

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W WĄCHOCKU
z dnia

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Wąchock na lata 2023-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40) 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) **Rada Miejska w Wąchocku uchwala, co następuje:**

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąchock na lata 2023-2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wąchock.

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 4.

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



UZASADNIENIE

Wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalane są przez Rady gmin, co wynika z zapisów art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.). Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat oraz obejmować zagadnienia określone w art. 21 ust. 2 ww. ustawy.

Racjonalne wykorzystanie posiadanych zasobów mieszkaniowych winno przyczynić się do realizacji jednego z zadań własnych gminy, tj. tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Poprzednio obowiązujący program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, przyjęty Uchwałą Nr XXVII/179/2017 Rady Miejskiej w Wąchocku z dnia 24 lutego 2017 r., obejmujący lata 2017 – 2021 stracił ważność. W związku z powyższym podjęcie kolejnej uchwały w ww. sprawie jest zasadne.

Załącznik do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Wąchocku
z dnia

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąchock na lata 2023 – 2028

Rozdział 1.

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

- § 1.1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąchock wchodzi 4 lokale mieszkalne, których zestawienie stanowi Tabela nr 1.
2. W prognozowanym okresie nie przewiduje się zmiany wielkości zasobów mieszkaniowych gminy zgodnie z Tabelą nr 2.
 3. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Z uwagi na obowiązek wynikający z przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. zapewnienia przez gminę lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom o niskich dochodach, powinno się rozważyć możliwość pozyskania środków finansowych z przeznaczeniem na zwiększenie liczby lokali, poprzez budownictwo i adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu. Podstawowym ograniczeniem budowy i adaptacji nowych lokali mieszkalnych będzie ograniczenie finansowe budżetu gminy.
 4. W prognozowanym okresie zakłada się utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym.
 5. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób znajdujących się w szczególnie ciężkiej sytuacji życiowej, mieszkaniowej i materialnej, uznaje się za uzasadnioną możliwość wynajmowania przez gminę lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich ww. osobom.

Tabela nr 1. Wykaz lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Wąchock

L,p.	Położenie budynku	Położenie lokali w budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali	Wyposażenie techniczne lokali	Stan techniczny lokalu*
1.	Budynek mieszkalny Parszów, ul. Szkolna 28	parter	2	41,00 m ² 42,90 m ²	Instalacje: elektryczna, wod.-kan., c.o., gazowa. Łazienka i wc.	dobry dobry
2.	Budynek mieszkalny Marcinków 49b	parter	2	32,00 m ² 47,00 m ²	Instalacje: elektryczna, wod.-kan., c.o., gazowa. Łazienka i wc.	dobry dobry

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wąchock

Lata	Ilość lokali	Łączna powierzchnia lokali [m ²]	Stan techniczny lokali*
2023	4	162,90	dobry
2024	4	162,90	dobry
2025	4	162,90	dobry
2026	4	162,90	dobry
2027	4	162,90	dobry
2028	4	162,90	dobry

* skala ocen:

dobry – wymaga bieżących remontów

średni – wymaga kompleksowego (większego) remontu

zły – wymaga kapitalnego remontu

Rozdział 2.

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

- § 2.1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Wąchock znajdują się w budynkach, wybudowanych w latach 1967-1968, a ich stan techniczny wymaga ponoszenia ciągłych nakładów na remonty.
2. Przy kwalifikowaniu lokali do remontu, brany będzie pod uwagę stan techniczny poszczególnych elementów budynków i lokali, określony podczas okresowych przeglądów technicznych.
 3. W celu poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, wykonywane będą remonty i konserwacje zapewniające poprawę bezpieczeństwa najemców oraz zabezpieczające budynki przed dalszą degradacją.
 4. Lokale tworzące zasób mieszkaniowy gminy – tj. 1 lokal w m. Marcinków 49C oraz 2 lokale w m. Parszów, ul. Szkolna 28 są ogrzewane piecami na paliwa stałe. Zgodnie z podjętą przez Sejmik Województwa Świętokrzyskiego Uchwałą Nr XXII/292/20 w sprawie wprowadzenia na terenie województwa świętokrzyskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zwana „uchwałą antysmogową”, od 1 lipca 2026 r. na terenie województwa świętokrzyskiego, będzie można użytkować tylko odnawialne, bądź niskoemisyjne źródła ciepła, dlatego zachodzi konieczność modernizacji ww. lokali komunalnych w zakresie zmiany sposobu ogrzewania.
 5. Planowany zakres remontów przewidzianych do wykonania w budynkach stanowiących zasób mieszkaniowy gminy przedstawia Tabela nr 3.
 6. W trakcie obowiązywania przyjętego Programu przewiduje się prowadzenie innych robót remontowych i modernizacyjnych, aniżeli ujęte poniżej, a także przesunięcie planowanych do realizacji robót w poszczególnych latach, co wynikać może z bieżącej eksploatacji budynków i lokali oraz potrzeb ich użytkowników.

Tabela nr 3 - Plan remontów

Lata	Wykaz planowanych do realizacji robót	Koszty zł
2023	Remonty instalacji wewnętrznych w lokalach: elektrycznych, wod.-kan., c.o.	8 000
2024	Remonty instalacji wewnętrznych w lokalach: elektrycznych, wod.-kan., c.o.	30 000
2025	Wymiana źródeł ciepła	60 000
2026	Wymiana stolarki drzwiowej w lokalach, remonty podłóg	30 000
2027 - 2028	Nie planuje się remontów poza bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	0

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. W prognozowanym okresie nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąchock.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- § 4. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2023-2028, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnią pozyskiwanie środków na remonty.
2. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Miasta i Gminy Wąchock w drodze zarządzenia.
 3. Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające wartość bazową stawki czynszu:
 - 1) w zakresie wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:
 - a) lokal wyposażony w łazienkę i wc oraz podłączony do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej - wzrost 10%,
 - b) lokal z doprowadzonym gazem z sieci i wyposażonym w źródło ciepła kocioł gazowy lub lokal wyposażony w źródło ciepła pompę ciepła - wzrost o 10 %,
 - c) lokal w budynku wyposażonym w instalację fotowoltaiczną – wzrost 20 %,
 - d) brak w lokalu instalacji wodnej lub kanalizacyjnej - obniżenie o 10 %,
 - e) lokal bez podłączenia do sieci gazowej – obniżenie 10%,
 - 2) w zakresie ogólnego stanu technicznego budynku:
 - a) lokal w budynku w bardzo dobrym stanie technicznym, nowo wybudowanym lub po kapitalnym remoncie, wyposażonym w pełne media, o stopniu zużycia nieprzekraczającym 10% - wzrost o 20%,
 - b) lokal w budynku znajdującym się w złym stanie technicznym - obniżenie o 20%,
 - 3) w zakresie położenia budynku:
 - a) budynek położony na terenie miasta Wąchock - wzrost o 10%;
 - 4) w zakresie położenia lokalu mieszkalnego w budynku:
 - a) na poddaszu budynku lub poniżej poziomu gruntu (suterena) - obniżenie o 10%,
 - b) lokale, których najemcy korzystają wspólnie z części pomieszczeń - obniżenie o 10%.

4. Wysokość czynszu za lokal, w tym lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe, jest iloczynem ustalonej stawki czynszowej i powierzchni użytkowej.
 5. Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszu za dokonane przez najemców ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu określone są indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie.
- § 5.** 1. Dopuszczalne jest stosowanie obniżki czynszu najmu w lokalach mieszkalnych na wniosek najemców, którzy spełniają łącznie poniższe przesłanki:
- 1) zawarły umowę najmu na czas nieoznaczony,
 - 2) nie pobierają dodatku mieszkaniowego,
 - 3) spełniają kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu.
2. Ustala się wskaźniki obniżek czynszu najmu w następujących wysokościach:
- 1) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
 - 2) 25% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.
3. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może być obniżony maksymalnie do poziomu czynszu ustalonego dla lokali socjalnych.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąchock oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

- § 6.** 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Wąchock.
2. Zadania w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
- 1) podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 2) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - 3) remonty, konserwację i modernizacje lokali i budynków,
 - 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali,
 - 5) windykację należności z tytułu używania lokali.
3. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

- § 7.** 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach obowiązywania Programu będą wpływy z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych.

2. Z uwagi na ograniczone wpływy z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych, przyjmuje się, że koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego powinny być pokrywane również z innych dochodów budżetu gminy.
3. Dodatkowymi źródłami na finansowanie gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - 1) dotacje celowe budżetu państwa;
 - 2) fundusze Unii Europejskiej;
 - 3) kredyty na remonty i inwestycje;
 - 4) inne środki zewnętrzne przeznaczone na wspieranie mieszkalnictwa.
4. Planowane wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz wysokość środków z budżetu gminy, niezbędnych na utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego, w kolejnych latach obowiązywania Programu przedstawia Tabela nr 4.

Tabela nr 4 - Źródła finansowania zasobu mieszkaniowego

Lata	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne zł	Inne dochody budżetu gminy zł	Ogółem zł
2023	5 500	6 500	12 000
2024	5 700	28 300	34 000
2025	5 900	58 100	64 000
2026	6 100	27 900	34 000
2027	6 400	0	6 400
2028	6 700	0	6 700

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

- § 8.1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy uwarunkowana będzie wielkością wniesionych przez najemców opłat czynszowych oraz możliwościami finansowymi budżetu gminy. Wysokość nakładów na poszczególne rodzaje kosztów w poszczególnych latach, określana będzie corocznie w uchwale budżetowej, ze szczególnym uwzględnieniem wydatków na remonty i modernizację posiadanych zasobów mieszkaniowych.
2. Prognozowaną wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Wąchock w poszczególnych latach przedstawia Tabela nr 5.

Tabela nr 5 - Wysokość wydatków w latach 2023-2028

Lp.	Wyszczególnienie kosztów	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	Bieżąca eksploatacja	4 000	4 000	4 000	4 000	6400	6 700
2	Remonty i modernizacje lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	8 000	30 000	60 000	30 000	0	0
3	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

Rozdział 8.

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

- § 9. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy nie wymusza zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
2. Budynki, w których zlokalizowane są lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy są własnością Gminy Wąchock. Gmina nie posiada lokali mieszkalnych w budynkach będących współwłasnością innych podmiotów. Z uwagi na małą ilość lokali posiadanych przez gminę nie planuje się sprzedaży ww. lokali w okresie obowiązywania programu.
3. Zakłada się realizację następujących działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:
- 1) monitorowanie oraz weryfikację zawartych umów najmu, w związku z przesłankami art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 2) umożliwianie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu mieszkalnego spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach;
 - 3) poprawa standardu lokali mieszkalnych oraz systematyczna realizacja koniecznych remontów budynków i lokali celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym;
 - 4) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
 - 5) pozyskiwanie nowych lokali poprzez adaptację budynków lub pomieszczeń stanowiących własność gminy z przeznaczeniem ich na lokale mieszkalne;
 - 6) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
 - 7) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.