UCHWAŁA NR X/42/2024
RADY GMINY ŁĄCZNA

z dnia 19 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łączna na lata 2025 – 2029”

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) Rada Gminy Łączna uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łączna na lata 2025 – 2029 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łączna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego, z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2025r.

Przewodniczący Rady
Gminy

Andrzej Wisowaty

Załącznik do uchwały Nr X/42/2024
Rady Gminy Łączna
z dnia 19 grudnia 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁĄCZNA NA LATA 2025 – 2029

1.Wstęp

Obowiązek uchwalenia przez radę gminy wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy wynika z zapisów Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.)

Zgodnie z art. 4 ust 1 ww. ustawy tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy należy do podstawowych zadań własnych gminy, która na zasadach i w wypadkach przewidzianych w tej ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Gminy Łączna.

W tym celu przeanalizowano założenia i rezultaty, jakie przyniosło wdrożenie poprzedniego programu. Kontynuowanie działań zmierzających do planowego gospodarowania zasobami gminy jest związane z tymi samymi Ustawami dotyczącymi zasad funkcjonowania samorządu lokalnego, które na przestrzeni ostatnich lat nie zmieniły zakresu obowiązków gmin.

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łączna na lata 2025 - 2029 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łączna, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.)
2) Gminie – należy przez to rozumieć gminę Łączną,
3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Łączna.

3. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy. W ramach tego zasobu lokale mogą być przeznaczane na:

1) lokale zamienne;
2) lokale mieszkalne - wynajmowane na czas nieoznaczony;
3) lokale socjalne

Rozdział II
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 2

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Łączna zwany dalej „ zasobem” wchodzą następujące lokale mieszkaniowe:

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m^2
1.	Kamionki 59, 26-140 Łączna	1	68,00
	Ogółem:		**68,00**

2.Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego:
Budynek wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łączna jest w średnim stanie technicznym, w związku z czym wymagają ponoszenia przez gminę coraz to większych nakładów finansowych na remonty i bieżącą eksploatację. Stan techniczny budynków lub poszczególnych lokali wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie naprawy dachów, remontów elewacji, kominów, instalacji wodno-kanalizacyjnych i elektrycznych.

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

§ 3

1. W latach 2024 – 2029 planuje się realizację remontów na kwotę **40.500,00 zł** .
2. Podstawowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali i budynków.
3. Budynek mieszkalny gminny wymaga modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
4. Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób użytkowania budynków, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.
Z uwzględnieniem przyjętych priorytetów w zakresie remontów budynku i lokalu mieszkaniowego przyjmuje się, że faktyczna wysokość środków na finansowanie nakładów w poszczególnych latach określać będzie uchwała budżetowa na dany rok.

	Wyszczególnienie wydatków w kolejnych latach				
	2025	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Koszty bieżącej eksploatacji	**2 000,00**	**2 000,00**	**2 000,00**	**3 000,00**	**4 000,00**
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	**3 000,00**	**3 000,00**	**3 000,00**	**4 000,00**	**4 500,00**
Koszt zarządu	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Wydatki inwestycyjne	**-**	**-**	**-**	**10 000,00**	**-**
razem	**5 000,00**	**5 000,00**	**5 000,00**	**17 000,00**	**8 500,00**

ROZDZIAŁ IV
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 4

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zapewniać racjonalne gospodarowanie lokalami oraz kształtowanie wysokości czynszu na poziomie zapewniającym utrzymanie budynku i lokalu w należytym stanie technicznym, przy uwzględnieniu sytuacji ekonomicznej mieszkańców Gminy.
Polityka czynszowa gminy Łączna powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również zapewnić pozyskanie środków na remonty i modernizację zasobów. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023r., poz. 725 z późn. zm.) stawkę bazową czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej ustala właściciel uwzględniając czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali komunalnych.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
   1) za lokale mieszkalne,
   2) za lokale socjalne,
3. Stawki czynszu oraz innych opłat za używanie lokali, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela z uwzględnieniem warunków podwyższających lub obniżających ustala Wójt Gminy Łączna w drodze zarządzenia.
4. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokali zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 8a wskazanej wyżej ustawy oraz wartość odtworzeniową budynku.
5. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.
6. Stawki czynszu w latach 2025 – 2029 będą ustalane wg następujących zasad:
   1) Wójt Gminy Łączna będzie ustalał stawki czynszu za 1m^2 powierzchni użytkowej lokali z

uwzględnieniem średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, z uwzględnieniem wymogu, iż wysokość czynszu nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu,

2) podstawę wyliczenia stawki czynszu będzie stanowił wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszany przez Wojewodę Świętokrzyskiego w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego, w drodze obwieszczenia.

7. Podwyższanie stawki czynszu za wynajem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy może być dokonywane raz w roku.
8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym gminy określonego w Zarządzeniu Wójta.
9. Wynajmujący może podwyższyć wysokość czynszu, jeżeli w lokalu dokonano ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki.
10. Wynajmujący nie podwyższa stawki czynszu z tytułu dokonania przez najemcę we własnym zakresie, na własny koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego.
11. Wysokość czynszu jest obliczana na podstawie iloczynu stawki czynszu i powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.
12. Wynajmujący lokal mieszkalny może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
13. Warunki obniżające wartość bazową stawki czynszu oraz wysokość obniżki:

1) wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje:
   a) lokal bez c.o.– 10%,
   b) lokal bez łazienki i instalacji kanalizacyjnej – 10%,
   c) lokal bez wc - 10%,
   d) lokal bez instalacji wodnej – 10%,

14. Stawka bazowa czynszu obejmuje wyposażenie lokalu mieszkalnego w instalację elektryczną, wodnokanalizacyjną, instalacje centralnego ogrzewania , łazienkę i wc.
15. Najemca oprócz czynszu, jest obowiązany do uiszczania innych opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela.

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 2025 - 2029.

§ 5

1. W latach 2025 - 2029 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łączna sprawowane będzie przez Wójta poprzez Sekretarza Gminy oraz pracownika Wydziału Technicznego.
3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
1) remonty, konserwacje i modernizacje lokali mieszkalnych i budynków,
2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
4) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami będącymi własnością Gminy.

ROZDZIAŁ VI
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025- 2029.

§ 6

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2025-209 będą;
1) środki pochodzące z wpływów z opłat z tytułu czynszu za wynajem lokali,
2) środki pochodzące z budżetu gminy,
3) środki pozyskane przez gminę z funduszy programów rządowych.

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

§ 7

Jako priorytetowe określa się następujące działania:
1) stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale,
2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację zaległości,
3) zabezpieczenie coroczne w budżecie gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących ten zasób,
4) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków,
5) kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,

§ 8

W latach 2025-2029 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy Łączna oraz sprzedaży lokali.

§ 9

Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych na lata objęte programem nie spowodują konieczności zapewnienia na ten czas lokali zamiennych.

Przedstawiony powyżej „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łączna na lata 2025-2029” pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.

UZASADNIENIE

Uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.)
Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

- wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.