

UCHWAŁA NR

RADY GMINY NIEGOWA

z dnia r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Niegowa na lata 2021-2026.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust.1, art.41ust.1ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2020.713 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 (t.j. Dz.U.2020.611 z późn. zm.) Rada Gminy Niegowa uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjąć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niegowa na lata 2021 –2026, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr 208/XXVI/2013 Rady Gminy Niegowa z dnia 7 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Niegowa na lata 2013-2020 (Dz.Woj. Śl. z2013r. poz. 2165)

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niegowa.

§ 4 Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

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

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Na podstawie art. 21 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 21czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy Niegowa uchwala „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Niegowa na lata 2021 –2026 zwany dalej „Programem”.
2. Celem Programu jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.
3. Program, o którym mowa w ust.1 zawiera:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
 - 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - 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;
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
 - 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;
 - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

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

1. Wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych na dzień 29.12.2020r.
Gmina Niegowa na dzień 29.12.2020r. posiada w zasobie pięć lokali mieszkalnych położonych w budynkach, które stanowią własność Gminy Niegowa. Dwa lokale znajdują się w budynku Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Niegowie. Budynek przeszedł gruntowny remont w 2016 roku. Koszt remontu został pokryty ze środków WFOŚiGW w Katowicach i budżetu gminy. Kolejne dwa lokale są usytuowane w budynku Szkoły Podstawowej w Bliźyczach. Piąty lokal mieszkalny jest usytuowany w budynku Szkoły Podstawowej w Tomiszowicach.
Tylko jeden lokal z mieszkaniowego zasobu jest wynajmowany i jest to wynajem na czas nieoznaczony.

Stan techniczny dwóch budynków jest dobry. Jeden wymaga remontu.

Tabela nr 1

Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy Niegowa

Miejscowość	Ilość mieszkań	Lokale wolne	Lokale zajęte	Rodzaj lokalu	Wyposażenie mieszkań	Powierzchnia użytkowa ogółem (m2)

Niegowa ul. Bankowa 21 Budynek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej	2	1	1	komunalny	Sieć wodno- kanalizacyjna, c.o. łazienka wc	59,21
				komunalny		49,38
Bliżyce 63 Budynek szkoły	2	2	0	komunalny	Sieć wodociągowa c.o. łazienka wc	73,20
				komunalny		73,20
Tomiszowice 60 Budynek szkoły	1	1	0	komunalny	Sieć wodociągowa, Łazienka wc	35,54

2. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

W ciągu ostatniego roku nie wpłynął żaden wniosek o wynajem lokalu komunalnego. W związku z czym prognozowane potrzeby mieszkaniowe na lata 2021 – 2026 nie ulegną zmianie, a w okresie objętym planem nie przewiduje się wzrostu liczby lokali mieszkaniowych.

3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2021 – 2026.

Ze względu na brak wniosków o wynajem lokalu komunalnego gmina nie planuje powiększać zasobu mieszkaniowego. W latach objętych niniejszym programem działania gminy będą ukierunkowane na utrzymaniu stanu technicznego lokali wskazanych w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

Szczegółowa prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2021-2026.

Rok	Ilość lokalii ogółem	Stan techniczny dobry /liczba lokalii/	Stan techniczny zadowalający /liczba lokalii/	Stan techniczny niezadowalający /liczba lokalii/
2021	5	2	2	1
2022	5	2	2	1
2023	5	2	2	1
2024	5	2	2	1
2025	5	2	2	1
2026	5	2	2	1

Oznaczenie:

- stan techniczny dobry – budynek nie wymaga napraw,
- stan techniczny zadowalający – budynek wymaga wykonania drobnych prac remontowych (np. wymiana okien)
- stan techniczny niezadowalający – budynek wymaga generalnego remontu

Rozdział 3.

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

Zgodnie ze wskazaniem poczynionym w rozdziale 2 niniejszego programu, stwierdzić należy, że w większości ogólny stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy jest dobry. Wobec powyższego

w poszczególnych latach czynione będą starania mające na celu utrzymanie dobrego stanu technicznego. Bieżące prace remontowe w mieszkaniach przeprowadzane są przez najemców. W związku z brakiem zainteresowania wynajmem lokali gmina na lata 2021 -2026r. nie planuje przeprowadzać remontu lokalu znajdującego się w złym stanie technicznym.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W okresie objętym niniejszym programem gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Niemniej jednak ze względu na to, że gmina wynajmuje tylko jeden lokal mieszkalny wpływy są niewystarczające by mogły być głównym źródłem finansowania i utrzymania lokali i budynków. Do utrzymania budynków w dobrym stanie technicznym niezbędne są środki własne gminy.
2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość zgodnie z tabelą nr 3.

Tabela 3. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową

1) Czynniki podwyższające stawkę bazową:

Lp.	Czynnik	%
1	Centralne ogrzewanie	5
2	Ciepła woda użytkowa	5
3	Łazienka i wc łącznie	5
4	Położenie budynku	5

2) Czynniki obniżające stawkę bazową:

Lp.	Czynnik	%
1	Brak centralnego ogrzewania	5
2	Brak ciepłej wody użytkowej	5
3	Brak łazienki i/lub wc	5
4	Zły stan techniczny budynku	5

3. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.
4. Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie właściwej polskiej normy.
5. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustalana jest zarządzeniem przez Wójta Gminy Niegowa.
6. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż raz w roku.
7. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu wprowadzana jest na zasadach przewidzianych w art. 685¹ Kodeksu Cywilnego.
8. Celem zapewnienia spłaty należnego czynszu należy prowadzić pełną windykację należności czynszowych, a w przypadku trudnej sytuacji finansowej najemcy, zaproponować mu ugodę w sprawie spłat zaległości i bieżących należności.

Rozdział 6.

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. Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw na zasadach i w wypadkach o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

2. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Niegowa.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:
 - 1) zawieranie umów najmu;
 - 2) naliczanie czynszu;
 - 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali;
 - 4) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkalnych;
 - 5) podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym;
 - 6) przeprowadzanie remontów, konserwacji i modernizacji lokali oraz budynków;
 - 7) wyrażanie zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach;
 - 8) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.
4. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się przeprowadzenia zmian w sposobie zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Niegowa.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy są:
 - 1) wpływy uzyskane z tytułu czynszu za wynajem;
 - 2) środki własne gminy;
 - 3) inne
2. W okresie objętym programem tj. na lata 2021 – 2026 nie planuje się wydatków na mieszkaniowy zasób gminy poza kosztami bieżącej eksploatacji.

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

1. Podstawowym źródłem bieżącego finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Niegowa są wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Głównym założeniem w zakresie kształtowania racjonalnej gospodarki mieszkaniowej będzie dążenie do kształtowania stawek czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe na takim poziomie, aby uzyskane wpływy pozwoliły na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Tabela nr 4.

Prognozowanie wysokości wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach

Lp.	Okres realizacji	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów i modernizacji w zł	Koszty inwestycyjne w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w zł
1	2021	2.000 zł	0 zł	0 zł	0 zł
2	2022	2.000 zł	0 zł	0 zł	0 zł
3	2023	2.000 zł	0 zł	0 zł	0 zł
4	2024	2.000 zł	0 zł	0 zł	0 zł
5.	2025	2.000 zł	0 zł	0 zł	0 zł
6.	2026	2.000 zł	0 zł	0 zł	0 zł

Rozdział 9.

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

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) weryfikację umów i wypowiedzanie ich Najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- 3) wypowiedzanie umów najmu lokali mieszkalnych zgodnie z zapisem art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów,

Rozdział 10

Przepisy końcowe

W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Niegowa przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niegowa na lata 2021 – 2026”.