

Uchwała nr
Rady Gminy Mniów
z dnia

zmieniająca uchwałę Nr 328/XLVII/2022 Rady Gminy Mniów z dnia 27 marca 2022 r.
w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy na lata 2022-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) 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 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Mniów uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr 328/XLVII/2022 z dnia 27 marca 2022 r. zmienia się załącznik stanowiący Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2022-2026, który otrzymuje brzmienie nadane niniejszą uchwałą .

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mniów.

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

Z up. WOJTA

mgr Michał Milcarz
Zastępca Wójta

PODINSPEKTOR

mgr Katarzyna Adach

RADCA PRAWNY

Mariusz Delipacy
nr KL-927

KIEROWNIK

Referatu Gospodarki Komunalnej, Planowania
Przestrzennego, Inwestycji i Budownictwa

mgr inż. Aneta Kozieł

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

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. Ustaw z dnia 21 lipca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) 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 zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

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

1. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Mniów;
2. Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mniów na lata 2022 – 2026;
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 2023 r. poz. 725).

§ 4. Programem obejmuje 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 tym zakresie;
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. Wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
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. Według stanu na dzień 30 czerwca 2023 roku mieszkaniowy zasób Gminy Mniów stanowią następujące lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni 94,25 m²:

1. Dwa lokale komunalne, o łącznej powierzchni użytkowej 94,25 m², usytuowane w jednym budynku wg poniższej tabeli:

Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Uwagi
1.	Mniów, ul. Centralna 6	2	94,25	Lokale nieodpłatnie użytkowane przez Gminny Ośrodek Zdrowia w Mniowie. Zarządzane przez kierownika tej placówki, użytkowane jako lokale pracownicze dla pracowników GOZ w Mniowie.
	Razem	2	94,25	

5.3 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 wymagają poniesienia większych bądź mniejszych nakładów. 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 są planowane nowe inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego, a część lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego została wyłączona z eksploatacji z uwagi na bardzo zły stan techniczny. Po sprawdzeniu stanu technicznego lokalu socjalnego w miejscowości Pielaki 13, w dniu 10.08.2023 r. uznano, iż obiekt nie nadaje się do użytkowania w celach mieszkalnych. W związku z powyższym postanowiono o wyłączeniu lokalu z zasobu.

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Mniów w poszczególnych latach:

	2022	2023	2024	2025	2026
Ilość lokali w mieszkaniowym zasobie gminy	4	2	2	2	2

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu faktycznego budynków 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 wynikających z konieczności:

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

2) Ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku.

3) Zapewnienie 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, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

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 nie jest planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Mniów.

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 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:

1) Podwyższające stawkę bazową czynszu:

- podłączenie lokalu do instalacji kanalizacyjnej - 10%

- podłączenie lokalu do sieci ciepłowniczej - 10%

2) Obniżające stawkę bazową czynszu:

- bardzo zły stan techniczny budynku - 10%

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 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, z wyłączeniem lokali znajdujących się w Gminnym Ośrodku Zdrowia w Mniowie, które są zarządzane przez Kierownika ośrodka.

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

3. Lokalami mieszkaniowymi, znajdującymi się w budynku Szkoły Podstawowej w Cierchach, 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 nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomościami, a w szczególności:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji,
- 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 komunalnych,
- opłaty czynszowe z tytułu najmu lokali socjalnych,
- wpływy odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali;
- ewentualna sprzedaż lokali mieszkaniowych przez Gminę;
- dofinansowanie z budżetu gminy,
- dofinansowania ze środków zewnętrznych (unijnych).

Rozdział 8

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	0	0	0
Koszty inwestycyjne	5000	6000	10000	10000	10000
Ogółem	8000	10000	10000	10000	10000

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

Rozdział 9

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
a) niezbędną zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 12. 1. Lokale komunalne wymagają bieżących 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.