

UCHWAŁA NR LX-376-2022
RADY GMINY NĘDZA

z dnia 30 maja 2022 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Nędza na lata 2022 – 2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2022.559 t.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.2022.172 t.j.)

Rada Gminy Nędza
uchwala, co następuje

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nędza na lata 2022-2025, 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
2022 – 2026**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
NĘDZA NA LATA 2022-2026**

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nędza na lata 2022-2026 zwanym w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nędza oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nędza na lata 2022–2026

opracowany jest na pięć lat i obejmuje poniżej wymienione elementy, a mianowicie:

Rozdział 1.

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

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

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

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2022-2026:

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

3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2022-2026:

Lp.	Adres	Powierzchnia w m ²	2022	2023	2024	2025	2026
1	Leśna 3 Nędza	65,72	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2		48	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3		70	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4		48	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5	Jana III Sobieskiego 43/1 Nędza	110,5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	Strażacka 2 Nędza	122	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	Gliwicka 31 Nędza	42	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
8		66,10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9		46	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
10		35	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny

11	Gliwicka 60-64 Nędza	50	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
12		35	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
13		78,8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14		30	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
15		32	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
16	ul. Ofiar Oświęcimskich 58, Górki Śląskie	30	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
17		222	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18		31	zły	zły	zły	zły	zły
19	ul. Ofiar Oświęcimskich 60, Górki Śląskie	16	zły	zły	zły	zły	zły
20		44	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21		32	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
22		132	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
23	ul. Mickiewicza 48, Nędza	44,9	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
24		41,70	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
25	ul. Jana III Sobieskiego 38, Nędza	27	zły	zły	zły	zły	zły
26		37,4	zły	zły	zły	zły	zły
27		21,50	zły	zły	zły	zły	zły
28		21	zły	zły	zły	zły	zły
29		27,60	zły	zły	zły	zły	zły
30		50	zły	zły	zły	zły	zły
31	ul. Wiejska 24, Babice	67,40	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
32		36,40	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
33		30	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
34		51	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
35		36,55	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
36		16	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
37		19	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
38	ul. Wiejska 26, Babice	32	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
39		32	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
40		62,80	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
41		59,80	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
42		64	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
43		34	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
44		49,80	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
45	ul. Jana Pawła II 43	56,82	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
46		56,82	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
47	ul. Szkolna 2 Zawada Książęca	97	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
48	ul. Wiejska 68, Babice	48	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
49	ul. Wyzwolenia 8, Łęg	50,6	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

W celu poprawy stanu technicznego budynków określanych na podstawie przeglądów technicznych i okresowych przez zarządcę nieruchomości określa się podstawowe potrzeby remontowe, które obejmują:

- wymianę przewodów elektrycznych
- naprawę tynków
- malowanie klatek schodowych
- wymianę stolarki drzwiowej
- wymiana rynien

Plan, obejmujący lata zapewniając poprawę stanu technicznego budynków i lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego:

- W latach 2022-2026 planuje się wykonanie termomodernizacji budynku na ul. Gliwickiej 60-64 w Nędzy.
- W roku 2022 planuje się wyburzenie budynku przy ul. Sobieskiego 38 w Nędzy, który nie jest już zamieszkały przez lokatorów
- W roku 2023 planuje się wykonanie termomodernizacji budynku przy ul. Leśnej w Nędzy.
- w latach 2022-2016 - Remonty bieżące budynków komunalnych

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Gmina Nędza w kolejnych latach planuje prowadzić politykę zmierzającą do zbywania lokali mieszkalnych w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.

1. Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2026 przedstawia się następująco:

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

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale zamienne,
- c) za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje: koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną na klatce schodowej.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania

tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawki czynszu:

- lokal bez centralnego ogrzewania o 5%
- lokal bez łazienki lub w.c. o 5%
- lokal bez gazu o 5%
- lokal bez urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych o 10%
- lokal bez kuchni o 5%
- kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego o 5%

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawki czynszu:

- lokal z instalacją ciepłej wody (zewnątrzną) o 5%
- lokal z siecią ciepłowniczą (zewnątrzną) o 10%

6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

7. Czynsz za lokale mieszkalne i zamienne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

8. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Nędza w drodze zarządzenia.
9. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
10. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
11. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z postanowieniami pkt 4.
12. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się o 30%.
13. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10-go każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek.
14. zakłada się minimalny coroczny wzrost stawki czynszu o wskaźniki inflacji za rok poprzedni

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

1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nędza zarządzane są przez Wójta Gminy Nędza.
2. W latach 2022-2026 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

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 będą przychody z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nędza oraz środki własne z budżetu Gminy Nędza.
2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być zewnętrzne środki pozyskane na inwestycje (budżet państwa, fundusze unijne, itp.)

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.

1. Wysokość kosztów w latach 2022-2026 przedstawia poniższa tabela:

	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszt remontów oraz modernizacji lokali i	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty inwestycyjne

		budynków		
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

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.

5. Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań w najbliższym czasie

6. Planuje się umożliwienie wykupu mieszkań przez najemców, którzy już wyrazili chęć kupna wynajmowanego lokalu mieszkalnego z wyceną danego mieszkania dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego.