



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 27 marca 2024 r.

Poz. 2464

UCHWAŁA NR 0007.XLIV.468.2024 RADY GMINY WĘGIERSKA GÓRKA

z dnia 20 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Węgierska Górka na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 40, z późn. 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725),

Rada Gminy Węgierska Górka uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Węgierska Górka na lata 2024-2028”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Węgierska Górka.
- § 3. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji.

Przewodniczący Rady Gminy

Iwona Kopec

Załącznik do uchwały Nr 0007.XLIV.468.2024
Rady Gminy Węgierska Górka
z dnia 20 marca 2024 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Węgierska Górka na lata 2024-2028

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) w art. 21 ust. 1 pkt 1 nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Program ten ma na celu wsparcie w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu istniejącymi zasobami mieszkaniowymi Gminy.

Ustala on formy tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w zakresie zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Program opracowany jest na 5 kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Węgierska Górka w poszczególnych latach z podziałem na najem socjalny lokali i pozostałe lokale mieszkaniowe.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
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 kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty na fundusz remontowy.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

§ 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Węgierska Górka w poszczególnych latach z podziałem na najem socjalny lokali i pozostałe lokale mieszkaniowe.

1. Mieszkaniowy zasób Gminny Węgierska Górka obejmuje 24 lokali mieszkalnych o łącznej pow. użytkowej 1021,38 m² stanowiące własność Gminy Węgierska Górka, w tym:

- a) 12 lokali komunalnych o łącznej pow. 560,68 m²,
- b) 12 lokali przeznaczonych na najem socjalny o łącznej pow. 460,70 m²
- c) udział wynoszący ½ części mieszkania o pow. użytkowej wynoszącej 40,67 m²

2. Większość mieszkań wynajmowana jest osobom znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej z uwagi na niskie dochody, brak pracy lub liczne potomstwo. Tak więc główną funkcją mieszkaniowego zasobu Gminy Węgierska Górka jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego lub lokali zamiennych.

3. Zakłada się, że w okresie objętym programem liczba komunalnych lokali mieszkaniowych będzie ulegać zmianie w wyniku ich sprzedaży na rzecz najemców. W przypadku najmu socjalnego lokali należy dążyć do zwiększenia ich liczby.

4. Szczegółowy wykaz lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Węgierska Górką przedstawia Tabela nr 1 i nr 2.

Tabela Nr 1. Wykaz lokali komunalnych:

Lp.	Miejscowość	Położenie	Ilość lokali	Pow. użytkowa [m ²]
1.	Węgierska Górką	Oś. XX lecia II RP bl. 1	2	93,94
2.	Węgierska Górką	Oś. XX lecia II RP bl. 2	2	77,30
3.	Węgierska Górką	Oś. XX lecia II RP bl. 4	2	89,01
4.	Węgierska Górką	Oś. XX lecia II RP bl. 5	1	48,56
5.	Węgierska Górką	ul. Wyzwolenia 5	4	183,70
6.	Cięcina	ul. Jana Pawła II 51	1	68,17
RAZEM:			12	560,68

Tabela Nr 2. Wykaz lokali przeznaczonych na najem socjalny.

Lp.	Miejscowość	Położenie	Ilość lokali	Pow. użytł. [m ²]
1.	Węgierska Górką	ul. Przemysłowa 7	11	403,20
2.	Węgierska Górką	ul. Nad Sołą 5	1	57,50
RAZEM:			12	460,70

5. Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Węgierska Górką w większości wybudowano w latach 50-70 W związku z czym charakteryzują się niskim standardem i wymagają znacznych nakładów finansowych w celu utrzymania ich odpowiedniego stanu technicznego.

6. Uwzględniając potrzeby remontowe będą podejmowane prace zapewniające bezpieczeństwo lokatorów oraz gwarantujące utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na właściwym poziomie techniczno-sanitarnym.

7. Budynki z lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi dla gospodarstw domowych o niskich dochodach są w średnim stanie technicznym, natomiast lokale przeznaczone do najmu socjalnego są w stanie zadowalającym. W okresie obowiązywania planu ze względu na brak środków na prowadzenie inwestycji nie planuje się budowy nowych obiektów mieszkaniowych.

Tabela Nr 3. Prognozowana ilość lokali mieszkalnych w latach 2024-2028.

Lata	2024	2025	2026	2027	2028
Lokale komunalne	12	12	13	13	13
Lokale na najem socjalny	12	12	12	12	12
Razem:	24	24	25	25	25

8. Część gminnego zasobu mieszkaniowego wymaga napraw i remontów. Zasób ten charakteryzuje się z różnym wyposażeniem technicznym i różnym stanem infrastruktury.

Tabela Nr 4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024-2028.

Stan techniczny lokalu	2024	2025	2026	2027	2028
Dobry	7	7	6	6	7
Średni	10	11	13	15	14
Zadawalający	7	6	6	4	4
Razem	24	24	25	25	25

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

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Węgierska Górką przedstawia się bardzo różnie z uwagi na wartość użytkową mieszkań. W najlepszym stanie są lokale dla gospodarstw domowych o niskich

dochodach, które posiadają najwyższą wartość na którą wpływa wyposażenie w centralne ogrzewanie, urządzenia wodociągowe i kanalizację. Najniższą wartość użytkową posiadają lokale w budynkach socjalnych w Węgierskiej Górcie przy ul. Przemysłowej 7 i przy ul. Nad Sołą 5. Wyposażone są one w wodociąg i kanalizację, 7 lokali podłączonych jest do ciepłociągu, a w pozostałych brak jest centralnego ogrzewania. W latach 2024-2028 priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, dachu, naprawy i modernizacja instalacji technicznych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej niepogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, przewodów dymowych i wentylacji oraz centralnego ogrzewania.

2. W celu utrzymania należytego stanu technicznego budynków będących w składzie gminnego zasobu mieszkaniowego dokonywane są corocznie przeglądy w zakresie konserwacji przewodów kominowych i wentylacyjnych.

3. Analizę potrzeb remontowych lokali mieszkalnych należy realizować zgodnie z wynikami okresowych przeglądów budynku, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z zm.)

4. Plan remontów i modernizacji budynków w poszczególnych latach.

Gmina jest współwłaścicielem 4 budynków na Oś. XX lecia II RP, gdzie znajduje się 7 mieszkań należących do gminy. Wszelkie remonty w tych budynkach pokrywane będą z funduszu remontowego oraz kredytów pozyskanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe. Na dzień dzisiejszy wszystkie 4 bloki mają odnowione i ocieplone elewacje, wymienioną stolarkę zewnętrzną, podłączenie są do sieci ciepłowniczej oraz wodno-kanalizacyjnej. Dlatego też w okresie obowiązywania planu Wspólnoty Mieszkaniowe będą wydatkować środki głównie na bieżące remonty i eksploatację m.in. malowanie klatek schodowych, remont kominów, wymianę drzwi, itp. W pozostałych lokalach i budynkach, których gmina jest wyłącznym właścicielem, plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela poniżej:

Lata	2024	2025	2026	2027	2028
Roboty remontowe (mursarskie, malowanie) wielkość planowanych wydatków [zł]	20.000,00	15.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00

5. Zakres planowanych prac na lata 2024-2028:

Zakres prac remontowych, modernizacyjnych	2024	2025	2026	2027	2028
Wymiana drzwi	1	0	1	1	0
Remont rynien i rur spustowych	0	1	1	0	1
Odnawianie pomieszczeń	1	2	1	2	1
Remont wentylacji przewodów kominowych	1	2	1	1	1

§ 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określać się będzie na podstawie wniosków najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. W przypadku ich złożenia, każdy będzie indywidualnie rozpatrywany.

2. W okresie obowiązywania planu, gmina przewiduje sprzedaż 1 mieszkania komunalnego na Oś. XX lecia II RP w Węgierskiej Górcie na rzecz dotychczasowego najemcy zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Węgierska Górka Nr 0007.XXX.324.2022 z dnia 29.06.2022 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali z gminnego zasobu nieruchomości Gminy Węgierska Górka oraz warunków udzielenia bonifikaty.

Tabela Nr 1. Planowana ilość sprzedaży lokali mieszkalnych w rozbiciu na poszczególne lata.

Lata	2024	2025	2026	2027	2028
Planowana sprzedaż	1	0	0	0	1

§ 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Główną zasadą polityki czynszowej gminy jest prowadzenie racjonalnej gospodarki lokalowej i utrzymanie jej na co najmniej zadowalającym poziomie.

2. Wójt zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie częściej niż raz w roku.

3. Oprócz czynszu najemca jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłata za energię elektryczną, gazu, wody, centralnego ogrzewania, media w tym internet i abonament TV, opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.

4. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Węgierska Górka ustala Wójt Gminy na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawki czynszu.

5. Uznaje się za uzasadniony stały stopniowy wzrost stawki bazowej wynikający ze wzrostu średniorocznego wskaźnika cen i towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poszczególnych latach realizowania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

6. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie stawki podstawowej czynszu przedstawiają się następująco:

Czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu:

- 1) położenie budynku w obszarze zalewowym 3%
- 2) położenie lokalu (suterena, niski parter, całkowity brak nasłonecznienia) 3%
- 3) za brak kanalizacji i wodociągu 5%
- 4) za brak centralnego ogrzewania 5%
- 5) za brak łazienki lub WC 5%

Czynniki podwyższające stawkę podstawową czynszu:

- 1) lokal wyposażony w łazienkę 3%
- 2) lokal wyposażony w WC 3%
- 3) lokal na parterze budynku 5%
- 4) lokal wyposażony w łazienkę i WC znajdujące się w jednym pomieszczeniu 3%.

7. Czynniki określone w ust. 5 sumuje się, z tym że stawka podstawowa czynszu nie może być podwyższona lub obniżona o więcej niż 15%.

8. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalenia stawki czynszu za najem socjalny lokalu.

9. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana na podstawie zabezpieczenia w budżecie gminy środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady przyznawania.

§ 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. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza bezpośrednio Wójt.

2. Sprawy mieszkaniowe w Urzędzie Gminy Węgierska Górka prowadzi inspektor ds. gospodarki gruntami i mieniem komunalnym.

3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega m.in. na utrzymaniu stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi w okresie jego użytkowania, prowadzeniu gospodarki lokalami, kształtowania wysokości czynszów i polityki mieszkaniowej. Wiąże się także z podejmowaniem decyzji oraz czynności prawnych i procesowych dotyczącymi m.in. zawierania i rozwiązywania umów najmu, przeprowadzaniem eksmisji, zlecaniem prac remontowych i usuwaniem awarii, rozkładaniem spłaty zadłużenia na raty, odraczaniem terminu zapłaty.

4. Zakres obowiązków zarówno wynajmującego jak i najemcy szczegółowo określone są w umowie najmu oraz w obowiązujących przepisach Kodeksu Cywilnego. W okresie obowiązywania programu nie planuje się zmiany w zarządzaniu lokalami mieszkalnymi.

§ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Węgierska Górka w latach 2024-2028 będą:

- 1) wpływy czynszów za lokale mieszkaniowe wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) środki zabezpieczone w uchwale budżetowej gminy,
- 3) pozyskane środki pochodzące z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej,
- 4) inne środki zewnętrzne w ramach programów na termomodernizację budynków mieszkalnych i likwidację niskich emisji,
- 5) przychody uzyskiwane w wyniku intensyfikacji działań windykacyjnych w stosunku do najemców zalegających z opłatami.

§ 7. Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty na fundusz remontowy.

1. Tabela nr 1. Wykaz prognozowanych kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Węgierska Górka z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji koszty remontów lokali i budynków oraz koszty zarządu nieruchomością, a także koszty na fundusz remontowy w latach 2024-2028.

Lp.	Rodzaje kosztów	Lata				
		2024	2025	2026	2027	2028
		Wysokość kosztów [zł]				
1.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	12 000,00	13 000,00	14 000,00	15 000,00	16 000,00
2.	Koszty na fundusz remontowy	7 000,00	7 200,00	7 500,00	7 700,00	8 000,00
3.	Koszty bieżącej eksploatacji	6 000,00	6 500,00	6 000,00	7 000,00	7 500,00
4.	Koszty remontów lokali i budynków	15 000,00	10 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
5.	Koszty modernizacji lokali i budynków	0	5 000,00	5 000,00	2 000,00	0
6.	Koszty inwestycyjne	0	5 000,00	3 000,00	2 000,00	0
Razem:		40 000,00	46 700,00	40 500,00	38 700,00	36 500,00

§ 8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą działania zmierzające do:

- 1) umożliwienia zamiany mieszkań najemcom, w szczególności pozostających w niedostatku – zamiana lokalu, na mniejszy i tańszy w utrzymaniu;
- 2) obniżenia kosztów eksploatacyjnych;
- 3) ograniczenia zadłużenia najemców poprzez wykorzystywanie świadczeń rzeczowych i zaliczanie wartości wykonywanych prac na poczet należności czynszowych;
- 4) wyrażania zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
- 5) systematycznej zmiany wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększenie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowana w programie;
- 6) intensyfikacji windykacji należności czynszowych;
- 7) sprzedaż lokali mieszkalnych.

2. Wszelkie planowane remonty w zasobie mieszkaniowym nie wymagają zamiany lokali. Prace będą prowadzone sukcesywnie w uzgodnieniu z lokatorami, nie wpływając ujemnie na korzystanie z lokalu.

3. W sytuacjach losowych na czas remontu wyznaczony zostanie lokal zastępczy.

4. Planowana sprzedaż lokali następować będzie zgodnie z treścią § 3 niniejszego programu.