

UCHWAŁA NR LVIII/325/23

RADY GMINY SIEMKOWICE

z dnia 2 października 2023 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Siemkowice na lata 2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy 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) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siemkowice na lata 2024-2028 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siemkowice.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dnia od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2024 roku.

Przewodniczący Rady Gminy

Waldemar Moryń

Załącznik nr 1
do uchwały nr LVIII/325/23
Rady Gminy Siemkowice
z dnia 2 października 2023

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SIEMKOWICE NA LATA 2024-2028

WSTĘP

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siemkowice nakreśla kształt lokalnej polityki mieszkaniowej, która pozwala zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej gminy Siemkowice.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siemkowice zwanego dalej „zasobem” wchodzi następujące lokale i budynki mieszkalne:

Lp.	Wyszczególnienie (adres)	Pow. użytkowa w m²	Wyposażenie lokalu w infrastrukturę techniczną	Stan techniczny	Sposób zagospodarowania
1	Lokal w budynku byłej szkoły podstawowej w Delfinie Delfina 54	49,06	Instalacja wodociągowa	Dobry	Umowa najmu
2	Lokal w budynku Publicznej Szkoły Podstawowej w Radoszewicach Radoszewice ul. Niemojewskich 1A	45,7	Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Dobry	Umowa najmu
3	Lokal w budynku Publicznej Szkoły Podstawowej w Radoszewicach Radoszewice ul. Niemojewskich	64,36	Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Dobry	Umowa najmu

	1A				
4	Lokal w budynku Publicznej Szkoły Podstawowej w Radoszewicach Radoszewice ul. Niemojewskich 1A	45,7	Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Dobry	Niezamieszkały
5	Lokal w budynku Weterynarii Siemkowice ul. Przedszkolna 1	57,16	Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Dobry	Umowa najmu
6	Lokal w budynku Weterynarii Siemkowice ul. Przedszkolna 1	57,16	Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Dobry	Umowa najmu
7	Lokal w budynku Publicznego Przedszkola w Siemkowicach Siemkowice ul. Przedszkolna 2	59,87	Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Dobry	Umowa najmu
8	Lokal w budynku Gminnego Ośrodka Zdrowia w Siemkowicach Siemkowice ul. Przedszkolna 4	68	Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Dobry	Umowa najmu
9	Lokal w budynku Gminnego Ośrodka Zdrowia w Siemkowicach Siemkowice ul. Przedszkolna 4	60	Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Dobry	Umowa najmu
10	Lokal w budynku mieszkalnym położonym w Siemkowicach Siemkowice ul. Parkowa 2	50,7	Instalacja wodociągowa	Średni	Umowa najmu
11	Lokal w budynku mieszkalnym położonym w Siemkowicach Siemkowice ul. Parkowa 2	50,7	Instalacja wodociągowa	Średni	Umowa najmu
12	Lokal w budynku po Szkole Podstawowej w Laskach	30	Instalacja wodociągowa	Średni	Niezamieszkały

2. Z zasobu mieszkaniowego wydziela się jeden lokal przeznaczony na cele najmu socjalnego o pow. 30 m² położony w budynku po Szkole Podstawowej w Laskach.

3. Ogółem w skład zasobu mieszkaniowego wchodzi 12 lokali mieszkalnych.

4. W latach 2024-2028 prognozuje się zmianę ilości lokali mieszkalnych tworzących zasób mieszkaniowy Gminy Siemkowice poprzez budowę dwóch nowych lokali mieszkalnych w budynku Świątlicy Wiejskiej w Ożegowie ul. Szkolna 19 oraz likwidację dwóch lokali mieszkalnych o powierzchni 2 x 50,70 m², w wyniku rozbiórki budynku mieszkalnego położonego w Siemkowicach przy ulicy Parkowej 2.

5. W latach 2024-2028 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków.

6. Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym.

§ 2. 1. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Siemkowice może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych

2. Gmina Siemkowice w latach 2024-2028 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy nie uległ pogorszeniu.

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

§ 3. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne Gminy Siemkowice wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania. Wiek zasobu mieszkaniowego oraz jego stan techniczny powoduje konieczność ponoszenia nakładów finansowych na remonty mające głównie na celu zatrzymanie procesu degradacji technicznej.

2. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

3. Możliwości finansowania remontów wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne, lokale użytkowe oraz ze środków budżetu gminy.

4. Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację, remonty lokali mieszkalnych ustala corocznie Rada Gminy.

III. Planowana sprzedaż lokali

§ 4. Przewidywana sprzedaż mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

IV. Zasady polityki czynszowej

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów, obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Siemkowice:

- 1) czynsz z tytułu umowy najmu lokalu
- 2) czynsz z tytułu umowy najmu socjalnego.

§ 6. 1. Wysokość miesięcznej stawki podstawowej opłaty za najem lokalu mieszkalnego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

2. Wysokość stawki czynszu ulega podwyższeniu lub obniżeniu w zależności od wystąpienia czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową danego lokalu mieszkalnego.

3. Najemca oprócz opłaty za wynajem zobowiązany jest do uiszczenia innych opłat w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów i usług.

4. Podwyższenie stawek opłaty za najem lokali mieszkalnych nie może być dokonywane częściej niż co 12 miesięcy.

5. Stawka czynszu z tytułu umowy najmu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu, jaki obowiązuje w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu z tytułu umowy najmu socjalnego.

7. Stawka podstawowa czynszu będzie ulegać obniżeniu ze względu na czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego przedstawione w poniższej tabeli.

Czynniki obniżające stawkę czynszu.	Obniżenie stawki czynszu
Lokal nie wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną	o 3%
Lokal nie wyposażony w instalację c.o.	o 2%
Lokal nie wyposażony w łazienkę	o 5%
Lokal nie wyposażony w WC	o 2%

8. Stawka podstawowa czynszu będzie ulegać podwyższeniu ze względu na czynniki przedstawione w poniższej tabeli.

Czynniki podwyższające stawkę czynszu.	Podwyższenie stawki czynszu
Lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną	o 2%
Lokal wyposażony w instalację c.o.	o 2%
Lokal wyposażony w łazienkę	o 2%
W przypadku, gdy budynek posiada wykonaną termomodernizację	o 30%

9. Obniżenie/podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających/podwyższających.

§ 7. W przypadku wykonania w lokalu ulepszenia przez najemcę, stawka czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie.

§ 8. Przyjmuje się możliwość obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, na następujących zasadach:

- 1) 5% należnej opłaty za najem lokalu mieszkalnego, jeżeli dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 35 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

V. 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. Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Wójt Gminy.

§ 10. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Siemkowice obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) przeprowadzanie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siemkowice.

§ 11. W latach 2024 – 2028 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Siemkowice.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. W latach 2024 – 2028 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z opłat za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z opłat za lokale użytkowe;
- 3) dotacje z budżetu.

VII. Wysokość wydatków 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 nieruchomością wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 13. 1. W latach 2024 – 2028 nie planuje się remontów kapitalnych lokali mieszkalnych, ani budynków.

2. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2024-2028 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu, zmiany wielkości czynszów, planów remontów, modernizacji i inwestycji. Wysokość wydatków przeznaczonych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, w poszczególnych latach uzależniona będzie od wielu czynników, w szczególności od:

- 1) wysokości stawek czynszu;
- 2) możliwości dofinansowania z dochodów Gminy innych niż czynsz oraz możliwości pozyskiwania środków z innych źródeł;
- 3) kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego, na które składają się m.in.: ubezpieczenia budynków, przeglądy techniczne, wydatki na bieżącą konserwację.

Prognozowana wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy Siemkowice w latach 2024 – 2028 przedstawia się następująco:

Lp.	Rok	Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji i remontów	Przewidywane koszty modernizacji	Przewidywane koszty zarządu nieruchomości	Przewidywane wydatki inwestycyjne
1.	2024	60 000,00 zł	10 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
2.	2025	70 000,00 zł	10 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
3.	2026	80 000,00 zł	10 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
4.	2027	80 000,00 zł	10 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
5.	2028	100 000,00 zł	10 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 14. W latach 2024-2028 planuje się poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez:

- 1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i stan techniczny lokali i budynków pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia;
- 2) racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem ich wielkości i liczby osób zamieszkujących;
- 3) realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców.

§ 15. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Planowane prace remontowe wymagają jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.