



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 3 października 2022 r.

Poz. 3300

UCHWAŁA NR XXXIX/230/2022 RADY GMINY ŁONIÓW

z dnia 28 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łoniów na lata 2022-2027

Na podstawie art. 7 ust.1 pkt.7, art 18 ust. 2 pkt. 6, art 40 ust.2 pkt.3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 3, art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.) Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. Uchwała wieloletni „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łoniów na lata 2022 – 2027” w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łoniów.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Radosław Smalera

Załącznik do uchwały Nr XXXIX/230/2022

Rady Gminy Łoniów

z dnia 28 września 2022 r.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łoniów na lata 2022-2027.

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym na nią przez ustawę z dnia 8 czerwca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2022 roku, poz. 559 z późn. zm.) oraz ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 roku, poz. 172 z późn. zm.). O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany podjętych przedsięwzięć zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno - gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, infrastrukturalnych i techniczno - organizacyjnych.

Rozdział 1.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.**

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łoniów na dzień 31.12.2021 roku wchodzi 4 lokale mieszkalne w tym:

- a) 2 lokale mieszkalne znajduje się w 1 budynku, stanowiącym 100% własności Gminy Łoniów
- b) 1 lokal znajdujące się w budynku szkoły w Łoniowie,
- c) 1 lokal mieszkalny znajdujący się w budynku mieszkalnym z udziałem Gminy.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Łoniów stanowią lokale mieszkalne, których wykaz zawiera tabela nr 1.

Tabela nr 1**Wykaz lokali mieszkaniowych w mieszkaniowym zasobie Gminy na terenie gminy Łoniów.**

Lp	Adres budynku i nr lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa w m ²	Ilość izb	Wyposażenie techniczne lokalu	Stan techniczny budynku
1	Łoniów 59/1 - Agronomówka	45,5	3	energia elektryczna, woda, kanalizacja, łazienka, wc	dobry
2	Łoniów 59/2 - Agronomówka	45,5	3	energia elektryczna, woda, kanalizacja, łazienka, wc	dobry
3	Łoniów 117	51	3	energia elektryczna, woda, kanalizacja, łazienka, wc	dobry
4	Łoniów 103/2	51	3	energia elektryczna, woda,	dobry

				kanalizacja, łazienka, wc	
--	--	--	--	------------------------------	--

3. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez budowę nowych mieszkań.

4. Zwiększa się zapotrzebowanie na lokale socjalne, które wynika z następujących przyczyn:

- a) zabezpieczenia lokali socjalnych osobom, które utraciły mieszkanie na skutek klęsk żywiołowych lub złego stanu technicznego,
- b) obowiązku zabezpieczenia przez gminę lokalu socjalnego w przypadku orzeczenia przez sąd wyroku o eksmisję,
- c) zabezpieczenia lokali socjalnych w innych okolicznościach niż wymienione wyżej.

5. Pozyskiwanie lokali będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń będących własnością Gminy o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, a także poprzez wydzielenie mieszkań z gminnego zasobu mieszkaniowego z chwilą ich zwolnienia przez dotychczasowych najemców.

6. Sprzedaż lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łoniów odbywać się będzie na zasadach określonych Uchwałą Rady Gminy w Łoniowie i właściwymi przepisami.

Rozdział 2.

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

1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy znajdujące się w budynkach, które były wybudowane kilkanaście lub kilkadziesiąt lat temu.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany, obrazuje go tabela nr 1.

3. Ocena stanu technicznego zasobu jest dokonywana w oparciu o okresowe przeglądy, sprawdzenie stanu technicznego obiektów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.).

4. Przy kwalifikowaniu budynków do remontu brany jest pod uwagę stan techniczny poszczególnych elementów budynku określonych podczas corocznych przeglądów technicznych.

5. W celu poprawy stanu technicznego budynków i lokali wykonane będą remonty i konserwacje zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców oraz zabezpieczające budynki przed dalszą degradacją i w stanie technicznym nie pogorszonym.

6. Szacunkowy zakres remontów i konserwacji przewidzianych do wykonania w budynkach stanowiących zasób mieszkaniowy gminy przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Wykaz remontów.

Rok	Wykaz remontów i konserwacji	Koszty w zł.
2022	Wartość ogółem: remonty i konserwacje bieżące	2000
2023	Wartość ogółem: remonty i konserwacje bieżące	2000
2024	Wartość ogółem: remonty i konserwacje bieżące	2000
2025	Wartość ogółem: remonty i konserwacje bieżące	2000
2026	Wartość ogółem: remonty i konserwacje bieżące	2000
2027	Wartość ogółem: remonty i konserwacje bieżące	2000

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkaniowych.

Nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łoniów.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2022-2027, które pokryją koszty bieżącego utrzymania lokali i budynków oraz zapewnią pozyskiwanie środków na remonty.

2. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające bądź podwyższające tę stawkę ustala Wójt Gminy Łoniów, wydając w tej sprawie zarządzenie w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą oraz obowiązujące przepisy.

3. Czynsz za lokal mieszkalny ustalony jest według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem kryteriów obniżających lub podwyższających poziom czynszu.

kryteria obniżające poziom czynszu:

- zły stan techniczny budynku – 10%

Kryteria podwyższające poziom czynszu:

- wyposażenie lokalu w instalacje wod. kan. - 10%,
- wyposażenie lokalu w instalacje c.o. - 10 %,
- wyposażenie lokalu w instalacje gazową - 10%,

4. Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszowe za dokonane przez najemców ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu określone są indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie.

5. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, niezależnie od właściciela tj. w szczególności: opłat za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, gazu, wody, opłat za odbiór odpadów komunalnych, nieczystości płynnych, opłat za korzystanie z gniazda anteny zbiorczej w przypadku gdy korzystający, nie mają zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Zarząd mieszkaniowy zasobem gminy obecnie prowadzony jest przez Wójta Gminy.

2. Zadania w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu mieszkań.

3. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Łoniów w latach obowiązywania programu będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz części wpływów z tytułu sprzedaży tychże lokali, jednak środki otrzymane z tych tytułów będą nie wystarczające na prawidłowe utrzymanie tego zasobu, a przynajmniej w stanie nie pogorszonym.

2. Przyjmuje się zasadę, że koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego powinny być pokryte wpływami uzyskanymi z czynszu najmu lokali mieszkalnych oraz dotacji z budżetu Gminy w przypadku remontów lub modernizacji budynków.

3. Biorąc pod uwagę realne wpływy z czynszu lokali oraz dotacji z budżetu Gminy, można oszacować następujące wielkości wpływów w kolejnych latach obowiązywania programu:

Tabela nr 3**Źródła finansowania zasobu mieszkaniowego.**

Lata	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne w zł.	Środki z budżetu gminy na remonty w zł.	Ogółem w zł.
2022	2486,40	2000	4486,40
2023	2486,40	2000	4486,40
2024	2486,40	2000	4486,40
2025	2486,40	2000	4486,40
2026	2486,40	2000	4486,40
2027	2486,40	2000	4486,40

Rozdział 7.**Przewidywana wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2022-2027.**

1. Wysokość wydatków związana z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy uwarunkowana jest wielkością wniesionych przez najemców opłat czynszowych oraz przyznanej gminie dotacji.

2. Przewiduje się wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach jak w poniższej tabeli nr 4.

Tabela nr 4**Wysokość wydatków w latach 2022-2027.**

Lp.	Wyszczególnienie kosztów	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	Bieżąca eksploatacja	2486,40	2486,40	2486,40	2486,40	2486,40	2486,40
2	Remonty i modernizacja lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	2000	2000	2000	2000	2000	2000
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.**

Zasób mieszkaniowy Gminy Łoniów jest niewielki, niezaspokajający wszystkich niezbędnych potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w tym zakresie. Stąd też bardzo ważne jest prawidłowe jego utrzymanie, wykorzystanie i racjonalne gospodarowanie.

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a także mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochrony lokatorów należy przejąć następujące zasady:

1. W przypadku zamian lokali między najemcami, należy umożliwić dokonywanie tych zamian najemcom, nie posiadającym zadłużenia z tytułu opłat czynszowych.

2. Preferowanie zamian lokali większych na mniejsze, posiadające obniżony standard wyposażenia, w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych.

3. Dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach na mniejsze.

4. Dążenie do odzyskiwania do ponownego zasiedlenia mieszkań zajmowanych przez osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu bądź domu.

5. Racjonalne wykorzystywanie środków finansowych na remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.

6. Aktywna windykacja należności czynszowych. Najemcy o trudnej sytuacji materialnej będą informowani o możliwościach uzyskania dodatków mieszkaniowych i innych form pomocy.

Przewodniczący Rady Gminy

Radosław Smalera