



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 9 stycznia 2023 r.

Poz. 283

UCHWAŁA NR LV/471/2022 RADY MIEJSKIEJ W ŚWIĄTNIKACH GÓRNYCH

z dnia 29 grudnia 2022 roku

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świątniki Górne
w latach 2023-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 4, 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 poz.172 ze zm.) Rada Miejska w Świątnikach Górnych uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świątniki Górne w latach 2023-2028” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Miasta i Gminy Świątniki Górne.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Ujma

Załącznik nr 1 do Uchwały nr LV/471/2022
Rady Miejskiej w Świątnikach Górnych
z dnia 29 grudnia 2022r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świątniki Górne w latach 2023-2028.

W 2001 roku weszła w życie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 172 ze zm.), która na rady gmin nałożyła obowiązek uchwalania m.in. wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Programy opracowywane są na co najmniej 5 lat (zgodnie z dyspozycją wynikającą z ustawy), jako okres najbardziej odpowiedni dla efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym. Obowiązujący program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świątniki Górne podjęty Uchwałą nr XLII/323/2017 Rady Miejskiej w Świątnikach Górnych z dnia 31 października 2017 r. kończy się w obecnym roku. W tym celu konieczne jest uchwalenie przez Radę Miejską w Świątnikach Górnych nowego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W programie oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, potrzeb remontowych oraz źródeł finansowania określa się zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem wieloletniego programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi.

Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców. Dążenie do realizacji tego zadania powinno być jednym z głównych priorytetowych celów, działań podejmowanych przez organy Gmin. Gminny zasób mieszkaniowy powinien być wykorzystany na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują. Rolą Gminy jest aktywna pomoc najbiedniejszym poprzez umożliwienie im zamieszkania w warunkach odpowiadających godności człowieka.

Głównymi celami określonymi w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świątniki Górne na lata 2023 – 2028 jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, w sposób zapewniający wykorzystanie mieszkaniowego zasobu Gminy zgodnie z ustawowym zadaniem, poprawa jakości i warunków zamieszkania, a także poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Należy podkreślić, że rola gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych uzależniona jest w głównej mierze od:

- 1) jej możliwości finansowych,
- 2) stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności,
- 3) siły nabywczej gospodarstw domowych,
- 4) lokalnych tradycji w tym zakresie.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świątniki Górne na lata 2023 – 2028 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej. Zgodnie z ustawą program powinien zawierać:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, 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 wydatków inwestycyjnych,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy

BUDYNEK, ADRES	DZIAŁKA NR	LICZBA LOKALI	POWIERZCHNIA	WYPOSAŻENIE	STAN
Szkoła Podstawowa Rzeszotary ul. Pod Dębiną 45	703 Rzeszotary	1	48m ²	woda, energia elektryczna, ogrzewanie CO	dostateczny
Dom Nauczyciela Ochojno ul. Podhalańska 25	715 Ochojno	2	43m ²	woda-studnia, energia elektryczna, ogrzewanie CO	dostateczny
			45m ²		

2. Realizując obowiązki gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świątniki Górne– w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych, następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.

3. Powiększenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach może być realizowane w szczególności przez:
 - a) nowe budownictwo realizowane z ramach własnych środków finansowych oraz dotacji rządowych;
 - b) pozyskiwanie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków wynikających ze stanu budynków i lokali z podziałem na lata 2017-2022

1. Zakłada się poprawę stanu technicznego Zasobu poprzez dokonywanie remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego lokali oraz budynków, w których są one usytuowane.
2. Planowane remonty i modernizacje wynikające ze stanu technicznego lokali i budynków, w poszczególnych latach we wszystkich lokalach będą stanowiły remonty wymagane na podstawie przeglądów okresowych.
- 3.

Tabela Nr 2. Przewidywany plan remontów w poszczególnych latach

[illegible]

Rozdział III**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2023-2028.**

1. Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, przewidywane znaczne potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach oraz rozszerzony zakres obowiązków gminy wynikający z ustawy o ochronie praw lokatorów nie planuje się ich sprzedaży w latach 2023-2028.
2. W przypadku zainteresowania lokatorów nabywaniem zajmowanych mieszkań na własność, należy rozpatrzyć możliwość ich sprzedaży.

Tabela Nr 3. Prognoza sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego

Planowana sprzedaż lokali	ROK					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	0	0	0	0	0	0

Rozdział IV**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zapewniać racjonalne gospodarowanie lokalami oraz kształtowanie wysokości czynszu na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w należyтым stanie technicznym, przy uwzględnieniu sytuacji ekonomicznej mieszkańców Gminy.
2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkaniowego dla całego zasobu mieszkaniowego ustala Burmistrza w drodze zarządzenia.
3. Stawkę czynszu najmu danego lokalu, ustala Burmistrz w umowie z najemcą.
4. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) Położenie budynku:

a) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- budynki obejmujące obręby wiejskie Ochojno, Wrząsowice, Rzeszotary, Olszowice-10%

b) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

-budynki zlokalizowane w mieście Świątniki Górne +10%

2) Położenie lokalu:

a) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

-mieszkanie usytuowane na I piętrze +10%

3) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

a) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- brak wc lub łazienki -10%

b) czynniki podwyższające stawkę bazową:

- centralne ogrzewanie, gazowe lub elektryczne wykonane przez wynajmującego 10%;

- łazienka i wc +10%;

- urządzenie wodociągowe i kanalizacyjne + 10%;

- gaz +10%.

4) Ogólny stan techniczny budynku:

a) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- zły stan techniczny -10%

b) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

-dobry stan techniczny budynku +10%

- bardzo dobry stan techniczny budynku +20%

5. Wysokość czynszu jest iloczynem stawki czynszu danego mieszkania i powierzchni użytkowej mieszkania.

6. Czynsz najmu za lokale płacony jest z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Urzędu Miasta i Gminy lub w kasie Urzędu Miasta i Gminy Świątniki Górne.

7. Burmistrz może na wniosek najemcy obniżyć czynsz najmu w przypadku poniesienia przez najemcę szkody wskutek klęski żywiołowej, pożaru lub innych zdarzeń losowych. Podstawą zastosowania obniżki jest wysokość dochodu gospodarstwa domowego w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

8. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, czyli opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, gazu oraz odprowadzenia nieczystości według odrębnych umów.

9. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

10. Wynajmujący może podwyższyć wysokość czynszu i innych opłaty związanych z eksploatacją mieszkania nie częściej, niż co 6 miesięcy.

11. Zmiana czynszu następuje w drodze wypowiedzenia dotychczasowej umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2028

1. Zarządzenie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład Zasobu obejmuje podejmowanie wszelkich decyzji oraz dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej, bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji oraz bieżącego administrowania Zasobem, a także czynności zmierzające do utrzymania lokali i budynków w stanie nie pogorszonym.
2. Czynności związane z zarządzaniem Zasobem wykonuje Burmistrz.
3. Nadzór właścicielski nad Zasobem sprawuje Burmistrz.
4. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania Zasobem.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej gminy odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) środki wydzielone na ten cel w budżecie gminy;
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być pozyskane środki zewnętrzne.

Rozdział VII

Wysokość kosztów w kolejnych latach 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 wydatki inwestycyjne

1. Planowana wysokość wydatków na eksploatację oraz remonty i modernizację lokali i budynków w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 4. Wysokość kosztów w latach 2023-2028

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu	Koszty inwestycyjne
2023	3 000	13 000	0	0
2024	3 000	14 000	0	0
2025	3 000	15 000	0	0
2026	3 000	15 000	0	0
2027	3 000	16 000	0	0
2028	3 000	16 000	0	0

2. Nie planuje się wydatków inwestycyjnych.

Rozdział VIII

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

1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków i lokali, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.
2. Nie planuje się sprzedaży lokali w okresie obowiązywania programu.
3. W przypadku zainteresowania lokatorów nabywaniem zajmowanych mieszkań na własność, należy rozpatrzyć możliwość ich sprzedaży.
4. Podejmowane działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania Zasobem będą polegały w szczególności na:
 - 1) pozyskiwaniu zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne i socjalne;
 - 2) aktywnej windykacji należności;
 - 3) weryfikacji umów i wypowiedaniu umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.