

**UCHWAŁA NR XXXIX/301/2022
RADY GMINY UJSOŁY**

z dnia 24 czerwca 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujsoly
na lata 2022-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), 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)

**Rada Gminy Ujsoly
uchwala, co następuje**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujsoly na lata 2022-2027 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Ujsolach.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Władysława Salachna

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY UJSZOŁY NA LATA 2022-2027

Rozdział 1.

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

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

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Ujszoły.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Ujszoły obejmuje 10 lokali, w tym 10 lokali przeznaczonych na najem socjalny.
3. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego, stan techniczny oraz wyposażenie w instalacje przedstawia tabela nr 1. Wszystkie lokale umiejscowione są w budynku pod adresem Ujszoły, ul. Beskidzka 2.

Tabela nr 1

Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Ujszoły.

L p	Mieszk anie	Oddanie do użytkow ania/ rok	Powierzc hnia użytkowa mieszkaniowa (m ²)	Kuch nia	Sal on	Łazie nka	Po kój	Powierzc hnia komórki lokators kiej	Mieszk anie	Lokal/ przeznac zenie	Stan technic zny lokalu	Wyposażenie w instalację			
												wo da	Kanaliz acja	Instalac ja elektryc zna	Ogrzew anie - pompa ciepła
1	Lokal 1	2022	48,69	1	1	1	1	4,15	2-os.	najem socjalny	b. dobry	+	+	+	+
2	Lokal 2	2022	63,91	1	1	1	2	4,09	4-os.	najem socjalny	b. dobry	+	+	+	+
3	Lokal 3	2022	33,95	1	1	1	0	4,09	1-os.	najem socjalny	b. dobry	+	+	+	+
4	Lokal 4	2022	49,11	1	1	1	1	4,09	2-os.	najem socjalny	b. dobry	+	+	+	+
5	Lokal 5	2022	48,73	1	1	1	1	4,15	2-os.	najem socjalny	b. dobry	+	+	+	+
6	Lokal 6	2022	32,72	1	1	1	1	4,05	2-os.	najem socjalny	b. dobry	+	+	+	+
7	Lokal 7	2022	33,48	1	1	1	1	3,99	2-os.	najem socjalny	b. dobry	+	+	+	+
8	Lokal 8	2022	63,62	1	1	1	2	3,99	4-os.	najem socjalny	b. dobry	+	+	+	+
9	Lokal 9	2022	33,95	1	1	1	0	3,99	1-os.	najem socjalny	b. dobry	+	+	+	+
10	Lokal 10	2022	49,04	1	1	1	1	4,05	2-os.	najem socjalny	b. dobry	+	+	+	+
Łącznie			457,2					40,64							

4. Posiadane w zasobie lokale przeznaczone są na najem socjalny. Stan techniczny lokali jest bardzo dobry. Lokale nie wymagają przeprowadzenia modernizacji ani kapitalnych remontów.

5. Gmina Ujszoły nie posiada lokali mieszkalnych.

6. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach oraz prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawiają odpowiednio tabela nr 2 oraz tabela nr 3.

Tabela nr 2

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.

L.p.	Specyfikacja	Jednostka	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w tym lokali przeznaczonych na najem socjalny	szt.	10	10	10	10	10	10
			10	10	10	10	10	10
2.	Zakładane ubytki liczby lokali w danym roku w tym lokali przeznaczonych na najem socjalny	m ²	0	0	0	0	0	0
			0	0	0	0	0	0

Tabela nr 3

Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach.

Adres budynku	ROK					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Ujsoty, ul. Beskidzka 2	Stan bardzo dobry	Stan bardzo dobry	Stan bardzo dobry	Stan bardzo dobry	Stan bardzo dobry	Stan bardzo dobry

Objaśnienie do tabeli nr 3:

stan bardzo dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw i remontów, stan wszystkich elementów bez zastrzeżeń.

Rozdział 2.

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

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

1. Zasób mieszkaniowy gminy stanowią lokale oddane do użytku w roku 2022.

2. Plan remontów lokali w budynkach mieszkalnych stanowiących własność gminy, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy w okresie obowiązywania Programu, został przedstawiony w tabeli nr 4.

W budżecie gminy należy przewidzieć środki finansowe na usuwanie awarii oraz bieżące remonty lokali.

Tabela nr 4

Plany remontów i modernizacji lokali i budynków mieszkalnych stanowiących w całości własność gminy.

L.p.	Lokalizacja lokali	Rok	Plan remontów i modernizacji
1.	Ujsoty, ul. Beskidzka 2	2022	Bieżące utrzymanie*
		2023	Bieżące utrzymanie
		2024	Bieżące utrzymanie
		2025	Bieżące utrzymanie
		2026	Bieżące utrzymanie
		2027	Bieżące utrzymanie

*Bieżące utrzymanie obejmuje: malowanie klatek schodowych, remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz elektrycznych, czyszczenie kominów, drobne prace remontowe powstałe w skutek nieprzewidzianych awarii, malowanie.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż budynków i lokali

1. W okresie obowiązywania Programu nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Ujsoły.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Wójt Gminy, w drodze zarządzenia, ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

2. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne o tych samych walorach użytkowych i podobnym położeniu winna być porównywalna.

3. Stawki czynszu ustala Wójt Gminy na poziomie nie niższym niż średni koszt utrzymania i odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Podwyżki czynszu mogą być dokonywane nie częściej niż co pół roku.

5. Wysokość czynszu uzależniona jest od czynników wymienionych w tabeli nr 5.

Tabela nr 5

Wskaźniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu.

Czynniki wpływające na wartość użytkową lokalu	% zwwyżki stawki bazowej czynszu	% zniżki stawki bazowej czynszu
Usytuowanie budynku w centrum miejscowości, w pobliżu jednostek handlowo usługowych, szkoły, komunikacji	10	
Lokal wyposażony w instalację wodociągową	10	
Lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną	10	
Lokal wyposażony w instalację c.o.	10	
Lokal zlokalizowany w budynku oddanym do użytkowania od 2022 r.	20	
Usytuowanie lokalu w budynku zakwalifikowany do remontu kapitalnego lub rozbiórki		20
Usytuowanie lokalu na strychu lub suterenie		10
Usytuowanie lokalu powyżej II piętra		5
Brak bieżącej wody w lokalu		10
Brak instalacji kanalizacyjnej w lokalu		10

6. Najemcy znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej mogą ubiegać się o obniżenie czynszu ze względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego, przy czym za dochód uważa się dochód określony przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 z późn. zmianami), na następujących zasadach:

- 1) o obniżenie czynszu za lokal w najmie mieszkalnym może ubiegać się najemca, którego jednoosobowe gospodarstwo domowe w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu osiągnęło średni miesięczny dochód nie przekraczający 100% najniższej emerytury a w lokalu z najmem socjalnym - 50% kwoty najniższej emerytury,
- 2) o obniżenie czynszu w gospodarstwach wieloosobowych może ubiegać się najemca, u którego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 80% kwoty najniższej emerytury w lokalu z najmem mieszkalnym a w lokalu z najmem socjalnym - 30% kwoty najniższej emerytury.

Rozdział 5.

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

1. Zarządcą lokalami i budynkami stanowiącymi własność Gminy Ujszoły, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest Wójt Gminy Ujszoły.

2. Wójt Gminy Ujszoły może przekazać w trwały zarząd zarządzanie lokalami i budynkami jednostce organizacyjnej gminy.

3. Wnioski o najem lokalu opiniuje Komisja Mieszkaniowa, której skład powołuje Wójt Gminy zarządzeniem wewnętrznym. Komisja mieszkaniowa po zapoznaniu się z wnioskami o najem lokali może wystąpić o ich zaopiniowanie przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Ujszołach. Celem wystąpienia jest uzyskanie informacji o faktycznej sytuacji socjalno-bytowej wnioskodawcy. Decyzje ostateczne o przydziale lokali podejmuje Wójt Gminy Ujszoły.

4. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy Ujszoły lub jednostka, której przekazano nieruchomości lokalowe w trwały zarząd.

5. Szczegółowe zasady zarządzania lokalami i budynkami gminnego zasobu mieszkaniowego regulują przepisy uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ujszoły oraz odrębne przepisy.

6. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na:

a. dokonywaniu konserwacji, remontów i modernizacji budynków oraz lokali, stosownie do poziomu środków finansowych przeznaczonych na cel oraz do stopnia zużycia stanu technicznego;

b. przeprowadzaniu wymaganych prawem przeglądów technicznych;

c. wyłanianiu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, prowadzeniu windykacji należności oraz weryfikowaniu uprawnień do najmu;

d. podejmowaniu czynności mających na celu utrzymanie lokali we właściwym stanie technicznym oraz zapewnieniu najemcom odpowiednich warunków mieszkaniowych.

7. W latach 2022-2027 nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujszoły.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ujszoły.

2. Pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki zostaną pokryte w miarę posiadanych środków z budżetu gminy oraz pozyskiwanych środków zewnętrznych (krajowych i z budżetu Unii Europejskiej).

3. Prognozowane źródła finansowe gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2027 przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Prognozowane źródła finansowe gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2027.

Lata	Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej		
2022	Wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali socjalnych	Budżet gminy	Inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa
2023	Wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali socjalnych	Budżet gminy	Inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa
2024	Wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali socjalnych	Budżet gminy	Inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa
2025	Wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali socjalnych	Budżet gminy	Inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa
2026	Wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali socjalnych	Budżet gminy	Inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa
2027	Wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali	Budżet gminy	Inne źródła finansowania

	socjalnych		przewidziane przepisami prawa
--	------------	--	-------------------------------

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 gmin, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym ze współwłaścicielami, a także koszty inwestycyjne

1. Środki na realizację wydatków w roku budżetowym zabezpiecza się każdego roku w budżecie Gminy Ujsoły.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy są własnością Gminy Ujsoły.

3. Prognozowana wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ujsoły, a także koszty inwestycyjne, przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

Prognozowana wysokość kosztów w kolejnych latach.

Lp.	Wyszczególnienie (prognozowane koszty)	Lata					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	Koszty bieżącej eksploatacji	12 000,00zł	12 000,00zł	12 000,00zł	12 000,00zł	12 000,00zł	12 000,00zł
2	Koszty remontów	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
3	Koszty modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
4	Koszty inwestycyjne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

Rozdział 8.

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

1. Podejmowanie działań zmierzających do zwiększenia zasobów mieszkaniowych poprzez pozyskiwanie lokali, adaptację lub budowę nowych mieszkań uwzględniając potrzeby mieszkańców.

2. Sprawowanie kontroli nad terminowością regulowania opłat za czynsz oraz uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych.

3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Ujsoły wynajmowane będą na zasadach określonych odrębną uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ujsoły.