

Projekt

**UCHWAŁA XXVIII/.../2021
RADY GMINY WYRY**

z dnia 25 marca 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.)

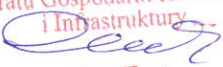
Rada Gminy Wyry postanawia

§ 1. Przyjąć "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2021-2026", który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr III/33/2019 Rady Gminy Wyry z dnia 31 stycznia 2019 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2019 - 2024.

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

KIEROWNIK
Referatu Gospodarki Komunalnej
i Infrastruktury

Ewa Taut

WÓJT
GMINY WYRY


mgr Barbara Prasol

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2021-2026

Rozdział 1.

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

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy. Gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Tabela nr 1 - Mieszkaniowy zasób gminy – stan ilościowy na dzień 31.12.2020r.

Lp	Adres budynku mieszkalnego, stan techniczny budynku	Nr działki	Rok zakończenia budowy	Ilość mieszkań wraz z powierzchnią, znajdujących się w danym budynku. Powierzchnia szacunkowa
1.	Wiry, ul. Główna 129 Stan techniczny - średni	1336/41	1890-1900	Powierzchnia 65,72 m ² , Powierzchnia 72,47 m ² , Powierzchnia 66,75 m ² , Powierzchnia 73,33 m ² , Powierzchnia 71,21 m ² , Powierzchnia 60,65 m ² , Powierzchnia 46,98 m ² , Powierzchnia 66,44 m ² , Powierzchnia 48,11 m ² , Powierzchnia 68,09 m ² , Powierzchnia 89,31 m ² . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 729,06 m²
2.	Wiry, ul. Główna 131 Stan techniczny - średni	635/46	1948	Powierzchnia 60,68 m ² , Powierzchnia 51,59 m ² , Powierzchnia 66,69 m ² , Powierzchnia 45,59 m ² , Powierzchnia 60,17 m ² , Powierzchnia 37,68 m ² , Powierzchnia 101,95 m ² . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 424,35 m²
3.	Wiry, ul. Puszkina 21 Stan techniczny - średni	237/47	1960	Powierzchnia 53,95 m ² , Powierzchnia 39,68 m ² , Powierzchnia 53,95 m ² , Powierzchnia 53,95 m ² , Powierzchnia 39,68 m ² , Powierzchnia 53,95 m ² , Powierzchnia 53,95 m ² , Powierzchnia 39,68 m ² , Powierzchnia 53,95 m ² . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 442,74 m²

4.	Wyry, ul. Puszkina 19 Stan techniczny- średni	237/47	1900	Powierzchnia 95,00 m ² , Powierzchnia 93,56 m ² , Powierzchnia 94,00 m ² , Powierzchnia 93,55 m ² , Powierzchnia 93,55 m ² , Powierzchnia 103,59 m ² . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 573,25 m²
5.	Wyry, ul. Ks. Franciszka Bojdoła 2 Stan techniczny - średni	1677/54	1949	Powierzchnia 42,40 m ² , Powierzchnia 41,40 m ² , Powierzchnia 45,20 m ² , Powierzchnia 41,40 m ² , Powierzchnia 45,60 m ² , Powierzchnia 42,40 m ² , Powierzchnia 51,50 m ² , Powierzchnia 41,40 m ² . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 351,30 m²
6.	Wyry, ul. Ks. Franciszka Bojdoła 4 Stan techniczny - średni	1676/54	1949	Powierzchnia 42,40 m ² , Powierzchnia 41,40 m ² , Powierzchnia 70,80 m ² , Powierzchnia 16,00 m ² , Powierzchnia 46,30 m ² , Powierzchnia 41,40 m ² , Powierzchnia 70,80 m ² , Powierzchnia 16,00 m ² . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 345,51 m²
7.	Wyry, ul. Ks. Franciszka Bojdoła 6 Stan techniczny - średni	1675/54	1949	Powierzchnia 48,40 m ² , Powierzchnia 38,10 m ² , Powierzchnia 48,40 m ² , Powierzchnia 48,40 m ² , Powierzchnia 38,10 m ² , Powierzchnia 48,40 m ² , Powierzchnia 48,40 m ² , Powierzchnia 38,10 m ² , Powierzchnia 48,40 m ² , Powierzchnia 48,40 m ² , Powierzchnia 38,10 m ² , Powierzchnia 48,40 m ² . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 539,60 m²
8.	Gostyń, ul. Pszczyńska 339 Stan techniczny - średni	371/64	Brak danych	Powierzchnia 49,76 m ² , Powierzchnia 68,59 m ² , Powierzchnia 46,60 m ² , Powierzchnia 72,00 m ² . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 236,95 m²

9.	Gostyń, ul. Rybnicka 2 (Ośrodek Zdrowia + mieszkania) Stan techniczny – średni	957/66	1980	Powierzchnia mieszkania 48,40 m ² , Powierzchnia mieszkania 109,50 m ² , Ośrodek Zdrowia 238,85 m ² . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 157,90 m²
Łączna liczba mieszkań: 67 o powierzchni 3800,66 m ² :				

Opis tabeli nr 1

Tabela obrazuje liczbę mieszkań, ich powierzchnię, stan techniczny budynków, wiek budynków oraz położenie budynków.

Z w/w wykazu wynika, iż większość spośród 9 budynków komunalnych stanowią budynki wzniesione do 1956 r. wymagające znacznych nakładów finansowych.

Tabela nr 2 - Prognoza stanu ilościowego gminnych zasobów mieszkaniowych

lata	lokale mieszkalne
2021	67 w tym 2 z najmem socjalnym
2022	67 w tym 2 z najmem socjalnym
2023	67 w tym 2 z najmem socjalnym
2024	67 w tym 2 z najmem socjalnym
2025	67 w tym 2 z najmem socjalnym
2026	69 w tym 3 z najmem socjalnym

Opis tabeli nr 2

Prognoza uwzględnia możliwe zmiany ilości lokali spowodowane adaptacją strychów na lokale mieszkalne. Nie przewiduje się budowy nowych mieszkań w kolejnych pięciu latach.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy to głównie stare zdekapitalizowane i źle wyposażone mieszkania wymagające znacznych nakładów finansowych – na remonty i modernizacje. Przede wszystkim istnieje konieczność dokończenia sukcesywnie wymienianej stolarki okiennej. Poza tym w budynkach konieczna jest wymiana drzwi do lokali mieszkalnych. W niektórych budynkach należy odnowić klatki schodowe. Wymiany lub modernizacji wymagają także instalacje: elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna.

2. Odnowienia wymagają elewacje zewnętrzne budynków jak schody i wejścia do budynków. Konieczne jest również wykonanie w niektórych budynkach izolacji fundamentów w celu zapobiegania przedostawania się do budynków wód gruntowych. Wymiany lub modernizacji wymagają także rynny i obróbki blacharskie.

3. W celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, wykonuje się różnego rodzaju remonty i naprawy, do których należą:

- 1) naprawy awaryjne - dotyczące prac, wymagających wykonania natychmiast, w celu zapobieżenia powstaniu dalszych szkód materialnych lub uszkodzeniu zasadniczej struktury budynku,
- 2) naprawy bieżące – w odniesieniu do lokali zasiedlonych i pomieszczeń wspólnego użytku a także remont zwalnianych lokali,
- 3) konserwacja obiektu – prace konieczne dla zachowania we właściwym stanie technicznym budynku oraz wszystkich jego instalacji, infrastruktury technicznej i zagospodarowanie terenu,
- 4) remonty kapitalne – prace polegające na jednorazowej i całkowitej wymianie danego elementu struktury budynku,
- 5) modernizacje – wykonanie w istniejących budynkach nowych instalacji technicznych.

Tabela nr 3 - Harmonogram i plan remontów budynków na lata 2021-2026

Termin planowanego remontu/modernizacji	Adres budynku	Zakres rzeczowy planowanych robót	Wartość robót w zł.
2021	Gostyń ul. Pszczyńska 339	docieplenie ścian zewnętrznych, wymiana okien i drzwi, modernizacja systemu grzewczego oraz systemu przygotowania c.w.u.	około 312.000
2022	Wry ul. Puszkina 19 Wry ul. Puszkina 21 Wry ul. Ks. Fr. Bojdoła 2 Wry ul. Ks. Fr. Bojdoła 4 Wry ul. Ks. Fr. Bojdoła 6	docieplenie ścian zewnętrznych, wymiana okien i drzwi, modernizacja systemu grzewczego oraz systemu przygotowania c.w.u.	około 2.468.000
2023	Wry ul. Główna 129 Wry ul. Główna 131	docieplenie ścian zewnętrznych, wymiana okien i drzwi, modernizacja systemu grzewczego oraz systemu przygotowania c.w.u.	około 1.113.000
2024	Wry ul. Ks. Fr. Bojdoła 4 Wry ul. Ks. Fr. Bojdoła 6	remont instalacji elektrycznej w mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnych	około 40.000
2025	Wry ul. Główna 131	remont instalacji elektrycznej w mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnych	około 20.000
2026	Wry ul. Puszkina 21	remont instalacji elektrycznej w mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnych	około 20.000

4. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość zmiany w realizacji harmonogramu i planu remontów budynków na lata 2021-2026.

5. Szczegółowy zakres robót zostanie każdorazowo określony po uchwaleniu budżetu na dany rok. Potrzeby remontowe w porównaniu z możliwościami finansowymi wynikające z powyższej analizy ewidentnie mogą wskazywać na brak realnej możliwości zrealizowania planowanych zadań remontowych, ponieważ występują zbyt duże rozbieżności pomiędzy potrzebami finansowymi a spodziewanymi przychodami na remonty i modernizację substancji mieszkaniowej.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. W okresie 2021-2026 nie przewiduje się sprzedaży mieszkań. W uzasadnionych przypadkach po dokonaniu szczegółowej analizy dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych wyłącznie dotychczasowym najemcom, bądź przeznaczenia części lokali mieszkalnych na lokale użytkowe.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne gminnego zasobu mieszkaniowego ustala się w drodze Zarządzenia Wójta Gminy w oparciu o Uchwałę Rady Gminy zatwierdzającą wieloletni plan gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za najem socjalny lokalu.

3. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę wody, odprowadzanie ścieków oraz odbiór odpadów komunalnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

5. Wszystkie budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy będą zarządzane przez Wójta Gminy przy pomocy Referatu Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury. Do jego zadań należy w szczególności:

- 1) przygotowanie umów najmu lokali mieszkalnych,
- 2) windykacja należności,
- 3) realizacja remontów,
- 4) utrzymanie porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu,
- 5) bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych,
- 6) realizacja polityki czynszowej.

§ 8. 1. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu według poniższej tabeli:

Lp	Wyposażenie techniczne lokalu mieszkalnego	Współczynnik korygujący stawkę bazową	Ilość lokali mieszkalnych w poszczególnych kategoriach
1.	Pełne wyposażenie (łazienka, WC, CO, gaz)	100%	31
2.	Łazienka, WC, CO (bez gazu)	85%	5
3.	Łazienka, WC, gaz (bez CO)	85%	4
4.	Łazienka, WC (bez gazu, CO)	75%	23
5.	Łazienka i WC wspólne (bez gazu, CO)	70%	4

2. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu. Wysokość czynszu za najem socjalny lokalu ustala się w wysokości 50% najniższego czynszu.

§ 9. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 10. Stawki bazowe czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustala w drodze Zarządzenia Wójt Gminy Wry.

§ 11. 1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

2. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 12. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 13. W czasie trwania stosunku najmu Właściciel może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

§ 14. Czynsz najmu płacony jest do ostatniego dnia miesiąca za dany miesiąc do rąk Właściciela lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

§ 15. 1. Właściciel może podwyższyć czynsz, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi trzy miesiące chyba, że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

3. Wypowiedzenie wysokości czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

4. Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w art. 8a ust. 4a lub 4e ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

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. Gmina realizuje program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie:

- 1) utrzymania w należytym stanie technicznym budynków komunalnych i lokali mieszkalnych,
- 2) obsługi eksploatacyjnej budynków,
- 3) obsługi finansowo-księgowej,
- 4) prowadzenia spraw związanych z najmem, zawieranie umów z najemcami lokali mieszkalnych.

2. Przyjmuje się, że w latach 2021-2026 nie nastąpi istotna zmiana modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Gmina będzie dążyć do zmniejszenia kosztów zarządzania poprzez bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu, wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu mających na celu podniesienie standardu technicznego, stymulowania aktywności najemców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu do potrzeb finansowych najemcy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026 będzie następować:

- 1) z budżetu gminy,
- 2) z wpływów z czynszów najmu (mieszkań i lokali użytkowych),
- 3) z wpływów z czynszów za dzierżawę terenów,
- 4) inne źródła zewnętrzne (Fundusze Unii Europejskiej, kredyty, pożyczki).

2. Główny ciężar kosztów remontów będzie finansowany z budżetu gminy. Przy niezbędnych nakładach na remonty już istniejącego zasobu mieszkaniowego brak jest możliwości realizacji nowych inwestycji budownictwa mieszkaniowego.

3. Gospodarka zasobem mieszkaniowym gminy w chwili obecnej jest deficytowa. Znacznym problemem są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne. Na wzrost zadłużenia wpływają takie czynniki jak: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty mediów (woda, kanalizacja, energia elektryczna). Istotnym czynnikiem jest również brak aktywności w samodzielnym rozwiązywaniu problemów płatniczych. Gmina ze swojej strony deklaruje pomoc poprzez: przeniesienie najemców do lokali o mniejszej powierzchni użytkowej na zasadzie porozumienia stron, dodatki mieszkaniowe, rozłożenie zaległości czynszowych na dogodne raty.

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 a także koszty inwestycyjne

Tabela nr 4

Lata	Ogółem	w tym
------	--------	-------

		Bieżąca eksploatacja	Remonty	Inwestycje
2021	487.000	175.000	0	312.000
2022	2.652.000	184.000	0	2.468.000
2023	1.306.000	193.000	0	1.113.000
2024	242.000	202.000	40.000	0
2025	232.000	212.000	20.000	0
2026	243.000	223.000	20.000	0

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8. 1. Potrzeby remontowe przewidywane na lata 2021-2026 nie wskazują na konieczność wyłączenia lokali mieszkalnych z eksploatacji w celu wykonania remontu. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność zapewnienia przez Gminę lokatorom lokali zamiennych.

2. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem, co nie jest sprzeczne z planami sprzedaży lokali przedstawionymi w rozdziale 3.

3. W zakresie racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, należy podjąć wszelkie przewidziane prawem środki w celu umożliwienia najemcom zawierania bezpośrednich umów na dostawę do lokali mediów i usług, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 611z późn. zm.) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program winien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i powinien obejmować następujące zakresy tematyczne:

1. prognozę wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych z podziałem za kolejne lata,
3. planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej,
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. wysokość wydatków w kolejnych latach na mieszkaniowy zasób gminy,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z uchynieniem uchwały nr III/33/2019 Rady Gminy Wiry z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2019-2024 wystąpiła konieczność opracowania programu na lata 2021-2026.