



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 4 marca 2024 r.

Poz. 1741

UCHWAŁA NR LV/478/2024 RADY GMINY MIERZĘCICE

z dnia 28 lutego 2024 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mierzęcice na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz 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 2023 r. poz. 725)

Rada Gminy Mierzęcice uchwala:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mierzęcice na lata 2024-2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mierzęcice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Monika Dyraga

Załącznik do uchwały Nr LV/478/2024
Rady Gminy Mierzęcice
z dnia 28 lutego 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIERZĘCICE NA LATA 2024-2028

Wstęp

Zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, która na zasadach określonych w ustawie zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Do 2023 r. Gmina Mierzęcice nie posiadała własnego zasobu mieszkaniowego z uwagi na brak środków finansowych na ten cel. Potrzeby mieszkaniowe należą do grupy potrzeb pierwszego rzędu, dotyczą wszystkich i pozostają aktualne w całym okresie życia. Dlatego zostały podjęte działania w zakresie pozyskania środków zewnętrznych na remont budynków użyteczności publicznej i ich dostosowanie na potrzeby lokali socjalnych. Pozyskane środki pozwoliły na remont i adaptację budynków, w wyniku czego utworzono pięć lokali socjalnych, a także utworzono jeden lokal mieszkalny.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mierzęcice na lata 2024-2028 wyznacza kierunki i zadania zmierzające do realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i efektywnego wykorzystania posiadanego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 1.

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

1. Według stanu na 31 grudnia 2023 r. zasób mieszkaniowy Gminy Mierzęcice stanowi sześć lokali znajdujących się w trzech budynkach będących w całości własnością Gminy Mierzęcice.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Mierzęcice tworzy jeden lokal mieszkalny o powierzchni 65,75 m² oraz pięć lokali socjalnych o łącznej powierzchni 218,61m².

Tabela 1

Zestawienie lokali wchodzących do mieszkaniowego zasobu Gminy Mierzęcice

| Lp | Położenie (sołectwo) | Adres budynku | Rodzaj lokalu | Liczba lokali | Powierzchnia lokali (m ²) |
|----|----------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------------------------------|
| 1 | Mierzęcice | ul. Wolności 68 | mieszkalny | 1 | 65,75 |
| 2 | Mierzęcice | ul. Wolności 68 | socjalny | 1 | 46,52 |
| 3 | Przeczyce | ul. Tysiąclecia 6 | socjalny | 2 | 79,56 |
| 4 | Mierzęcice II | ul. Kolejowa 4 | socjalny | 2 | 92,53 |

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mierzęcice zostały generalnie wyremontowane w 2023 r., w związku z czym charakteryzują się wysokim standardem i nie wymagają nakładów finansowych w najbliższym czasie.

4. W okresie obowiązywania programu nie planuje się budowy nowych obiektów mieszkaniowych ze względu na brak środków.

Tabela 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Mierzęcice na lata 2024-2028

| Lata | Prognozowana liczba lokali/w tym lokali socjalnych | Prognoza stanu technicznego |
|------|--|-----------------------------|
| 2024 | 6/5 | bardzo dobry |
| 2025 | 6/5 | bardzo dobry |

| | | |
|------|-----|--------------|
| 2026 | 6/5 | bardzo dobry |
| 2027 | 6/5 | bardzo dobry |
| 2028 | 6/5 | dobry |

Rozdział 2.

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

1. Określenie stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Mierzęcice jest podstawą do planowania remontów bieżących i kapitalnych. Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego gminy będą ustalane przede wszystkim w oparciu o systematycznie dokonywane przeglądy techniczne budynków zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, a także wykonane ekspertyzy, opinie, wizje lokalne nakazy oraz wyniki kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

2. W prognozowanym okresie 2024-2028 nie planuje się remontów budynków i lokali. Budynek położony w Przeczycach przy ul. Tysiąclecia 6 oraz w Mierzęcicach przy ul. Kolejowej 4 zostały generalnie wyremontowane w 2023 r. (budynki zostały docieplone, wymieniono pokrycie dachowe). Natomiast budynek położony w Mierzęcicach przy ul. Wolności 68 znajduje się w dobrym stanie technicznym. Stan techniczny lokalu mieszkalnego oraz lokali socjalnych jest bardzo dobry – w 2023 r. wszystkie lokale zostały generalnie wyremontowane.

Tabela 3

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

| Budynek | Lata | Stan techniczny budynków | Stan techniczny lokali | Analiza potrzeb | Plan remontów i modernizacji |
|-----------------------------|------|--------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Mierzęcice ul. Kolejowa 4 | 2024 | bardzo dobry | bardzo dobry | brak potrzeby remontu | nie planuje się |
| | 2025 | bardzo dobry | bardzo dobry | | |
| | 2026 | bardzo dobry | bardzo dobry | | |
| | 2027 | bardzo dobry | bardzo dobry | | |
| | 2028 | bardzo dobry | dobry | | |
| Przeczycy ul. Tysiąclecia 6 | 2024 | bardzo dobry | bardzo dobry | brak potrzeby remontu | nie planuje się |
| | 2025 | bardzo dobry | bardzo dobry | | |
| | 2026 | bardzo dobry | bardzo dobry | | |
| | 2027 | bardzo dobry | bardzo dobry | | |
| | 2028 | bardzo dobry | dobry | | |
| Mierzęcice ul. Wolności 68 | 2024 | dobry | bardzo dobry | brak potrzeby remontu | nie planuje się |
| | 2025 | dobry | bardzo dobry | | |
| | 2026 | dobry | bardzo dobry | | |
| | 2027 | dobry | bardzo dobry | | |
| | 2028 | dobry | dobry | | |

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Zasób mieszkaniowy Gminy Mierzęcice został dopiero utworzony i jest ograniczony, wobec czego w prognozowanym okresie 2024-2028 nie planuje się sprzedaży lokali.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mierzęcice ustalane są przez Wójta Gminy Mierzęcice w drodze zarządzenia.

2. Określając stawkę bazową czynszu powierzchni użytkowej lokali Wójt Gminy obowiązany jest do uwzględniania czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali tj.:

- położenie budynku,

- położenie lokalu w budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- ogólnego stanu technicznego budynku.

3. Miesięczna stawka czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowi iloczyn stawki bazowej oraz wskaźnika uwzględniającego czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu.

4. Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową:

a) położenie budynku:

w sołectwie Mierzęcice +15%,

b) położenie lokalu w budynku:

- lokal położony na piętrze bez windy -10%,

c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- lokal z łazienką +10%,

- lokal z instalacją wodno-kanalizacyjną +10%,

- lokal z instalacją co +10%,

- lokal z instalacją gazową +10%,

- lokal bez łazienki -10%,

- lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej -10%,

- lokal bez instalacji co -10%,

- lokal bez instalacji gazowej -10%,

d) ogólny stan techniczny budynku:

bardzo dobry stan budynku +10%,

dobry stan budynku +5%.

5. Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników, z tym że obniżenie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 80% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą, a podwyższenie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 140%.

6. Stawka czynszu w lokalach socjalnych wynosi połowę stawki najniższego czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy.

7. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne.

8. Podwyżka stawek czynszu będzie dokonywana nie częściej niż raz w roku.

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.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Mierzęcice. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmiany zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, obejmują w szczególności:

1) bieżące administrowanie nieruchomościami;

2) prowadzenie właściwej gospodarki remontowej, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków;

3) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych;

4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali, poprzez zawieranie umów najmu lokali, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokalu;

5) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;

6) utrzymanie czystości i porządku na nieruchomościach.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2024-2028 będą:

1) środki stanowiące wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne;

2) środki wydzielone w budżecie gminy na gospodarkę mieszkaniową;

3) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Rozdział 7.

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 koszty inwestycyjne.

Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy składają się koszty: bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz koszty inwestycyjne.

Tabela 5

Wysokość planowanych kosztów w poszczególnych latach

| Lata | Koszty bieżącej eksploatacji | Koszty remontów | Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | Wydatki inwestycyjne |
|-------------|-------------------------------------|------------------------|--|--|-----------------------------|
| 2024 | 6 000,- | - | - | - | - |
| 2025 | 6 000,- | - | - | - | - |
| 2026 | 6 000,- | - | - | - | - |
| 2027 | 6 500,- | - | - | - | - |
| 2028 | 6 500,- | - | - | - | - |

Rozdział 8.

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

1. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

b) planowaną sprzedaż lokali.

2. W ramach realizowanej przez Gminę Mierzęcice polityki mieszkaniowej nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

3. Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy w kolejnych pięciu latach nie planuje się sprzedaży lokali.

4. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2028 Gmina Mierzęcice podejmie działania polegające na:

a) utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym;

- b) sprawowaniu bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją zaległości;
- c) racjonalnym gospodarowaniu środkami własnymi przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- d) podjęciu wszelkich przewidzianych prawem środków w celu umożliwienia najemcom zawarcia bezpośrednich umów na dostawę do lokalu usług, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.