

UCHWAŁA NR

Rady Gminy w Mniowie

z dnia

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy na lata 2022 - 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 roku (t.j.: Dz. U. 2022 poz. 559) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2022r. poz. 172) Rada Gminy Mniów uchwala się, co następuje:

§1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mniów na lata 2022 - 2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mniów.

§3. Uchwała wchodzi w życie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr inż. Aneta Koziół
(Kierownik referatu
Gospodarki Komunalnej,
Planowania Przestrzennego,
Inwestycji i Budownictwa

RADCA PRAWNY
BEATA CIOŁKO

WÓJT
mgr Piotr Wilczak

PODINSPEKTOR

mgr Katarzyna Adach

*Załącznik do Uchwały nr
Rady Gminy Mniów
z dnia*

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mniów
na lata 2022 - 2026**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.**

§ 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 611) nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (na co najmniej pięć kolejnych lat).

§ 2. Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia najem socjalny i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 3. Ilekroć w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mniów na lata 2022 - 2026 jest mowa o:

3.1 **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Mniów;

3.2 **Programie** - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mniów na lata 2022 – 2026;

3.3 **Ustawie** – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 611).

§ 4. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mniów na lata 2022 – 2026, zwany dalej Programem obejmuje w szczególności:

4.1 Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;

4.2 Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;

4.3 Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;

4.4 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

4.5 Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie;

4.6 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

4.7 Wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

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

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Mniów w poszczególnych latach z podziałem na lokale

§ 5. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mniów wchodzi lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Mniów. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku mieszkaniowy zasób Gminy Mniów stanowi 4 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 174,35 m², w tym:

5.1 Lokale komunalne o łącznej powierzchni użytkowej 133,40 m² usytuowane w 2 budynkach wg poniższej tabeli:

Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny
1.	Mniów, ul. Centralna 6	1	39,4	Dobry, instalacja wod-kan, łazienka, instalacja elektryczna, centralne ogrzewanie.
2.	Cierchy 1	2	94	Dobry, instalacja wodna, łazienka, instalacja elektryczna, centralne ogrzewanie.
	Razem	3	133,4	

5.2 Lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 40,95 m² usytuowany w 1 budynku wg. poniższej tabeli:

Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny
1.	Pielaki 13	1	40,95	Zły, w budynku jest instalacja wodna, brak kanalizacyjnej, brak łazienki i wc, brak stolarki okiennej, stolarka drzwiowa do wymiany, instalacja elektryczna do wymiany, przeciekający dach.
	Razem	1	40,95	

5.2 Opis stanu technicznego zasobów.

Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy mieszczą się w budynkach, które wybudowane zostały kilkadziesiąt lat temu, a stan techniczny budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje elektryczne i wodnokanalizacyjne. W związku z tym niektóre wymagają poniesienia większych bądź mniejszych nakładów, a inne wydatków większych. Ocena stanu technicznego oparta jest na podstawie dokonywanych przeglądów technicznych, z których wynikają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Biorąc pod uwagę ograniczone środki finansowe w przeciągu najbliższych lat nie będą realizowane nowe inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego, a część lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego zostanie wyłączona z eksploatacji z uwagi na bardzo zły stan techniczny.

Przyjmuje się, że dla poprawy stanu technicznego w latach 2022 – 2026 przeprowadzone będą niewielkie remonty bieżące.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu faktycznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 6. 1. Dokonując analizy potrzeb mieszkaniowych, w odniesieniu do diagnozy stanu technicznego lokali należących do zasobu, uznaje się za konieczne i niezbędne przeprowadzenie ich remontów i modernizacji.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

2.1 Utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

2.2 Ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku.

2.3 Zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zapotrzebowanie w wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

2.4 Utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej i ciepłej wody.

3. Uwzględniając powyższe potrzeby planuje się według przewidzianych budżetem wielkości środków finansowych, prowadzenie naprawy niewynikające z przeglądów technicznych obiektów.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 7. W okresie objętym Programem sprzedaż lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Mniów w przypadkach uzasadnionych interesem gminy, może być dokonywana na zasadach określonych odrębną uchwałą.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej przynajmniej na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową ustala Zarządzeniem Wójta Gminy w oparciu

o zasady określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Określa się następujące czynniki:

2.1. Podwyższające stawkę bazową czynszu:

- podłączenie lokalu do instalacji kanalizacyjnej 10%
- podłączenie lokalu do sieci ciepłowniczej 10%

2.2. Obniżające stawkę bazową czynszu:

- bardzo zły stan techniczny budynku 5%

3. Najemca oprócz czynszu i opłat jest obowiązany, w zależności od wyposażenia lokalu, do ponoszenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, a mianowicie opłat za energię elektryczną, energię cieplną, wodę, ścieki, dostawę do lokalu gazu oraz za odbiór nieczystości stałych na podstawie zawartych umów lub złożonej deklaracji.

4. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

5. Stawka czynszu z tytułu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu, wynajmowanego jako pomieszczenie tymczasowe, jest określana według zasad ustalania stawki czynszu z tytułu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy Mniów.

6. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego będzie uiszczane co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu z zastrzeżeniem przepisów Ustawy.

7. W celu poprawy ściągalności czynszów planowane są działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmującymi wszystkich zadłużonych najemców poprzez kierowanie wezwań do zapłaty, wypowiedzenia umów najmu, wezwania przedsądowe, postępowanie egzekucyjne.

8. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

Rozdział 6

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.

§ 9. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobów gminy zarządza Wójt Gminy Mniów w sposób bezpośredni.

2. Sprawy z zakresu gospodarki mieszkaniowej w Urzędzie Gminy prowadzi Referat Gospodarki Komunalnej, Planowania Przestrzennego, Budownictwa i Inwestycji.

3. Lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w budynkach szkół, które przekazane są w trwały zarząd, zarządza dyrektor tej jednostki.

4. Podejmowanie czynności przekraczających zwykły zarząd wymaga uzyskania przez zarządzającego zgody Wójta Gminy Mniów.

5. Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji,
- zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu Prawa energetycznego,

- bieżące zarządzanie i administrowanie powierzonych nieruchomości,
- utrzymywanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

6. W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Mniów.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 – 2026 będą:

- opłaty czynszowe z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- opłaty czynszowe z tytułu najmu lokali socjalnych;
- wpływy odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali;
- ewentualna sprzedaż lokali mieszkaniowych przez Gminę;
- dofinansowanie z budżetu gminy.

Rozdział 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;

§ 11. 1. Szacunkowa wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji lokali i budynków w latach objętych Programem, przedstawia się następująco:

Rodzaj wydatków	Prognoza 2022	Prognoza 2023	Prognoza 2024	Prognoza 2025	Prognoza 2026
Koszty eksploatacyjne	3000	4000	5000	6000	7000
Koszty remontów	5000	6000	7000	8000	9000
Ogółem	8000	10000	12000	14000	16000

2. W okresie obowiązywania programu nie planowane są wydatki związane z modernizacją budynków oraz wydatki inwestycyjne.

Rozdział 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.

§ 12. 1. Ustalone realne potrzeby remontowe wskazują, iż z uwagi na bardzo zły stan techniczny, konieczne jest wyłączenie następujących lokali z eksploatacji:

- lokal socjalny w Zaborowicach 160A oraz w Mniowie ul. Centralna 1 (2 lokale),
- lokal komunalny w Grzymałkowie ul. Świętokrzyska 22, Skoki 13.

Pozostałe lokale wymagają napraw i niewielkich remontów przez co nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.

2. Nie przewiduje się sprzedaży lokali będących w zasobie mieszkaniowym, nie mniej jednak w przypadkach uzasadnionych interesem gminy, może być dokonywana na zasadach określonych odrębną uchwałą.