2024-2028

1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych.

1. Podstawowym założeniem gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym jest dążenie do poprawy jego stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów oraz do racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel.

2. Celem bieżących remontów jest utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym. Priorytetami przy realizacji remontów nieruchomości będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia jak również prace związane z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpożarowego, likwidacją nieszczelności przewodów kominowych i instalacji gazowych, prace zabezpieczające konstrukcję budynków, szczelność pokryć dachowych oraz zapewniające prawidłowe działanie instalacji elektrycznych, odgromowych, kanałów wentylacyjnych, instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania. W dalszej kolejności są wykonywane prace zmierzające do obniżenia kosztów eksploatacji budynków i lokali takie jak: kompleksowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa lub wymiana podłóg, naprawa tynków.

2. Plan remontów i modernizacji.

Plan remontów i modernizacji jest sporządzany w oparciu o roczne i pięcioletnie przeglądy techniczne budynków i lokali z uwzględnieniem możliwości finansowych Gminy. Pierwszeństwo mają prace remontowe

zmierzające do usunięcia istniejącego lub przewidywanego stanu zagrożenia oraz zapewniające bezpieczeństwo lokatorów. Szczegółowy plan i zakres remontów jest ustalany w okresach rocznych z uwzględnieniem wysokości środków finansowych możliwych do przeznaczenia na ten cel. Bieżące prace remontowe i modernizacyjne są finansowane głównie ze środków uzyskanych z opłat czynszowych oraz środków własnych Gminy.

Tabela nr 5. Plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata 2024-2028:

Rodzaj prac	Rok				
	2024	2025	2026	2027	2028
	Kwota [zł]	Kwota [zł]	Kwota [zł]	Kwota [zł]	Kwota [zł]
Remont dachu: wymiana lub malowanie pokrycia	1 200 000	30 000	400 000	-	-
Remont kominów	200 000	-	10 000	20 000	-
Remont elewacji	-	20 000	20 000	-	30 000
Wymiana, remont stolarki okienna i drzwiowa	-	20 000	-	20 000	-
Schody wewnętrzne, zewnętrzne	-	10 000	10 000	-	-
Wykonanie odwodnienia liniowe, drenaż opaskowy, izolacje przeciwwilgociowe	-	40 000	-	40 000	-
Instalacja elektryczna	-	10 000	10 000	-	-
Instalacja piorunochronna	-	-	8 000	-	-
Instalacje wodno- kanalizacyjne z osadnikiem	20 000	-	-	20 000	-

Uwaga: podane kwoty są wartościami szacunkowymi, roboty prowadzone będą w oparciu o kosztorysy inwestorskie i przedmiar robót.

Rozdział 3.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Celem polityki czynszowej jest pozyskanie środków na poziomie umożliwiającym utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w odpowiednim stanie technicznym oraz pokrycie kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem lokali. Docelowo czynsz najmu lokalu mieszkalnego winien gwarantować pokrycie kosztów jego utrzymania łącznie z kosztami utrzymania części wspólnej nieruchomości, nie dotyczy to najmu socjalnego lokalu. W chwili obecnej bazowa stawka czynszu za lokale mieszkalne wynosi 4,23 zł/m². Przychody uzyskiwane z czynszów są niewystarczające na pokrycie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych. W związku z tym planuje się stopniowe podwyższanie stawki bazowej czynszu do poziomu umożliwiającego wykorzystanie przychodów z czynszów, jako głównego źródła finansowania kosztów utrzymania lokali mieszkalnych.

2. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Jasienica. Stawkę czynszu dla danego lokalu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia lokalu w instalacje lub urządzenia techniczne.

3. Zestawienie czynników podwyższających i obniżających wartość stawki czynszu w danym lokalu:

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- Łazienka w lokalu mieszkalnym - plus 5%
- Wc w lokalu mieszkalnym- plus 5%
- Wydzielona kuchnia w lokalu mieszkalnym- plus 5%
- Położenie budynku w centrum (szkoła w tej samej miejscowości, zakład opieki zdrowotnej) - plus 5%
- Stan techniczny budynku dobry (zgodnie z definicją w rozdz. I pkt.2) - plus 5%

-Położenie lokalu w budynku lokalu na parterze- plus 5%

-Położenie lokalu na piętrze- plus 5%

-Instalacja elektryczna po remoncie- plus 5%

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

-Brak łazienki w lokalu mieszkalnym- minus 5%

-Brak wc w lokalu mieszkalnym- minus 5%

-Brak wydzielonej kuchni w lokalu mieszkalnym- minus 5%

-Położenie budynku poza centrum (brak szkoły i zakładu opieki zdrowotnej w tej samej miejscowości) - minus 5%

-Stan techniczny budynku zły (zgodnie z definicją w rozdz. I pkt.2) - minus 5%

-Położenie lokalu na poddaszu- minus 5%

-Brak kanalizacji sanitarnej w budynku- minus 10%

-Brak bieżącej wody w budynku- minus 10%

4. Stawkę czynszu za najem socjalny lokalu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, z zastrzeżeniem, że stawka czynszu za 1 m² nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego mieszkaniowym zasobie gminnym. Czynników podwyższających i obniżających nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny lokalu.

5. W stosunku do najemców o niskich dochodach na wniosek najemcy mogą być stosowane okresowe obniżki stawki czynszu.

Rozdział 4.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2024-2028

Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Jasienica. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują:

1. zapewnienie bezpieczeństwa i właściwej eksploatacji lokali,
2. wykonywanie czynności związanych z najmem lokali,
3. prowadzenie ewidencji mieszkaniowego zasobu Gminy,
4. planowanie i realizację remontów oraz modernizacji budynków i lokali mieszkalnych.

W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy. Społeczną kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

Rozdział 5.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028

Zakłada się, że podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2024-2028 będą:

1. przychody z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych,
2. przychody z tytułu czynszu najmu lokali użytkowych,
3. przychody z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,
4. środki własne Gminy,
5. środki z programów rządowych.

Rozdział 6.

Wysokość kosztów w latach 2024-2028 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 wydatki inwestycyjne

1. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy zostały oszacowane w oparciu o dotychczasowe koszty z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu mieszkaniowego.

2. Przewiduje się, że w latach 2024-2028 koszty bieżącej eksploatacji wyniosą ok. 300.000 zł.

3. Prognozowane koszty bieżących remontów i eksploatacji mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2024-2028 przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 6.

Lp.	Treść	Plan na 2024r.	Plan na 2025r.	Plan na 2026r.	Plan na 2027r.	Plan na 2028r.
1.	Bieżąca eksploatacja	53 000 zł	55 000 zł	57 000 zł	59 000 zł	61 000 zł
2.	Koszty remontów i modernizacji	220 000 zł	130 000 zł	458 000 zł	100 000 zł	30 000 zł
3.	Wydatki inwestycyjne * / **	1 200 000 zł **	0,00zł	0,00zł	0,00zł	0,00zł
4.	Koszty zarządu nieruchomościami	0,00zł	0,00zł	0,00zł	0,00zł	0,00zł

* Wydatki inwestycyjne będą planowane w miarę możliwości finansowych Gminy, wówczas Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2024-2028 będzie na bieżąco zmieniany i dostosowywany do aktualnych możliwości finansowych.

**Remonty dachów - dofinansowania inwestycji z rządowego programu.

Rozdział 7.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych oraz opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2028.

Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2024 przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 7.

Rok	Sprzedaż lokali ogółem
2024	4
2025	0
2026	0
2027	0
2028	0

Planowana sprzedaż w 2024r. dotyczy 4 lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku nr 77 w Wieszczętach.

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

1. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina będzie podejmować działania zmierzające do skuteczniejszego odzyskiwania lokali zajmowanych przez osoby nieuprawnione. Ponadto Gmina będzie podejmowała kroki w zakresie bieżącej i skutecznej windykacji należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

2. Przy istniejącym zasobie mieszkaniowym przeprowadzanie remontów budynków będzie obejmować części wspólne budynków i będą one przeprowadzane bez konieczności wyprowadzania lokatorów do lokali zamiennych. Natomiast ewentualne prace remontowe w lokalach będą prowadzone z okresowym wyłączeniem części remontowanego lokalu z użytkowania, a w razie braku takiej możliwości dopuszcza się możliwość wynajmowania przez Gminę lokali od innych właścicieli w celu ich podnajmowania.

3. Zadania objęte Programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie Gminy, w poszczególnych latach obowiązywania niniejszego Programu. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki mające wpływ na jego realizację.