

Projekt

z dnia 26 kwietnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W POŁAŃCU**

z dnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 w zw. z art. 7 ust. 1 pkt 1-4 art. ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 611 z późn. zm.¹⁾), art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.²⁾) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1461) Rada Miejska w Połańcu uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Połaniec na lata 2021 – 2026” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Połaniec.

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

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone [w:] Dz. U. z 2021 r. poz. 11.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone [w:] Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Połańcu

z dnia 2021 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Połaniec na lata 2021 – 2026

Rozdział 1.

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Połaniec tworzą lokale stanowiące własność Gminy wymienione w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Wykaz lokali w mieszkaniowym zasobie gminy na terenie Gminy Połaniec.

Lp	Adres lokalu	Pow. użytkowa m ²	Ilość izb	Rok budowy	Uwagi
1.	Połaniec ul. Zrębińska 41/2	61,20	4	1997	
2.	Połaniec ul. Zrębińska 45/1	61,20	4	1997	
3.	Połaniec ul. Sienkiewicza 22a	61,20	4	1997	
4.	Połaniec ul. Sienkiewicza 24a	61,20	4	1997	
5.	Połaniec ul. Kościuszki 32/17	52,90	4	1979	Lokal w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej
6.	Połaniec ul. Kołłątaja 1/5	32,20	2	1984	Lokal w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej
7.	Połaniec ul. K. Jadwigi 1/11	32,20	2	1983	Lokal w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej
8.	Połaniec ul. Kołłątaja 7/2	32,20	2	1977	Lokal w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej
9.	Zespół Szkół w Ruszcy ul. Szkolna 2/1	58,00	4	1998	
10.	Zespół Szkół w Ruszcy ul. Szkolna 2/2	62,00	3	1998	
11.	Zespół Szkół w Ruszcy ul. Szkolna 2/3	62,00	3	1998	
12.	Zespół Szkół w Ruszcy ul. Szkolna 2/4	49,00	3	1998	
13.	Zrębińska 33B	58,75	4	2006	
14.	Zrębińska 33C	58,75	4	2006	
15.	Zrębińska 33D	58,75	4	2006	
16.	Zrębińska 33E	58,75	4	2006	
17.	Zrębińska 33F	58,75	4	2006	
18.	Zrębińska 33G	58,75	4	2006	
19.	Zrębińska 33H	58,75	4	2006	
20.	Zrębińska 33I	58,75	4	2006	
21.	Zrębińska 33J	58,75	4	2006	
22.	Zrębińska 33K	58,75	4	2006	
23.	Zrębińska 33L	58,75	4	2006	
24.	Zrębińska 33M	58,75	4	2006	
25.	Zrębińska 33N	58,75	4	2006	

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Połaniec.

§ 2. Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Połaniec określa poniższa tabela.

L.p.	Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Liczba lokali mieszkalnych w zasobie	26	26	26	26	26	26
2.	Stan techniczny lokali mieszkalnych w zasobie	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

§ 3. Wszystkie lokale są wyposażone w zasilanie elektryczne, instalacje doprowadzające bieżącą wodę i instalacje kanalizacyjne. Lokale przy ul. Zrębińskiej33B-N wyposażone są w instalację c.o.gazowe.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 4. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest dobry, zróżnicowany dla poszczególnych lokali. W latach objętych programem nie przewiduje się remontów kapitałnych mieszkaniowego zasobu gminy, planuje się wykonać drobne naprawy w miarę potrzeb, niezbędnych do funkcjonowania lokali, oraz remonty wskazane w ust. 2.

2. W przypadku lokali mieszkaniowych pozyskanych/wybudowanych w roku 2006 planuje się wykonać tylko bieżące remonty. Plan remontów budynków i lokali mieszkaniowych w latach 2021 - 2026 obejmuje wymianę obróbek blacharskich, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, remont elewacji oraz wymianę pieców gazowych w lokalach socjalnych.

3. Nie przewiduje się modernizacji budynków i lokali w latach 2021 - 2026.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali.

§ 5. 1. Sprzedaż lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Połaniec odbywać się będzie każdorazowo na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Połańcu.

2. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony

3. Sprzedaż lokali mieszkaniowych w budynkach szkół powinna następować jedynie w przypadku likwidacji tych szkół i po opróżnieniu lokali przez dotychczasowych najemców.

4. W latach objętych programem nie przewiduje się sprzedaży lokali.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6. 1. Stawka czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy (stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu) określana jest zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Połaniec, który kieruje się zasadami ustawy i niniejszej uchwały oraz stawką bazową, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego, a w szczególności biorąc pod uwagę wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz położenie lokalu.

2. Stawka bazowa jest to opłata za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalona na podstawie obwieszczenia Wojewody Świętokrzyskiego w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa świętokrzyskiego uwzględniająca czynniki mające wpływ na wysokość czynszu, o których mowa poniżej w ust. 8.

3. Prognozuje się, że wysokość czynszu w okresie obowiązywania programu może być zmieniona.

4. Wzrost winien następować sukcesywnie z uwzględnieniem warunków bytowych lokatorów.

5. Wzrost nie może przekroczyć stawek określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

6. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu, obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy.

7. Przewiduje się możliwość tzw. odpracowywania czynszu przez najemców znajdujących się w najtrudniejszym położeniu.

8. 1. Stawka czynszu podlega zróżnicowaniu, uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują m. in.:

- 1) położenie budynku (waga cechy podwyższającej +10%, waga cechy obniżającej – 10%);
- 2) ogólny stan techniczny budynku (waga cechy podwyższającej +10%, waga cechy obniżającej – 10%);
- 3) położenie lokalu w budynku (waga cechy obniżającej -10%, waga cechy podwyższającej +10%);
- 4) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne oraz stan urządzeń/instalacji: instalacja C.O., gaz przewodowy, instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka, WC
 - a) mieszkanie bez C.O. (waga cechy obniżającej-14%),
 - b) mieszkanie z łazienką i WC bez C.O i gazu (waga cechy obniżającej -27%),
 - c) mieszkanie tylko z WC lub łazienką (waga cechy obniżającej- 41%),
 - d) mieszkanie tylko z wodą i kanalizacją (waga cechy obniżającej -55%),
 - e) mieszkanie bez wody i kanalizacji (waga cechy obniżającej – 69%).

2. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, o których mowa powyżej, to: budynek zadbane o wysokim standardzie pierwotnym, usytuowanie mieszkania na 1 i 2 piętrze w budynku bez windy, lokalizacja mieszkania w mieście.

3. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, o których mowa powyżej, to: budynek w starym budownictwie, dawno nieremontowany, usytuowanie mieszkania na parterze albo na 4. lub wyższym piętrze w budynku bez windy, lokalizacja mieszkania na terenie wiejskim.

4. Do stawki czynszu za lokal objęty najmem socjalnym nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu określonych w pkt. 1-3.

5. Burmistrz Miasta i Gminy Połaniec na wniosek najemcy o niskich dochodach może stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek.

6. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom lokali wynajętych na czas nieoznaczony, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty kryterium dochodowego, o którym mowa w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Połaniec.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidziane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 7. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Połaniec w oparciu o obowiązujące przepisy.

2. Lokale w budynkach będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej w Połancu są zarządzane przez jej administrację.

3. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa osób korzystających z zasobu mieszkaniowego poprzez bieżące utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego,
- 3) poprawa stanu estetycznego i higienicznego lokali i budynków,
- 4) zapewnienie użytkowania lokali i budynków zgodnie z przeznaczeniem w tym prawidłowa eksploatacja urządzeń,
- 5) racjonalizacja kosztów zarządzania i administrowania budynkami i lokalami.

4. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 8. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026 będą:

- 1) wpływy z czynszów,
- 2) środki budżetowe,
- 3) inne dochody i środki finansowe pozyskane przez gminę w ramach dostępnych programów na budowę nowych mieszkań, oraz na wykup mieszkań z zasobów spółdzielczych.

2. Wysokość przewidywanych wpływów zawiera poniższa tabela.

L.p.	Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Przewidywane wpływy w tys. zł.	50	50	50	50	50	50

Rozdział 8.

Wysokość kosztów związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy

w kolejnych latach

§ 9. 1. Nie przewiduje się ponoszenia kosztów na modernizację lokali i budynków oraz kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, z uwagi na brak takich nieruchomości w zasobie mieszkaniowym.

§ 10. Wysokość wydatków w tys. zł. w kolejnych latach zawiera poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	40	40	50	50	50	50
2.	Koszty remontów	10	15	15	15	20	20
3.	Koszty modernizacji	0	0	0	0	0	0
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0	0
5.	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

Rozdział 9.

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

§ 11. Nie planuje się w ramach niniejszego programu utrzymywania lokali na zamianę w związku z remontami. Remonty wymagające opróżnienia mieszkania lub lokalu socjalnego będą prowadzone w okresie letnim.

§ 12. Przewiduje się wykup wolnych lokali ze Spółdzielni Mieszkaniowej w Połańcu.

§ 13. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej będą zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym oraz dostosowania stawek czynszowych do możliwości finansowych lokatorów i osób ubiegających się o mieszkanie.

§ 14. § 14. Zamierza się podejmować następujące działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

1/ kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe poprzez stosowne analizy własne bądź w razie potrzeby zlecane,

2/ popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego,

3/ podejmowanie działań mających na celu pozyskiwanie środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty i budowę nowych lokali.

UZASADNIENIE

**Do uchwały nr2021
Rady Miejskiej w Połańcu
z dnia 2021 roku**

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

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – art. 21 ust. 1 nakłada obowiązek na Rady Gminy uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej 5 kolejnych lat. W związku z faktem, iż w/w ustawa została znowelizowana zachodzi konieczność dostosowania prawa miejscowego do tej ustawy.

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy w myśl zapisu art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem gminy.

Program zawiera prognozy działań Gminy Połaniec oraz kierunki podejmowane w zakresie tworzenia warunków dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, których celem jest :

- efektywniejsze zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy,
- poprawienie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy,
- zwiększenie możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy,
- polityka czynszowa zapewniająca utrzymanie mieszkaniowego zasobu w należyтым stanie technicznym.

Mając na uwadze powyższe, uznają za zasadne podjęcie niniejszej uchwały.