

**UCHWAŁA NR XLIII-286-2021
RADY GMINY NĘDZA**

z dnia 28 czerwca 2021 r.

**w sprawie w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Nędza na lata 2021 – 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2020.713t.j.) oraz 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 (Dz.U.2020.611t.j.)

**Rada Gminy Nędza
uchwala, co następuje**

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nędza na lata 2021-2026, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nędza.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXVII-162-2016 Rady Gminy Nędza z dnia 25 kwietnia 2016r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nędza na lata 2016-2020

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

Przewodniczący Rady Gminy

Gerard Przybyła

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NĘDZA NA LATA 2021 – 2026

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Nędza:

- 1) w budynkach stanowiących własność gminy – 49 lokali,
- 2) w budynku Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” – 2 lokale,
- 3) w budynku pozostającym w trwałym zarządzie placówki oświatowej – 2 lokale.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021-2026:

Lata	Liczba lokali
2021	49
2022	45
2023	38
2024	38
2025	38
2026	38

3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021-2026:

Lp.	Adres	Powierzchnia w m ²	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Leśna 3 Nędza	65,72	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2		48	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3		70	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4		48	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5	Jana III Sobieskiego 43/1 Nędza	110,5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	Strażacka 2 Nędza	122	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	Gliwicka 31 Nędza	42	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
8		66,10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9		46	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
10		35	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
11	Gliwicka 60-64 Nędza	50	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
12		35	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
13		78,8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14		30	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
15	ul. Ofiar Oświęcimskich 58, Górki	32	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
16		30	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
17		222	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

18	Śląskie	31	zły	zły	zły	zły	zły	zły
19		16	zły	zły	zły	zły	zły	zły
20	ul. Ofiar	44	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21	Oświęcimskich 60, Górki	32	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	Dostateczny
22	Śląskie	132	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
23	ul. Mickiewicza 48, Nędza	44,9	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
24		41,70	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
25	ul. Jana III	27	zły	zły	zły	zły	zły	zły
26	Sobieskiego 38, Nędza	37,4	zły	zły	zły	zły	zły	zły
27		21,50	zły	zły	zły	zły	zły	zły
28		21	zły	zły	zły	zły	zły	zły
29		27,60	zły	zły	zły	zły	zły	zły
30		50	zły	zły	zły	zły	zły	zły
31	ul. Wiejska 24, Babice	67,40	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
32		36,40	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
33		30	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
34		51	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
35		36,55	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
36		16	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
37		19	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
38	ul. Wiejska 26, Babice	32	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
39		32	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
40		62,80	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
41		59,80	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
42		64	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
43		34	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
44		49,80	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
45	ul. Jana Pawła II 43	56,82	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
46		56,82	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
47	ul. Szkolna 2 Zawada Książęca	97	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
48	ul. Wiejska 68, Babice	48	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
49	ul. Wyzwolenia 8, Łęg	50,6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. W latach 2021-2026 planuje się wykonanie termomodernizacji budynku na ul. Gliwickiej 60-64 w Nędzy.

2. Remonty bieżące budynków komunalnych, w których znajdują się lokale będą wykonywane zgodnie z wytycznymi wskazanymi w protokołach kontroli budowlanej rocznej i pięcioletniej, rocznych kontroli kominiarskich oraz rocznych kontroli pomiarów instalacji elektrycznych.

Rozdział 3.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2026 przedstawia się następująco:

Lata	Liczba Lokali
2021	0
2022	4
2023	7
2024	0
2025	0
2026	0

Rozdział 4.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Wysokość stawki czynszu ustalana jest przez Wójta Gminy Nędza.

2. Ustala się następujące czynniki i obniżające stawki czynszu:

- brak instalacji wodnej w lokalu -10%
- brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu - 5%
- brak WC w lokalu -10%
- brak WC w budynku – 10%
- brak kuchni w lokalu lub kuchni z bezpośrednim oświetleniem naturalnym - 10%

3. Podwyższenie stawki czynszu może być dokonywane jeden raz w roku.

Rozdział 5.
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

§ 5. 1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nędza zarządzane są przez Wójta Gminy Nędza.

2. W latach 2021-2026 nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Nędza.

3. Gospodarowanie zasobem gminy polega na:

- 1) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieraniu czynszu, innych opłat związanych z najmem lokali,
- 2) remontach, konserwacji i modernizacji lokali i budynków oraz dokonywaniu bieżących przeglądów technicznych zgodnie z wymaganymi przepisami, ubezpieczaniu budynków,
- 3) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności.

Rozdział 6.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026 będą przychody z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nędza oraz środki własne budżetu Gminy Nędza.

2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być zewnętrzne środki pozyskane na inwestycje.

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.

§ 7. 1. Wysokość kosztów w latach 2021-2026 przedstawia poniższa tabela:

	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszt remontów oraz modernizacji lokali i budynków	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty inwestycyjne
2021	8.000,00	10.000,00	0	100.000,00
2022	8.000,00	10.000,00	0	100.000,00
2023	8.000,00	10.000,00	0	100.000,00
2024	8.000,00	10.000,00	0	100.000,00
2025	8.000,00	10.000,00	0	100.000,00
2026	8.000,00	10.000,00	0	100.000,00

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, planuje się realizację poniższych działań:

- 1) zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację i obniżanie zaległości czynszowych,
- 2) przekwaterowanie najemców do mieszkań o metrażu dostosowanym do liczby mieszkańców,
- 3) przeznaczenie części lokali o niskim standardzie na najem socjalny lokalu,
- 4) dostosowanie remontów budynków i lokali do istniejących potrzeb mieszkaniowych,

2. Inne działania mające na celu racjonalizację gospodarowania zasobem gminnym będą podejmowane zgodnie z bieżącymi potrzebami oraz zgodnie z liczbą wniosków.

3. Dopuszcza się możliwość zamiany lokali w celu przekwaterowania najemców na okres prowadzenia prac remontowych i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych, o których mowa w Rozdziale 2 – Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

4. Ze względu na rosnącą ilość wniosków o przydział mieszkań oraz wyroków sądowych uprawniających do zawarcia najmu socjalnego i wniosków o wskazanie tymczasowego pomieszczenia Gmina może wynajmować lokale od innych właścicieli w celu ich podnajmowania.