



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 10 stycznia 2023 r.

Poz. 349

UCHWAŁA NR XXXVII/271/2022 RADY GMINY W KSIĄŻU WIELKIM

z dnia 30 grudnia 2022 roku

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Książ Wielki na lata 2023 – 2027.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.) **Rada Gminy w Książu Wielkim uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2023 - 2027, w brzmieniu określonym w załącznikach do niniejszej uchwały – obejmujący:

1. Postanowienia ogólne- załącznik Nr 1.
2. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023-2027 - załącznik Nr 2.
3. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali , z podziałem na lata 2023-2027 - załącznik Nr 3.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu – załącznik Nr 4.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2027-załącznik Nr 5.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 - załącznik Nr 6.
7. Wysokość wydatków w latach 2023-2027 , z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi , których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne - załącznik Nr 7.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali – załącznik Nr 8.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXIX/252/2017 Rady Gminy w Książu Wielkim z dnia 28 grudnia 2017 roku w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018-2022.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Książ Wielki

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2023 roku.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Książ Wielki

Henryk Huma

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVII/271/2022
Rady Gminy w Książu Wielkim
z dnia 30 grudnia 2022 r.

I. Postanowienia ogólne

1. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.)

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje zagadnienia określone w art. 21, ust. 2 cytowanej wyżej ustawy.

3. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy zmierzającym do osiągnięcia optymalnego jego stanu zapewniającego liczbę lokali socjalnych zamiennych i mieszkalnych gwarantującą zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

4. W zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gmina winna dostarczyć:

- a) lokale socjalne - osobom, w stosunku do których sąd orzekł takie uprawnienie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu;
- b) lokale zamienne - w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku należącego do mieszkaniowego zasobu gminy;
- c) lokale socjalne oraz lokale mieszkalne osobom spełniającym kryteria określone zasadami;

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/271/2022
Rady Gminy w Książu Wielkim
z dnia 30 grudnia 2022 r.

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023-2027.

1. Charakterystyka istniejącego stanu

1) Gmina według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku posiada w swoich zasobach komunalnych ogółem 41 lokali w tym 41 lokali mieszkalnych w 15 budynkach stanowiących w 100% własność Gminy .

2) zasoby mieszkaniowe w zależności od miejscowości usytuowane są w następujący sposób:

A. Budynki mieszkalne komunalne z lokalami mieszkalnymi w Książu Wielkim

Tabela nr.1

Lp.	Adres :	Ilość lokali szt.	Liczba izb w szt.	Powierzchnia użytkowa ogółem m ²
1.	ul. Krakowska 9	4	8	154,2
2.	ul. Podzamcze 3	5	7	165,11
3	ul. Morawca 3	1	4	54,4
4	ul. Rynek 9	2	4	78,0
5	ul. Rynek 10	4	8	136,8
6	ul. Warszawska 1	2	4	59,15
7	ul. Warszawska 3	2	5	97,5
8	ul. Warszawska 5	1	2	48,0
9	ul. Warszawska 7	1	3	44,0
		22	45	837,16

B. Budynki mieszkalne komunalne z lokalami mieszkalnymi w innych miejscowościach

Tabela nr.2

Lp.	Adres :	Ilość lokali szt.	Liczba izb w szt.	Powierzchnia użytkowa ogółem m ²
1.	Wielka Wieś 48	7	16	350,2
2.	Antolka 12 Drużniczówka	2	4	41,0
3	Antolka 13 szkoła	2	8	143,9
4	Książ Mały 59 Dom Nauczyciela	4	10	172,0
5	Moczydło 32 Budynek byłej szkoły podstawowej	3	13	165,08
6	Cisie 34 A	1	3	66,9
		19	54	939,08

Łączna liczba lokali mieszkaniowych na terenie gminy wynosi 41 szt. o liczbie 99 izb i łącznej powierzchni użytkowej 1776,24 m².

Łączna powierzchnia całego zasobu komunalnego Gminy wynosi 11727.39 m².w tym powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 1776,24 m². Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 44,32 m². Liczba lokali na terenie gminy wynosi 41 szt.

W zasobie mieszkaniowym gminy 20 lokali wyposażonych jest w centralne ogrzewanie . Pozostałe lokale są o obniżonym standardzie z niepełnym wyposażeniem, posiadające łazienkę albo wc.

Gmina według stanu na 31 grudnia 2022 roku posiadała 4 zarejestrowanych wniosków oczekujących na przydział lokalu. Są to rodziny o niskich dochodach, bądź utrzymuje się z zasiłków, z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

Gmina nie posiada w swoich zasobach pomieszczeń tymczasowych.

2. Struktura techniczna

W zasobie mieszkaniowym gminy znajdują się budynki, których dłuższe utrzymywanie

z uwagi na techniczno-ekonomiczne warunki jest nieuzasadnione, lecz brak lokali zamiennych dla ich mieszkańców powoduje potrzebę ich dalszego zachowania.

3. Prognoza wielkości zasobu mieszkalnego gminy w latach 2023-2027

Baza lokalowa według stanu na dzień 31.12.2022 roku

- 41 lokali mieszkalnych

Wielkość zasobu

Rok	Ilość mieszkań Ogółem sztuk	Ilość mieszkań komunalnych sztuk	Ilość mieszkań socjalnych
2023	41	41	Brak
2024	41	41	Brak
2025	41	41	Brak
2026	41	41	Brak
2027	41	41	Brak

Założenia do prognozy: w latach 2023 – 2027 Gmina Książ Wielki planuje sprzedaż lokali mieszkalnych:

- Antolka Drużniczówka

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/271/2022
Rady Gminy w Książu Wielkim
z dnia 30 grudnia 2022 r.

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali , z podziałem na lata 2023-2027.

1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej jest poprawa stanu technicznego budynków, a w rezultacie warunków mieszkaniowych najemców. Występujące jeszcze zaniedbania w tym zakresie są konsekwencją zaawansowanego wieku obiektów zasobu mieszkaniowego i ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania. Większość budynków wymaga przeprowadzenia niezbędnych remontów i modernizacji. Zakres wszystkich potrzeb remontowych i modernizacyjnych zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe gminy. Z tego względu w latach 2023-2027 poza wykonaniem bieżących napraw , konserwacji i usuwania awarii planuje się przeprowadzenie głównie remontów zabezpieczających poprawę bezpieczeństwa budynków i mieszkańców. Zakres prac remontowych dla każdego zadania będzie weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do realizacji , po przeprowadzeniu okresowej kontroli budynków.

W budżecie gminy na 2023 roku zostały zabezpieczone środki finansowe z przeznaczeniem na:

- a) uzupełnianie obróbek blacharskich
- b) bieżące remonty i usuwanie awarii

2. Planowanie w latach 2023-2027 remonty realizowane będą w ramach środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu i obejmować będą głównie:

- a. wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach mieszkaniowych i w klatkach schodowych
- b. remonty kapitalne i cząstkowe dachów
- c. naprawę pieców oraz ich wymianę, naprawę trzonów kuchennych i wentylacji
- d. remonty instalacji
- e. docieplanie ścian

3. W czasie obowiązywania programu planuje się realizować remonty i modernizacje lokali oraz budynków mieszkalnych tworzących zasób mieszkaniowy. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Książ Wielki będzie więc ulegał systematycznej poprawie.

Prognozowane nakłady na remonty zasobu gminy

	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>
Nakłady w złotych	50.000	50.000	55.000	60.000	70.000

4. Tabela nie zawiera nakładów finansowych na prace remontowe w lokalach gminnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z uwagi na fakt, iż są one ustalone i akceptowane corocznie na zebraniach wspólnot, w formie uchwał.

5. Z uwagi na ograniczone środki finansowe w budżecie Gminy najemcy, którzy zwrócą się z wnioskiem o podwyższenie standardu zajmowanego lokalu mogą partycypować w 50 % kosztów przeprowadzonego ulepszenia lokalu.

6. Prace zmierzające do podniesienia standardu lokalu mogą być wykonane przez najemcę wyłącznie za pisemną zgodą wynajmującego po zawarciu umowy o ulepszenie lokalu mieszkalnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII/271/2022
Rady Gminy w Książu Wielkim
z dnia 30 grudnia 2022 r.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Polityka czynszowa

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym.

2. Stawkę czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Książ Wielki za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta i Gminy w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały

3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego przy ustaleniu stawek czynszu za lokale mieszkalne obliguje gminy do uwzględnienia czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- położenie budynku
- położenie lokalu w budynku
- wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacji oraz ich stan
- ogólny stan techniczny budynku

W związku z powyższym ustala się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokali mieszkalnych (bazowa stawka czynszu), które przedstawia

Tabela ocynszowania lokali mieszkalnych

L.p.	Czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokali mieszkalnych	Baza 100%
1.	Wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan :	
	- mieszkania o współczesnym standardzie / z c.o, cw, wc , łazienka /,	100
	- mieszkania z wszystkimi urządzeniami / bez c.o , lub c.w /	75
	- mieszkania z łazienką i wc bez c.o lub cw / ,	60
	- mieszkania tylko z wc, lub z łazienką , lub z c.o ,	55
	- mieszkania tylko z wod- kan	55
	- mieszkania bez wod- kan	45

Czynsz za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkaniowego stanowi iloczyn stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej standardowego lokalu mieszkaniowego tj. lokalu wyposażonego w instalacje wodno - kanalizacyjną, elektryczną, wc i łazienkę, ciepłą wodę, centralne ogrzewanie, położonego na terenie miasta oraz współczynników podwyższających i obniżających jego wartość użytkową.

W 2022 roku stawka czynszu a 1m² lokalu standardowego w zasobach gminy wynosi 6.05 złotych miesięcznie (stawka bazowa), co po uwzględnieniu czynników podwyższających i obniżających stanowi minimalną stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej – 2.61 złotych

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

2. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu nie będzie podwyższona częściej niż jeden raz w roku.

3. Wzrost stawki bazowej nie może przekroczyć 30% w skali roku stawki dotychczas obowiązującej.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii cieplnej, zimnej i ciepłej wody oraz opłat za odbiór odpadów komunalnych i nieczystości płynnych.

6. Czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela najemca obowiązany jest opłacić do 10 dnia każdego miesiąca z góry z wyjątkiem, gdy strony ustaliły inaczej.

7. Stawkę czynszu za zajmowane pomieszczenie tymczasowe, o którym mowa w art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeksu postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1805 z późn. zm.) ustalona jest według zasad obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy.

8. Odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego będzie uiszczane co miesiąc, do dnia opróżnienia lokalu zastrzeżeniem art. 18 ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

9. Odszkodowanie będzie aktualizowane w danym roku w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa małopolskiego ogłoszony w drodze Obwieszczenia Wojewody Małopolskiego

10. w przypadkach uzasadnionych względami społecznymi w szczególności, takimi jak stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, Burmistrz może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego, z uwagi na niespełnienie kryterium dochodowego określonego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

11. Warunkiem odstąpienia od procedury eksmisyjnej jest terminowe opłacanie odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

12. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn nie płacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i ewentualnych kosztów sądowych.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXVII/271/2022
Rady Gminy w Książu Wielkim
z dnia 30 grudnia 2022 r.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023 -2027.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy.

2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem polegającej między innymi na:

- zapewnieniu sprawnego działania urządzeń technicznych,
- utrzymaniu w należytych stanie porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu,
- dokonywaniu napraw i remontów budynków, ich pomieszczeń i urządzeń technicznych,
- pobieraniu i rozliczaniu czynszów i innych opłat oraz egzekwowanie nieterminowych należności.

3. Umowy najmu z najemcami zawiera Burmistrz Miasta i Gminy Książ Wielki.

Do roku 2027 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXXVII/271/2022
Rady Gminy w Książu Wielkim
z dnia 30 grudnia 2022 r.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027

będą:

- przychody z tytułu najmu lokali mieszkaniowych
- przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych
- środki z budżetu gminy

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

a) fundusz Unii Europejskiej

b) środki z budżetu państwa

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w 2022 roku były jedynie dochody:

- z czynszu mieszkaniowego w wysokości 150.000.- złotych;
- z czynszu za lokale użytkowe w wysokości 57.000.- złotych.

Prognoza wysokości wpływów z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2023-2027 z uwzględnieniem corocznej podwyżki czynszu z lokali mieszkalnych

o 4% w skali roku, przy założeniu 90% ściągłości czynszu z lokali mieszkalnych przedstawiona została w poniższej tabeli :

Prognozowane wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i lokale użytkowe w latach 2023 - 2027

Wyszczególnienie	Lata				
	2023	2024	2025	2026	2027
wpływ z czynszów ogółem (w złotych), w tym:	215.280,00	223.891,20	232.846,80	242.160,70	251.847,10
- Czynsz za lokale mieszkalne (w złotych)	156.000,00	162.240,00	168.729,60	175.478,80	182.497,90
- Czynsz za lokale użytkowe (w złotych)	59.280,00	61.651,20	64.117,20	66.681,90	69.349,20

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XXXVII/271/2022
Rady Gminy w Książu Wielkim
z dnia 30 grudnia 2022 r.

VIII. Wysokość wydatków w latach 2023-2027, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

W roku 2022 wydatki na utrzymanie komunalnego zasobu mieszkaniowego określono na poziomie:

- 1) koszty remontów – 12.000 złotych
- 2) koszty eksploatacji – 32.930 złotych

Wysokość wydatków z podziałem na lata 2023 - 2027 przedstawienia poniższa tabela:

<u>Lata</u>	<u>Koszty bieżącej eksploatacji (w złotych)</u>	<u>Koszty remontów i modernizacji (w złotych)</u>	<u>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w złotych)</u>	<u>Ogółem (w złotych)</u>
2023	33.000	15.000	-	48.000
2024	34.000	19.000	-	53.000
2025	38.000	20.000	-	58.000
2026	38.000	23.000	-	60.000
2027	38.000	30.000	-	68.000

Ograniczenie środków finansowych związanych z bieżącą eksploatacją zasobu mieszkaniowego pozwoliłoby w większym zakresie wydatkować te środki na realizację zadań remontowych i modernizację budynków.

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr XXXVII/271/2022
Rady Gminy w Książu Wielkim
z dnia 30 grudnia 2022 r.

IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- 1) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- 2) planowaną sprzedaż lokali.

Do działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy zaliczyć:

- a) prowadzenie remontów budynków i lokali mieszkalnych
- b) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych
- c) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach
- d) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu zamianę lokalu mieszkalnego
- e) sprzedaż lokali ich najemcom w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych, przekazanie obowiązków zarządcy – zarządom, wyłonionym wśród właścicieli – osób fizycznych.

Dodatkowe działania dotyczące zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych to:

- 1) wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli na rynku wtórnym i spółdzielni mieszkaniowych
- 2) realizacja projektów inwestycyjnych
- 3) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkaniowe.