



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 13 kwietnia 2023 r.

Poz. 1727

UCHWAŁA NR LXIX/322/2023 RADY MIEJSKIEJ W KOPRZYWNICY

z dnia 29 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Koprzywnica w latach 2023 – 2027”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 stycznia 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) Rada Miejska w Koprzywnicy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Koprzywnica na lata 2023-2027” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Koprzywnica.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Koprzywnicy

Anna Ossowska

Załącznik do uchwały Nr LXIX/322/2023
Rady Miejskiej w Koprzywnicy
z dnia 29 marca 2023 r.

"Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Koprzywnica na lata 2023-2027"

Rozdział 1. Wprowadzenie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Koprzywnica jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Koprzywnica, zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym. Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Koprzywnica w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Koprzywnica

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Koprzywnica na dzień uchwalenia programu tworzą dwa lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Koprzywnica.
2. Gmina Koprzywnica nie posiada lokali socjalnych.
3. Wielkość i stan techniczny zasobu, o którym mowa w ust. 1 przedstawia się następująco:

Lp.	Adres	Ilość pomieszczeń	Metraż	Stan techniczny
1	ul. Szkolna 8, 27-660 Koprzywnica (w budynku NZOZ „MEDYK”)	3	46,41	Dobry, z ogrzewaniem gazowym, instalacją elektryczną, wodno-kanalizacyjną, łazienką
2	ul. Szkolna 9, 27-660 Koprzywnica (w budynku Szkoły Podstawowej)	3	41,29	Dobry, z ogrzewaniem gazowym, instalacją elektryczną, wodno – kanalizacyjną, łazienką

4. W okresie objętym programem stan liczbowy lokali mieszkalnych będzie utrzymany na poziomie 2.

Rozdział 3.

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

1. Stan techniczny budynków, w których są lokale mieszkaniowe będzie sprawdzany okresowo w ramach przeglądów wynikających z przepisów prawa.
2. W przypadku konieczności wykonania napraw bieżących w budynkach, w których są lokale mieszkalne będą wykonywane bez zbędnej zwłoki.
3. Bieżące utrzymanie lokali mieszkaniowych i budynków planuje się finansować z wpływów z tytułu czynszu najmu. Różnica pomiędzy dochodami z najmu, a faktycznymi kosztami utrzymania może być pokryta ze środków własnych gminy.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Z uwagi na stan techniczny i standard mieszkaniowego zasobu Gminy Koprzywnica, polityka czynszowa gminy powinna zmierzać w kierunku zwiększenia ilości środków finansowych koniecznych do utrzymania zasobów mieszkaniowych w co najmniej nie pogorszonym stanie technicznym. Wpływy z czynszów docelowo winny pokrywać koszty związane z eksploatacją, remontem zasobu mieszkaniowego Gminy Koprzywnica.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

1. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokali. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca zobowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu.

2. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, gazu, odbiór odpadów stałych i nieczystości płynnych.

3. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego określa Burmistrz Miasta i Gminy Koprzywnica w drodze zarządzenia.

4. Podwyższenie czynszu może być dokonywane przez Burmistrza Miasta i Gminy Koprzywnica tylko jeden raz w roku (z wyjątkiem opłat niezależnych od wynajmującego), o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim w roku kalendarzowym.

5. Ustala się następujące granice dochodu uprawniającego do ubiegania się o obniżkę czynszu:

1) obniżka czynszu o 10%:

a) dla osób samotnych, których dochód nie przekracza 100% najniższej emerytury;

b) dla rodzin, w których dochód w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 75% najniższej emerytury;

2) obniżka czynszu o 20%:

a) dla osób samotnych, których dochód nie przekracza 80% najniższej emerytury;

b) dla rodzin, w których dochód w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 60% najniższej emerytury.

6. Stawkę bazową czynszu obniża się ze względu na:

a) niekorzystne położenie budynku, tj. gdy budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny położony jest w znacznej odległości od terenu zabudowanego - 10%,

b) niekorzystne usytuowanie lokalu w budynku, tj. gdy lokal mieszkalny położony jest w suterenie, oficynie lub na strychu - 5 %,

c) niższy standard wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalację i urządzenia techniczne tj.:

- lokal bez centralnego ogrzewania – 5 %,

- lokal bez łazienki – 5 %,

- lokal bez w.c. – 5 %,

d) zły stan techniczny budynku lub lokalu mieszkalnego, tj. gdy lokal mieszkalny zlokalizowany jest w budynku przeznaczonym do rozbiórki - 10 %.

7. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników obniżających stawkę bazową czynszu, łączna obniżka nie może przekroczyć 20 % stawki bazowej.

8. Czynsz za najem lokalu płatny jest przez Najemcę lokalu z góry do 10-go każdego miesiąca na wskazany rachunek, z wyjątkiem przypadków gdy strony umowy najmu ustaliły w umowie inne terminy i formę.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Koprzywnica, który prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem, rozliczeniami czynszu i innych opłat związanymi z użytkowaniem lokalami mieszkaniowymi, przyjmuje wnioski od najemców, ustala konieczne prace remontowe.

2. Umowy najmu z osobami (najemcami) zawiera Burmistrz Miasta i Gminy Koprzywnica.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej objętym programem będą środki pieniężne uzyskane z czynszów za najem lokali mieszkalnych, opłat za ogrzewanie oraz miarę potrzeb środki własne gminy, oraz z innych środków finansowych pozyskanych przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy,

2. Wpływy netto z wynajmu mieszkań w 2022 r. wynosiły 6 666,90 zł.

3. Wydatki inwestycyjne z przeznaczeniem na adaptację, modernizację, remonty odtwarzanie zasobu mieszkaniowego finansowane są z budżetu gminy,

4. Planowane roczne wpływy netto z wynajmu mieszkań w 2023 r. oraz w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Rok	2023	2024	2025	2026	2027	Razem
tys. zł	6,28	6,90	7,25	7,61	7,99	36,03

Jak wynika z powyższej tabeli przy w/w założeniach wpływy z wynajmu mieszkań wyniosą w przeciągu 5 lat około 36 tysięcy złotych.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz wydatki inwestycyjne

1. Wydatki będą określone odpowiednio do rozwoju sytuacji, zaplanowane zostaną w rocznych budżetach odpowiednio do wartości określonych w kosztorysach remontów.

2. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

Rozdział 9.

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

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

- 1) w przypadku zamian lokali między najemcami, należy umożliwić dokonywanie tych zamian najemcom, nie posiadającym zadłużenia z tytułu opłat czynszowych;
- 2) dążenie do odzyskiwania do ponownego zasiedlenia mieszkań zajmowanych przez osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu bądź domu;
- 3) racjonalne wykorzystywanie środków finansowych na remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych;
- 4) aktywna windykacja należności czynszowych. Najemcy o trudnej sytuacji materialnej będą informowani o możliwościach uzyskania dodatków mieszkaniowych i innych form pomocy;
- 5) podjęcia działań w celu budowy tanich mieszkań;
- 6) należy dążyć do utworzenia lokali socjalnych.