



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 8 lutego 2022 r.

Poz. 555

UCHWAŁA NR XLVI/308/2022 RADY GMINY W MIRZECU

z dnia 28 stycznia 2022 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirzec oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy Mirzec na lata 2022-2026

Na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 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 2020 r. poz. 611, z późn.zm.), Rada Gminy w Mirzecu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirzec oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy Mirzec na lata 2022-2026, który ustala zasady tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, obejmujący w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali oraz tymczasowych pomieszczeń, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planową 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 pomieszczeniami wchodzącymi w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń 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 oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy zmierzające do osiągnięcia jego optymalnego stanu zapewniającego liczbę lokali przeznaczonych do najmu socjalnego i pozostałych lokali mieszkalnych gwarantującą zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz gospodarowanie zasobem tymczasowych pomieszczeń.

§ 3. Ilekróć w Uchwale jest mowa o:

- 1) "gminie" - należy przez to rozumieć Gminę Mirzec;
- 2) "ustawie" - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) "wieloletnim programie" - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń gminy;
- 4) "zasobach" - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Mirzec oraz zasób tymczasowych pomieszczeń Gminy Mirzec;
- 5) "dochodzie" - należy przez to rozumieć dochód w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) "wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (wartość odtworzeniowa 1 m²)" - należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalony na okres 6 miesięcy przez Wojewodę Świętokrzyskiego i ogłaszany w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 4. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy przewidzianym ustawą.

§ 5. Zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gmina realizuje poprzez dostarczanie, remontowanie, modernizowanie i budowanie:

- 1) lokali przeznaczonych na najem socjalny lokali - osobom w stosunku, do których sąd orzekł takie uprawnienie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu lub osobom spełniających określone kryteria odrębną uchwałą;
- 2) lokali zamiennych - w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku należącego do mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) lokali mieszkalnych - osobom spełniającym kryteria określone odrębną uchwałą;
- 4) tymczasowych pomieszczeń - osobom uprawnionym wg przepisów prawa.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy w latach 2022-2026

§ 6. [Charakterystyka istniejącego stanu zasobu mieszkaniowego i zasobu pomieszczeń tymczasowych Gminy Mirzec] 1. Mieszkaniowy zasób gminy według stanu na dzień 28.01.2022 r. wynosi ogółem 2 lokale, o których mowa w ust. 3.

2. Zasób tymczasowych pomieszczeń gminy według stanu na dzień 28.01.2022 r. wynosi ogółem 1 pomieszczenie tymczasowe zlokalizowane w budynku Szkoły Podstawowej w Trębowcu Dużym 54.

3. Zasób lokali socjalnych gminy wynosi ogółem 2 lokale socjalne zlokalizowane w budynku Szkoły Podstawowej w Trębowcu Dużym 54.

4. Ze względu na miejsce położenia i stan prawny nieruchomości tymczasowe pomieszczenie i lokale socjalne usytuowane są w budynku będącym własnością gminy, położonym na terenie gminy Mirzec.

§ 7. [Opis stanu technicznego zasobów]

1. Strukturę techniczną posiadanego zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy uznać należy za umiarkowanie zadowalającą ze względu na przeprowadzony remont w 2021 r. Lokale socjalne wymagają remontów i szczególnej modernizacji. Po wykonaniu remontów stan techniczny lokali socjalnych osiągnie poziom dobry.

2. Zarówno pomieszczenie tymczasowe jak i lokale socjalne wyposażone są w instalację elektryczną, wod.-kan., centralne ogrzewanie.

3. Gmina przeprowadza okresowe kontrole co najmniej raz na 5 lat polegające na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania pomieszczenia tymczasowego wraz z instalacjami i urządzeniami oraz coroczne kontrole sprawności instalacji przewodów dymowych i wentylacyjnych. Wyniki okresowych kontroli oraz inwentaryzacji technicznych prowadzonych systematycznie w budynkach komunalnych pozwalają na dokładną i pełną weryfikację stanu technicznego.

§ 8. [Prognoza wielkości zasobów w latach 2022-2026]

1. Bazą do opracowania prognozy wielkości zasobów jest aktualny stan ich posiadania tj. 1 pomieszczenie w zasobie tymczasowych pomieszczeń i 2 lokale socjalne.

2. Na dzień 28.01.2022 r. jest jeden wniosek oczekujący na przydział pomieszczenia tymczasowego, natomiast brak jest wniosków o przydział lokali socjalnych.

3. Ze względu na brak wystarczającej liczby lokali w porównaniu do potrzeb, zasadnym jest podjęcie działań w celu zwiększenia poprawy dostępności lokali mieszkalnych, pomieszczeń tymczasowych i lokali socjalnych.

4. Biorąc pod uwagę powyższą ocenę i założenia w ust.1-3 prognozuje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2022-2026, będzie kształtować się rosnąco. W latach 2022-2024 wielkość nie ulegnie zmianie. Natomiast w roku 2025 prognozuje się zwiększenie o 1 lokal socjalny i w 2026 również o 1 lokal socjalny.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego tymczasowych pomieszczeń, lokali socjalnych z podziałem na lata 2022-2026

§ 9. 1. Dokonując analizy potrzeb mieszkaniowych w odniesieniu do diagnozy stanu technicznego lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych należących do zasobu uznaje się za konieczne i niezbędne prowadzenie ich remontów i modernizacji. Priorytetowym celem jest zapewnienie potrzebującym mieszkańcom bezpiecznego schronienia, w związku z tym, w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do remontów i zabezpieczenia instalacji oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe. Planowane remonty zapewnią uzyskanie zadawalającego poziomu technicznego zasobu gwarantującego:

- 1) sprawną wentylację w pomieszczeniach kuchni i łazienek;
- 2) sprawną instalację elektryczną;
- 3) właściwy stan techniczny stolarki drzwiowej;
- 4) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

2. W oparciu o ustalone wyżej zasady, zakres prowadzonych remontów uzależniony będzie od:

- 1) oceny wyników prowadzonych okresowych kontroli budowlanych;
- 2) możliwości finansowych gminy, tak aby zapewnić poprawę i bezpieczeństwo dla pomieszczeń tymczasowych i ich mieszkańców.

3. Prognozowane nakłady na remonty i modernizację zasobu tymczasowych pomieszczeń i lokali socjalnych gminy w latach 2022-2026 zostały ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Mirzec na lata 2021-2028. Prognozuje się wydatkować na remont i modernizację z powodów technicznych następujące kwoty: w 2022r. - 118 000 zł; w 2023r. - 118 000 zł, w 2024r. - 118 000 zł, w 2025r. - 118 000 zł i 2026r. - 118.000 zł.

4. Prace zmierzające do podniesienia standardu pomieszczeń mogą być wykonywane przez najemcę wyłącznie za pisemną zgodą wynajmującego bez możliwości rozliczenia nakładów przy opuszczeniu pomieszczenia tymczasowego przez najemcę.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 10. Z uwagi na mały zasób lokali przeznaczonych do najmu socjalnego i zasób tymczasowych pomieszczeń nie będzie dokonywana ich sprzedaż.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. 1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej przynajmniej na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania pomieszczeń wchodzących w skład lokali przeznaczonych do najmu socjalnego i w skład tymczasowych pomieszczeń.

2. Dla Województwa Świętokrzyskiego, z wyłączeniem miasta Kielce wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres 6 miesięcy, od 1 października 2021 r. wynosi 4.263,94 zł/m² i ustalony został Obwieszczeniem Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 20 września 2021 r. (Dziennik Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2021 r. poz. 3045).

3. W okresie realizowania programu, podwyższanie stawki czynszu następować będzie na podstawie zmieniającego się wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² wykazanego w ust. 2.

4. Stawka bazowa czynszu za najem określana jest przez Wójta Gminy Mirzec w drodze zarządzenia.

5. Ze względu na stan techniczny, położenie lokalu i budynku oraz wyposażenie budynku i lokalu stosuje się podwyżki i obniżki czynszu z następujących tytułów i wysokości:

1) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) lokal położony poza centrum Mirca – wysokość obniżki 10%,
- b) lokal usytuowany na parterze lub wyższych kondygnacjach w budynku co najmniej trzykondygnacyjnym – wysokość obniżki 3%,
- c) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych – wysokość obniżki 10%;

2) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- a) lokal wyposażony w wc – wysokość podwyżki 10%,
- b) lokal wyposażony w łazienkę – wysokość podwyżki 10%,
- c) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – wysokość podwyżki 10%,
- d) lokal z doprowadzoną ciepłą wodą – wysokość podwyżki 8%,
- e) łazienka i wc wspólna dla budynku – wysokość podwyżki 10%,
- f) lokal usytuowany w budynku wielorodzinnym na I i II piętrze – wysokość podwyżki 8%,
- g) budynek zadbane w dobrym i bardzo dobrym stanie technicznym – wysokość podwyżki 10%.

6. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej jest określana według poniższych zasad:

- 1) stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym;
- 2) stawka czynszu za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym tj. wynosi tyle samo co za najem socjalny lokalu.

7. Stosowanie czynników podwyższających stawki czynszowe za dokonane przez najemców ulepszenie lokalu i sposób rozliczeń z tego tytułu określane jest indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie.

8. 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, odbiór ścieków, odbioru odpadów komunalnych, centralne ogrzewanie w przypadkach, gdy najemca pomieszczenia nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług oraz opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

9. Realizacja zadań gminnego programu rewitalizacji nie wpłynie na wysokość stawek czynszu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomieszczeniami wchodzącymi w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń w kolejnych latach

§ 12. 1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

2. Zarządzanie i eksploatacja zasobów mieszkaniowych prowadzona jest w sposób bezpośredni przez Gminę Mirzec przy pomocy Urzędu Gminy w Mircu, a obecny model zarządzania zasobem zapewnia pełne wykorzystanie funkcji właścicielskich przez Gminę i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania oraz optymalizacji kosztów i efektywność świadczonych usług.

3. W okresie objętym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2022-2026

§ 13. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 będą:

- 1) opłaty czynszowe z tytułu najmu socjalnego lokali;
- 2) opłaty czynszowe z tytułu najmu tymczasowych pomieszczeń;
- 3) wpływy z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i tymczasowych pomieszczeń;
- 4) środki z tytułu ubezpieczenia;
- 5) środki z budżetu gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) fundusze z Unii Europejskiej;
- 2) dotacje celowe z budżetu państwa;
- 3) kredyty na remonty i remonty termomodernizacyjne.

3. Prognozowaną wysokość wpływów z czynszów za najem tymczasowych pomieszczeń i lokali socjalnych w latach 2022-2026 z uwzględnieniem corocznej podwyżki stawki bazowej czynszu o 2%, przy założeniu ściągальności 100% może wynosić ok. 30.000-40.000 zł.

4. Finansowanie z budżetu gminy w poszczególnych latach kształtować się będzie w wysokości określonej w § 14.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w latach 2022-2026, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 14. 1. Prognozowane wydatki w kolejnych latach objętych programem stanowią wydatki na utrzymanie komunalnego zasobu mieszkaniowego pomieszczeń tymczasowych i lokali socjalnych w latach 2022-2026 r., które osiągną poziom:

- 1) koszty remontów – ogółem 490.000 zł (po ok.98.000 zł w każdym roku);
- 2) koszty modernizacji – ogółem 100.000 zł (po 20.000 zł w każdym roku);
- 3) koszty eksploatacji – ogółem 50.000 zł (po 10.000 zł w każdym roku);
- 4) koszty inwestycyjne - ogółem 100.000 zł, w latach 2022 - 2024 nie planuje się wydatków, w 2025r. – 50 000 zł, w 2026 r.- 50 000 zł.

2. Czynniki mające wpływ na wysokość prognozowanych kosztów to:

- 1) inflacja;
- 2) wyposażenie lokalu;
- 3) rosnące potrzeby remontowe z uwagi na bieżącą eksploatację oraz zużycie pomieszczeń.

3. Wysokość wydatków w kolejnych latach będzie kształtowała się proporcjonalnie do zużycia danego pomieszczenia tymczasowego i lokali socjalnych.

Rozdział 9.

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

§ 15.1. Do działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasobem tymczasowych pomieszczeń należy zaliczyć:

- 1) prowadzenie właściwej polityki remontów budynków, lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i pomieszczenia tymczasowego z uwzględnieniem potrzeb i możliwości budżetu gminy;
- 2) pozyskiwanie lokali mieszkalnych, pozyskiwanie lokali na najem socjalny i pozyskiwanie lokali na tymczasowe pomieszczenia przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne;
- 3) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach;
- 4) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, pomieszczenia tymczasowego, lokalu socjalnego na zamianę lokalu na zasadach określonych odrębną Uchwałą;
- 5) podejmowanie systematycznej kontroli terminowości zapłaty przez najemców czynszu oraz uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych;
- 6) podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy niezbędnych środków na wykonanie remontów bieżących.

2. Dodatkowe działania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych to:

- 1) wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym, spółdzielni mieszkaniowych, SIM;
- 2) realizacja projektów inwestycyjnych;
- 3) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkaniowe;
- 4) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe.

3. Stan zasobu nie wymusza zamian pomieszczeń tymczasowych związanych z remontami budynków i pomieszczeń.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mirzec.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
w Mircu

Jan Zawisza