

**UCHWAŁA NR XXVI/180/2021
RADY GMINY W NAGŁOWICACH**

z dnia 26 lutego 2021 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Nagłowice na lata 2021-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020, poz.713 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 2020, poz. 611) Rada Gminy w Nagłowicach uchwala, co następuje :

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nagłowice na lata 2021-2026” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nagłowice.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXXII/178/2017 Rady Gminy w Nagłowicach z dnia 24 stycznia 2017 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nagłowice na lata 2017-2021.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Szczepan Treter

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NAGŁOWICE NA LATA 2021-2026

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§. 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nagłowice jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. 2020 poz. 611). Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Nagłowice zabezpieczających racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

§ 2. Program obejmuje lata 2021-2026 i określa kierunki działania Gminy Nagłowice w gospodarowaniu posiadanym zasobem mieszkaniowym. Do opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Nagłowice według stanu na dzień podjęcia uchwały.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 3. 1. Charakterystyka istniejącego stanu zasobu mieszkaniowego i zasobów pomieszczeń tymczasowych Gminy Nagłowice.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Nagłowice według stanu na dzień 31.12.2020 r. wynosi ogółem 27 lokali o łącznej powierzchni 1038,35 m², w tym:

·Lokale mieszkalne – 1020,35 m²,

·Lokal tymczasowy - 18 m²,

3. Aktualny stan oraz prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach określają poniższe tabele.

Tabela nr 1. Prognozowany stan wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Nagłowice

Lata	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ilość lokali	27	27	27	27	27	27

Tabela nr 2. Zestawienie lokali

Lp	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny
1.	Nagłowice ul. Jana Pawła II 24/1	1	48,0	Średni, instalacja wod-kan, łazienka, WC, centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna
2.	Nagłowice ul. Parkowa 2 /GZOZ/	3	184,60	Dobry, instalacja wod-kan, łazienka, WC, centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna budynek po termomodernizacji
3.	Deszno 74 /GZOZ/	2	108,00	Dobry, instalacja wod-kan, łazienka, WC, centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna budynek po termomodernizacji
4	Cierno- Żabieniec 42 /bud. byłej szkoły/	1	48,60	Średni, instalacja wod- kan, łazienka, WC, centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna
5.	Trzciniec 59 / bud. byłej szkoły/	3	168,37	Dobry, instalacja wod- kan, łazienka, WC, centralne ogrzewanie, instalacja

				elektryczna budynek po termomodernizacji
6.	Trzciniec 59 A /była szkoła/	15	383,41	Średni, natryski, w. c, łazienki, pralnie -wspólne, c.o.+ ogrzewanie elektryczne
7.	Jaronowice /była szkoła/	2	33,00	Niski standard, dostęp do wody w budynku, ogrzewanie piecowe, wc w budynku wspólna, stolarka okienna i drzwiowa do wymiany
8.	Cierno - Żabieniec 73	1	46,37	Średni, ogrzewanie z kuchni węglowej, bieżąca woda, instalacja elektryczna

Tabela 3. Pomieszczenia tymczasowe

7.	Jaronowice /była szkoła/	1	18,00	Niski standard, dostęp do wody w budynku, ogrzewanie piecowe, wc w budynku wspólna, stolarka okienna i drzwiowa do wymiany
----	--------------------------	---	-------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. W okresie obowiązywania wieloletniego programu nie przewiduje się wydatków na budowę lub rozbudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.

5. Biorąc pod uwagę powyższą ocenę i założenia prognozuje się wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2026 na dotychczasowym poziomie.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie najemcom bezpieczeństwa. W związku z tym, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje 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.

2. Remonty w budynkach z zasobami mieszkaniowymi gminy będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych, tak aby ich stan nie uległ pogorszeniu.

3. Planowane remonty zapewniają uzyskanie zadowalającego poziomu technicznego zasobu gwarantującego :

1) W zakresie standardu budynków :

- sprawną instalację odgromową
- sprawną instalację elektryczną
- sprawne przewody dymowe i wentylacyjne
- stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo
- uzupełnienie ubytków tynku i malowanie elewacji
- estetyczny wygląd klatek schodowych i otoczenia budynku

2) w zakresie standardu lokali:

- sprawną wentylację w pomieszczeniach kuchni i łazienek
- sprawna instalacje elektryczną
- wyposażenia lokalu w urządzenia sanitarne
- właściwy stan techniczny stolarki okiennej i drzwiowej

4. W oparciu o ustalone wyżej zasady, zakres prowadzonych remontów uzależniony będzie od :

- stanu technicznego budynków, z uwzględnieniem ich wieku oraz stopnia zużycia,

- oceny wyników prowadzonych okresowych kontroli budowlanych,
- możliwości finansowych gminy,

5. Uwzględniając powyższe zasady planuje się według przewidzianych budżetem wielkości środków finansowych, prowadzenie niżej wymienionych prac remontowych wynikających z przeglądów technicznych obiektów

Lp.	Budynek	Plan remontów i modernizacji lokali w kolejnych latach					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Mieszkania w Ośrodku Zdrowia w Nagłowicach	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
2.	Mieszkania w Ośrodku Zdrowia w Desznie	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
3.	Budynek w Trzcińcu	Malowanie klatek schodowych	Podłączenie budynku do wodociągu	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Wymiana pokrycia dachowego
4.	Budynek przy ul. Jana Pawła II w Nagłowicach	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Termomodernizacja budynku	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
5.	Cierno Żabieniec (budynek po byłej szkole)	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
6.	Budynek w Jaronowicach	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
7.	Cierno Żabieniec 73	Naprawa pokrycia dachowego	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2021-2026

§ 5. Sprzedaż lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy w przypadkach uzasadnionych interesem gminy, może być dokonywana na zasadach określonych odrębną uchwałą.

W chwili podejmowania uchwały nie ma lokali przeznaczonych do sprzedaży.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

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

2. Wójt Gminy Nagłowice w drodze zarządzenia ustala miesięczne bazowe stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

3. Podwyżski czynszu dokonywane będą raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, w poprzednim roku kalendarzowym ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

4. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją lokalu.

6. Przy ustalaniu stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, gmina jest zobligowana przepisami ustawy do uwzględnienia czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową a w szczególności :

- położenie budynku
- położenie lokalu w budynku
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje
- ogólnego stanu technicznego budynku

7. Ustala się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokali mieszkalnych (bazową stawkę czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela) jak niżej :

- położenie budynku - 0%
- wyposażenie budynku lub lokalu z wszystkimi urządzeniami – podwyższenie stawki bazowej o 5%
- lokal bez centralnego ogrzewania – obniżenie stawki bazowej o 5%
- lokal bez urządzeń - 0%

8. Czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela najemca zobowiązany jest opłacać do 10-go dnia każdego miesiąca z góry, z wyjątkiem sytuacji, gdy strony ustaliły inaczej.

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

10. 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.

11. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi takimi jak stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego Wójt Gminy Nagłowice może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu, z uwagi na niespełnienie kryterium dochodowego określonego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

12. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn nie płacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i ewentualnych kosztów sądowych.

13. 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 oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń w kolejnych latach

§ 7. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobów gminy zarządza Wójt Gminy Nagłowice w oparciu o obowiązujące przepisy oraz uchwały Rady Gminy w Nagłowicach.

2. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności :

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno- finansowej nieruchomościami
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości
- zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu Prawa energetycznego
- bieżące zarządzanie i administrowanie powierzonych nieruchomości
- utrzymywanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 8. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026

będą :

- opłaty czynszowe z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- kwoty uzyskane w wyniku intensywności działań windykacyjnych podjętych w stosunku do najemców lokali ,
- ewentualna sprzedaż lokali mieszkaniowych przez Gminę,
- środki z budżetu gminy,
- dotacje celowe

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

§ 9. 1. Wielkość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2026 wynika z analizy potrzeb i stanu technicznego budynków mieszkalnych

z podziałem na :

- koszty bieżącej eksploatacji
- koszty remontów i modernizacji
- wydatki inwestycyjne

Na koszty bieżącej eksploatacji wpływają prace związane między innymi z :

- utrzymanie czystości w budynkach oraz na terenach wokół nich
- konserwacja sieci i urządzeń wodno- kanalizacyjnych ora centralnego ogrzewania
- obowiązkowe przeglądy techniczne instalacji, urządzeń i budynków wynikające z obowiązujących przepisów prawa.
- ubezpieczenia nieruchomości
- dezynfekcja i deratyzacja
- wywóz nieczystości stałych i płynnych

2. W okresie obowiązywania wieloletniego programu nie przewiduje się wydatków na budowę lub rozbudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.

Wyszczególnienie kosztów	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	6000,00 zł	6000,00 zł	6000,00 zł	6500,00 zł	6500,00 zł	6500,00 zł
Koszty remontów, konserwacji i usuwania awarii oraz modernizacji	8000,00 zł	6000,00 zł	7000,00 zł	3000,00 zł	3000,00 zł	3000,00 zł
Wydatki inwestycyjne	0	0	140000,00 zł	0	0	120000,00 zł

Rozdział 9.

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

§ 10. 1. Podczas obowiązywania niniejszego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie przewiduje się remontów budynków i lokali, wymagających opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę.

2. Działania właściciela mieszkaniowego zasobu Gminy Nagłowice zmierzają do maksymalizacji wartości zarządzanych nieruchomości osiąganą poprzez właściwe gospodarowanie powierzonym mieniem oraz dążenie do poprawy stanu technicznego i standardu nieruchomości mieszkaniowych.

UZASADNIENIE

Uchwalenie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nagłowice jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 roku, poz. 611). Do chwili obecnej obowiązywał Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nagłowice na lata 2017-2021 przyjęty uchwałą nr XXXII/178/2017 Rady Gminy w Nagłowicach z dnia 24 stycznia 2017 r.

W związku z tym, że ww. ustawa wprowadza szereg istotnych zmian, należało dostosować zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nagłowice do obowiązujących przepisów. Wszystkie działania opisane w programie mają na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Nagłowice.