

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZEBRZYDOWICE**

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Zebrzydowice na lata 2021-2026.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.
o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 713 ze zm.)
i 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 2020 r. poz. 611 ze zm.)

**Rada Gminy Zebrzydowice
uchwala:**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zebrzydowice na lata 2021-2026 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zebrzydowice.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXXVII/391/18 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zebrzydowice na lata 2018-2022.

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

Załącznik do uchwały Nr
Rady Gminy Zebrzydowice
z dnia.....2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZEBRZYDOWICE NA LATA 2021 - 2026

Zgodnie z art. 4 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 2020 r. poz. 611 ze zm.) do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Zgodnie z dalszymi postanowieniami wyżej cytowanej ustawy Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zebrzydowice na dzień podjęcia uchwały stanowi 29 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 833,56 m², w tym:

- 20 lokali w budynku przy ulicy G. Morcinka 15 w Kaczycach o łącznej powierzchni użytkowej 444,10 m²
- 2 lokale mieszkalne w budynku Ośrodka Zdrowia w Zebrzydowicach przy ulicy Kochanowskiego 97 (na poddaszu), tj. lokal mieszkalny nr 1 o pow. 84,40 m² i lokal mieszkalny nr 2 o pow. 42,40 m²,
- lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej w Zebrzydowicach przy ulicy Kochanowskiego 55 o pow. 49,47 m²,
- lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej w Kaczycach przy ulicy Harcerskiej 13 o pow. 79,25 m²,
- 4 lokale mieszkalne w Kaczycach przy ulicy Morcinka 17A, do których gmina Zebrzydowice posiada spółdzielcze własnościowe prawo w Spółdzielni Mieszkaniowej „NOWA” w Jastrzębiu Zdroju o łącznej powierzchni 130,60 m²
- 1 lokal mieszkalny w Kaczycach przy ulicy Morcinka 17C o powierzchni 44,74 m².

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Zebrzydowice oraz jego stan techniczny przedstawia się następująco:

Adres	Lokale mieszkalne zajęte	Lokale mieszkalne wolne	Wypożenie lokali	Lokalizacja
Kaczyce ul. Morcinka 15	7	7	c. o instalacja wod-kan	Mieszkania w budynku wolnostojącym
Kaczyce ul. Morcinka 15	3	3	c. o instalacja wod-kan, indywidualna w pełni wyposażona łazienka z toaletą	Mieszkania na II piętrze budynku
Kaczyce ul. Harcerska 13	-	1	c. o. instalacja wod-kan.	Mieszkanie w budynku Szkoły Podstawowej w Kaczycach
Zebrzydowice ul. Kochanowskiego 55	1	-	c. o instalacja wod-kan	Mieszkanie w budynku Szkoły Podstawowej w Zebrzydowicach
Zebrzydowice ul. Kochanowskiego 97	2	-	c. o. instalacja wod-kan	Mieszkania w budynku ośrodka zdrowia
Kaczyce ul. Morcinka 17 A	4	-	c. o instalacja wod-kan	Mieszkania w budynku SM „NOWA”
Kaczyce ul. Morcinka 17C	-	1	c. o instalacja wod-kan	Mieszkania w budynku SM „NOWA”

§ 2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na podstawie wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalację wodociagową, kanalizacyjną oraz centralne ogrzewanie.

§ 3. 1. W okresie objętym Programem nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych.

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na lata 2021 - 2026 r.:

Adres budynku	Prognozowana ilość lokali w danym roku					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kaczyce ul. Morcinka 15	20	20	20	20	20	20
Kaczyce ul. Harcerska 13	1	1	1	1	1	1
Zebrzydowice ul. Kochanowskiego 55	1	1	1	1	1	1
Zebrzydowice ul. Kochanowskiego 97	2	2	2	2	2	2
Kaczyce ul. Morcinka 17 A	4	3	3	3	3	3
Kaczyce ul. Morcinka 17C	1	-	-	-	-	-

3. Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2026:

Adres budynku	Stan techniczny budynku					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kaczyce ul. Morcinka 15	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
Kaczyce ul. Harcerska 13	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Zebrzydowice, ul Kochanowskiego 55	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Zebrzydowice, ul Kochanowskiego 97	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Kaczyce ul. Morcinka 17A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Kaczyce ul. Morcinka 17C	dobry	-	-	-	-	-

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

stan b. dobry i dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontu.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznacza potrzeby wykonania bieżących i kapitalnych remontów oraz modernizacji.

2. Budynki i lokale wymagają remontów i modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

3. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym:

1) w zakresie standardu budynków:

- stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- estetyczny stan elewacji budynku,
- sprawną instalację elektryczną i odgromową,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- schludne i estetyczne klatki schodowe,

- zakonserwowane obróbki blacharskie i szczelne pokrycia dachowe;

2) w zakresie standardu lokali mieszkalnych:

- sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
- sprawną wentylację w kuchni i w łazience,
- sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- sprawną instalację elektryczną,
- wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne

4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji uwzględnia utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy, na takim poziomie, aby nie ulegał pogorszeniu, a w miarę możliwości finansowych stopniowo się polepszał, w tych przypadkach, gdzie określany jest jako dostateczny.

5. Zakres remontów warunkowany jest wielkością corocznych wpływów z tytułu czynszów za lokale oraz przyznawanymi na ten cel środkami budżetowymi, a w przypadku prac modernizacyjnych polegających na podwyższaniu standardu budynków uzależniony jest od pozyskiwania zewnętrznych (poza budżetowych) środków na ich przeprowadzenie.

6. Plan remontów z podziałem na lata 2021-2026 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

§ 5. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2021-2026.

Lp	Budynek	Plan remontów i modernizacji na poszczególne lata					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Kaczyce ul. Morcinka 15	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji
2	Kaczyce ul. Harcerska 13	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji
3	Zebrzydowice ul Kochanowskiego 55	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji
4	Zebrzydowice ul Kochanowskiego 97	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu.	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu.	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu.	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu.	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu.	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu.

		Nie planuje się modernizacji	Nie planuje się modernizacji	Nie planuje się modernizacji	Nie planuje się modernizacji	Nie planuje się modernizacji	Nie planuje się modernizacji
5	Kaczyce ul. Morcinka 17A	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji
6	Kaczyce ul. Morcinka 17C	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji	Bieżące utrzymanie. Nie planuje się remontu. Nie planuje się modernizacji

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021 - 2026

§ 6. 1. W roku 2021 Gmina planuje sprzedaż lokalu mieszkalnego mieszczącego się w Kaczychach przy ul. Morcinka 17C.

2. W latach 2022-2026 Gmina nie planuje sprzedaży lokali.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania budynków. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również zapewnić środki na remonty bieżące.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, jednak nie częściej niż jeden raz w roku.

3. Stawka bazowa czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela za lokal ustalane są w oparciu o wskaźnik wartości odtworzeniowej budynku w danym roku.

4. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, którego wysokość ogłasza Wojewoda Śląski co 6 miesięcy w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego w drodze obwieszczenia.

§ 8. Podstawowy standard lokalu, dla którego naliczany jest czynsz wg stawki bazowej obejmuje:

- 1) instalację elektryczną,
- 2) instalację wodociągowo-kanalizacyjną,
- 3) instalację centralnego ogrzewania.

§ 9. Czynniki wpływające na poziom czynszu:

a) czynniki podwyższające stawkę bazową:

- lokal w dogodnym położeniu pod względem komunikacji - +5%
- lokal w budynku na dogodnej kondygnacji (I, II) piętro - +5%
- przynależność (piwnice, schowki) - +3%
- mieszkanie nasłonecznione - +5%
- możliwość korzystania z zaplecza rekreac. – wypocz. - +5%
- bardzo dobry i dobry stan techniczny budynku - + 5%
- lokal wyposażony w indywidualną łazienkę lub w.c. - + 5%
- lokal wyposażony w instalację gazową -+5%

b) czynniki obniżające stawkę bazową

- lokal w złym położeniu pod względem komunikacji - -5%
- mieszkanie w budynku wielorodzinnym - -5%
- zły stan techniczny budynku - -5%
- zawilgocenie z przyczyn zewnętrznych- -5%
- mieszkanie zacienione- -5%
- lokal położony na poddaszu lub suterenie - -5%
- brak indywidualnej łazienki lub w.c. w lokalu - -5%
- brak instalacji gazowej w lokalu - -5%

§ 10. Czynniki wpływające na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu. Wynikowa wartość procentowa powoduje podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu.

§ 11. Wprowadza się stawkę czynszu dla pomieszczeń tymczasowych w wysokości nie większej niż 75% stawki czynszu dla najmu socjalnego lokali.

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

§ 12. 1. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powierza się Wójtowi Gminy Zebrzydowice

2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na:

- a) dokonywaniu konserwacji, remontów i modernizacji budynków oraz lokali, stosownie do poziomu środków finansowych przeznaczonych na ten 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

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 13. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy są:

- 1) wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) finanse budżetu gminy,
- 3) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

§ 14. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026 określa poniższa tabela:

Rok	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026		
2021	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	finanse budżetu gminy	inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa
2022	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	finanse budżetu gminy	inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa
2023	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	finanse budżetu gminy	inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa
2024	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	finanse budżetu gminy	inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa
2025	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	finanse budżetu gminy	inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa
2026	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	finanse budżetu gminy	inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszt modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także koszty inwestycyjne.

§ 15. 1. Koszty związane z bieżącą eksploatacją oraz koszty remontów będą ponoszone w miarę potrzeb, mających na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w stanie niepogorszonego.

2. Wysokość wydatków w kolejnych latach określa poniższa tabela.

Rok	Koszty bieżące	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty zarządu nieruchomości	Koszty inwestycyjne	Razem
------------	-----------------------	------------------------	----------------------------	-------------------------------------	----------------------------	--------------

	eksploatacji			a wspólna		
2021	35000	10000	X	X	X	45000
2022	35000	10000	X	X	X	45000
2023	35000	10000	X	X	X	45000
2024	35000	10000	X	X	X	45000
2025	35000	10000	X	X	X	45000
2026	35000	10000	X	X	X	45000

3. Gmina jako właściciel lokali pokrywa koszty związane z eksploatacją lokali, a następnie obciąża nimi najemców.

4. Aktualnie Gmina nie jest właścicielem nieruchomości wspólnie z innymi osobami, zatem nie planuje dokonywania wydatków związanych z kosztami zarządu nieruchomościami wspólnymi.

5. Gmina nie przewiduje kosztów inwestycyjnych oraz kosztów modernizacji lokali.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, z planowana sprzedażą lokali.

§ 16. Ustalone potrzeby remontowe i plan remontów przedstawione w Programie wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu ich wykonywania. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.

§ 17. Planowane w roku 2021 zbycie lokalu mieszkalnego mieszczącego się w Kaczycach przy ul. Morcinka 17C dotyczy lokalu niezamieszkanego wobec czego jego zbycie nie wymaga zamiany lokali.

Uzasadnienie

do wnoszonego pod obrady Rady Gminy projektu uchwały w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zebrzydowice na lata 2021-2026

Uchwałą Nr XVII/226/2021 z dnia 25 marca 2021 r. Rada Gminy Zebrzydowice uchwaliła Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zebrzydowice na lata 2021 -2026.

Wojewoda Śląski rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 28 kwietnia 2021 r. znak:NPII.4131.1.377.2021 stwierdził nieważność ww. uchwały Rady Gminy Zebrzydowice.

W związku z powyższym konieczne jest uchwalenie przez Radę Gminy Zebrzydowice nowego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zebrzydowice na lata 2021 – 2026, uwzględniającego wskazane przez Wojewodę Śląskiego naruszenia prawa.