



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 5 stycznia 2022 r.

Poz. 69

UCHWAŁA NR LI/108/21 RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SŁUPI

z dnia 30 grudnia 2021 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Słupia na lata 2022-2026.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 611 ze zm.), Rada Miejska w Nowej Słupi uchwala:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowa Słupia na lata 2022-2026, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Nowej Słupi.

§ 3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr XLIII/78/17 Rady Gminy Nowa Słupia z dnia 30 października 2017r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Słupia na lata 2017-2021.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Rafał Piasecki

Załącznik do uchwały Nr LI/108/21

Rady Miejskiej w Nowej Słupi

z dnia 30 grudnia 2021 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowa Słupia na lata 2022-2026.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

Rozdział 1.**Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.**

**WIELKOŚĆ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
na dzień 20.12.2021r.**

L.p	Ulica	Nr. budynku	Lokale mieszkalne w Rudkach			
			Ilość	Pow. użytkowe.m ²	Pow. przynależne m ²	uwagi
1	2	3	4	5	6	Lokale we Wspólnotach Mieszkaniowych
1.	Żeromskiego	1a	1	23,00	7,70	
2.	Żeromskiego	2a	1	23,27	6,20	
3.	Staszica	6	2	58,00	16,80	
4.	Spółdzielcza	7	1	25,00	6,80	
5.	Spółdzielcza	8	1	34,00	5,70	
6.	Spółdzielcza	9	1	25,00	5,52	
7.	Spółdzielcza	10	1	26,80	4,70	
8.	22 Lipca	2	2	98,20	16,30	
9.	22 Lipca	11	2	59,00	14,15	
10.	22 Lipca	12	1	46,00	18,20	
11.	22 Lipca	13	1	45,52	18,80	
12.	Żeromskiego	14	1	48,30	24,55	
13.	Żeromskiego	15	1	49,82	16,53	
14.	Żeromskiego	19	1	49,82	12,45	
15.	Żeromskiego	20	1	49,82	17,70	
16.	Żeromskiego	22	1	38,00	18,00	
17.	Żeromskiego	25	1	49,82	12,45	
18.	Osiedle Górne	41	3	93,00	-	
19.	Osiedle Górne	10	1	33,7	6,40	
20.	Osiedle Górne	39	4	128,17	-	
21.	Górnica	8	3	123,95	-	
						Lokale w budynkach w całości należących do

						Gminy
22.	Osiedle Górne	32	4	103,72		
23.	Górnica-hotel	5b	15	468,53	-	
						Lokale w szkołach na terenie gminy
24.	Szkoła Rudki		1	50,00	-	
25.	Szkoła Pokrzywianka		1	61,00	-	
26.	Szkoła Mirocice		1	63,00	-	
27.	Szkoła Paprocice		2	81,86		
28.	Szkoła Jeleniów		1	63,00	-	
29.	Nowa Słupia, ul. Kielecka 25		1	56,57		Lokal w budynku usługowo-mieszkalnym
30.	Dom Nauczyciela Jeleniów		1	32,30	-	Lokal w budynku wolnostojącym

- 19 lokali w 2 budynkach gminnych,
- 31 lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych,
- 6 lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach Szkół,
- 1 lokalu w budynku wolnostojącym w Jeleniowie 85A/2.

Od kilkunastu lat budownictwo mieszkaniowe zmienia się w strukturze inwestorów, przeważa prywatne, tradycyjne budownictwo jednorodzinne.

W zasobie mieszkaniowym gminy Nowa Słupia pozostają dwie nieruchomości wielolokalowe posiadające łącznie 19 lokali mieszkalnych oraz lokale mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych. Gmina jest również właścicielem mieszkań znajdujących się w budynkach Szkół na terenie Gminy Nowa Słupia.

Budynek w Rudkach, Osiedle Górne 32 to budynek w bardzo złym stanie technicznym. Ściany drewniane obite deskami, deski zeschłe. Do wysokości okien ściany obite są papą.

Budynek jest bardzo zniszczony wymagający w całości gruntownego remontu. W zaleceniach pokontrolnych zapisano rozważenie jego rozbiórki. Planowana rozbiórka i przesiedlenie najemców miało nastąpić 2021 roku. Ze względu na brak wolnych lokali w zasobie mieszkaniowym gminy a tym samym brak możliwości przeniesienia najemców w budynku zamieszkałe są jeszcze 4 lokale.

Budynek przy ul. Górniczej 5B został wybudowany w 1954 r. jako hotel dla tutejszego zakładu przemysłowego. W 1990r. została zmieniona funkcja użytkowa budynku z hotelu pracowniczego na funkcję mieszkalną wielorodzinną.

Gmina jest również Właścicielem budynku usługowo-mieszkalnego w Nowej Słupi przy ul. Kieleckiej w którym znajduje się jeden lokal mieszkalny.

Zasadniczym problemem jest jednak brak lokali socjalnych, niezbędnych do płynnego dostarczania takich mieszkań zarówno z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych osobom posiadającym bardzo niskie dochody, jak również osobom uprawnionym do przydziału takiego lokalu na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych, osobom opuszczającym Dom Dziecka, ofiarom przemocy domowej czy osobom opuszczającym zakład karny.

Na liście wniosków osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego gminy na dzień sporządzenia prognozy znajduje się 18 wniosków.

Przewiduje się, że w latach 2022 – 2026 ilość mieszkań komunalnych zmniejszy się w wyniku sprzedaży o kolejne 5 mieszkań.

Rozdział 2.

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

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy znajdują się w większości w budynkach wybudowanych w latach 50-tych i w większości tworzą udziały Gminy we współwłasności. Analizując potrzeby finansowe i zakres niezbędnych robót budowlanych wynikających ze stanu technicznego budynku mieszkalnego którego Gmina jest właścicielem, wyłania się realny plan działania na najbliższe lata.

Budynek przy ul. Górnicza 5B w Rudkach wymaga:		
1	budowy altanki śmietnikowej	5 000,00 zł
2	docieplenia dachu	30 000,00 zł
3	wykonania ław kominarskich i drabiny i drabiny na dach	1 000,00 zł
4	wykonania odpływu przy północnym wejściu do budynku	5 000,00 zł
5	udrożnienia przewodów wentylacyjnych	10 000,00 zł
6	wymurowania ponad dach kominów	5 000,00 zł
7	zainstalowania daszków ochronnych na kominy	6 000,00 zł
8	uszczelnienia opaski	15 000,00 zł
9	docieplenie budynku	50 000,00 zł
10	remontu schodów	4 000,00 zł
11	wymiana instalacji C.O.	100 000,00 zł
12	wymiany pieca CO na zgodny z obowiązującymi normami	60 000,00 zł
RAZEM		291 000,00 zł

Aby powiększyć zasób mieszkaniowy Gminy planowana jest zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części wymagająca remontu i przebudowy. W kolejności niezbędne jest wykonanie dokumentacji celem uzyskania bezzwrotnego wsparcia budownictwa. Budynkiem kwalifikującym się do w/w przedsięwzięcia jest budynek użyteczności publicznej należący do Gminy Nowa Słupia znajdujący się w Rudkach przy ulicy Górniczej 5.

Lokale mieszkalne będące współwłasnością Gminy w Wspólnotach Mieszkaniowych są administrowane przez Zarządy lub Administratorów odpowiednio wybranych dla poszczególnych nieruchomości. Gmina pokrywa koszty udziałów w zarządzaniu nieruchomością, na utrzymanie części wspólnych jak również na fundusz remontowy.

Sprecyzowanie zakresu obowiązków najemcy i wynajmującego określone jest w Art. 6a i 6b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego reguluje w czym zakresie jest utrzymanie lokalu w należytych stanie technicznym.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2026.

Zgodnie z Uchwałą VIII/29/19 Rady Miejskiej w Nowej Słupi z dnia 21 marca 2019r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Nowa Słupia bonifikaty wynoszą 80 % i 70 % zgodnie z okresem najmu lokalu mieszkalnego.

Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana jest we Wspólnotach Mieszkaniowych gdzie Gmina Nowa Słupia posiada swoje udziały.

Do sprzedaży w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych pozostało 31 lokali mieszkalnych.

Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych do 2026 roku utrzymywać się będzie na poziomie 1 lokalu rocznie ale tylko pod warunkiem, że dla tego lokalu ustalono przynależny do niego udział w nieruchomości.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Od 1 listopada 2021r. zgodnie z Zarządzeniem Nr 85/2021 Burmistrza Miasta i Gminy Nowa Słupia z dnia 21 lipca 2021r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych

stanowiących własność Gminy Nowa Słupia obowiązują nowe stawki czynszu. Wysokość stawek czynszu regulowanego za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i socjalnych są zróżnicowane zależnie od wyposażenia w instalacje centralnego ogrzewania i przyłączenia do sieci wodno-kanalizacyjnej.

Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 1 rok.

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów, z wpływów z czynszów powiązany będzie :

- 1) z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system pomocy w formie dodatków mieszkaniowych,
- 2) ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania,
- 3) z realizacją przez służby społeczne programów osłonowych, dotyczących pomocy rodzinom w niedostatku, w uregulowaniu zaległości czynszowych oraz bieżącego wnoszenia opłat czynszowych.

2. Nie planuje się obniżek czynszu na wnioski Najemców lokali o niskich dochodach gdyż pomoc rodzinom i osobom samotnym w trudnym położeniu materialnym jest i będzie nadal realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań.

3. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu z kosztów administrowania, konserwacji, utrzymania stanu technicznego i bieżących remontów w budynku.

4. Za opóźnienia w zapłacie należności o których mowa w pkt. 3 pobiera się odsetki w wysokości odsetek ustawowych.

5. Zaległości za co najmniej 3 pełne okresy płatności czynszu stanowią podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

6. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie o którym mowa odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymywać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać odszkodowania uzupełniającego.

Niewielki procent najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu ma trudności z terminowym regulowaniem należności za korzystanie z lokalu dlatego Referat Finansowy podejmuje działania windykacyjne polegające w szczególności na podejmowaniu czynności przedsądowych zmierzających do odzyskiwania wierzytelności poprzez kierowanie do dłużników monitów i wezwań do zapłaty oraz poprzez telefoniczne kontakty. Na tym etapie w celu polubownego załatwienia sprawy bardzo często dochodzi do zawierania porozumień poprzez rozłożenie długu na raty jak również do udzielenia ulg w postaci umorzenia należności po spełnieniu przesłanek przewidzianych w stosownej uchwale.

W sytuacji kiedy działania z zakresu wstępnej windykacji nie przynoszą efektów podejmowane są czynności związane ze skierowaniem spraw na drogę sądową i egzekucyjną.

Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Burmistrz Miasta i Gminy Nowa Słupia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych Gminy.

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.

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy, administrowanie i nadzór nad budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowa Słupia powierzone jest Referatowi Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska. W zakresie rozliczeń i prowadzenia kartotek podlega Referatowi Finansowemu.

Zarządzanie komunalnym zasobem gminy obejmuje lokale mieszkalne i lokale użytkowe.

W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany w zakresie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszu za lokale mieszkalne od lokatorów,
- 2) wpływy z opłat za najem lokali użytkowych,
- 3) dodatki mieszkaniowe,
- 4) środki z budżetu Gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów.

Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy:

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) zaliczki wpłacane przez Gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych,
- 3) wpłaty na fundusze remontowe we Wspólnotach Mieszkaniowych, zgodnie z posiadanymi udziałami Gminy i uchwalonymi przez właścicieli stawkami zaliczek,
- 4) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych,
- 5) zasądzone lecz nieściągnięte należności czynszowe,
- 6) koszty remontów bieżących budynków i lokali komunalnych.

Żeby zbilansować przychody i wydatki na gospodarkę mieszkaniową w gminie należy sukcesywnie podnosić stawki czynszu. Na dzień sporządzenia planu wydatki znacznie przekraczają wpływy.

Zestawienie wpływów będących źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej (w zł).

l.p.	Wyszczególnienie	Lata				
		2022	2023	2024	2025	2026
1	Wpływy opłat czynszu od lokatorów	64 300	63 000	62 000	61 500	61 000
2	Wpływy czynszu za lokale użytkowe	75 000	70 000	70 000	70 000	70 000
	RAZEM	139 300	133 000	132 000	131 500	131 000

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 wydatki inwestycyjne.

Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy uwarunkowana jest wysokością wpływów z opłat czynszowych od najemców lokali użytkowych.

W skład wydatków wchodzi koszty: bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji, zarządu nieruchomościami wspólnymi (administracji) oraz koszty utrzymania nieruchomości.

Plan wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach przedstawia się jak niżej.

Plan wydatków (w zł).

l.p.	Wyszczególnienie	Wydatki w poszczególnych latach				
		2022	2023	2024	2025	2026
		wysokość	wysokość	wysokość	wysokość	wysokość

1	Koszty bieżącej eksploatacji i konserwacji	59 000	60 000	60 500	60 500	70 000
2	Koszty remontów i modernizacji	397 000	97 000	100 000	145 000	105 00
	RAZEM	456 000	157 000	160 500	205 500	175 000

Szacowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2022-2026 przedstawiono

w załączonej tabeli. Kwoty wydatków oszacowano na podstawie zakresu rzeczowego remontów i konserwacji, a także szacunku wzrostu kosztów zarządzania i bieżącego utrzymania budynków i lokali. Ponadto należy uwzględnić koszty ustalenia prawidłowych udziałów Gminy we współwłasności.

Koszty ponoszone w poszczególnych latach na zarządzanie, konserwację i bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych gminy nie zostaną pokryte wpływami z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe. Planowane remonty na budynku w całości należące do Gminy Nowa Słupia będą pokrywane z budżetu gminy

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) **niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,**
- b) **planowaną sprzedaż lokali.**

Działania zarządzającego zasobem mieszkaniowym gminy powinny zmierzać do maksymalizacji wartości zarządzanych nieruchomości osiąganą przez właściwe kształtowanie relacji między osiąganymi dochodami z nieruchomości a wzrostem ich wartości.

Głównym celem Zarządcy nieruchomości jest nie tylko utrzymanie nieruchomości w niepogorszonym stanie, ale dążenie do poprawy ich stanu technicznego i standardu. Założone w programie zasady polityki czynszowej mają na celu utrzymanie stawek czynszu na poziomie gwarantującym pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych, a także pokrycie kosztów konserwacji i technicznego utrzymania budynków. Biorąc pod uwagę dochody mieszkańców zarządzanych budynków proponowana wysokość stawek czynszu nie zapewnia w pełni niezbędnych środków na remonty i modernizację.

Zgodnie z założeniem gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy na lata 2022-2026 powinny być podjęte działania:

1. Realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy,
2. Stały monitoring stanu technicznego budynków,
3. Niezbędne remonty i modernizacja własnościowych budynków,
4. Wydzielenie z gminnego zasobu mieszkalnego pomieszczeń tymczasowych,
5. Poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy i finansowań budownictwa komunalnego,
6. Działania zmierzające do pozyskiwania gruntów przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe,
7. Pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz lokali poprzez ich zakup od różnych podmiotów,
8. Nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
9. Adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne,
10. Przejmowanie budynków od dłużników Gminy i ich adaptacja na cele mieszkalne,
11. Realizacja inwestycji mieszkaniowych we współpracy z partnerami prywatnymi,
12. Podejmowanie czynności wyjaśniających, które umożliwią uregulowanie stanu prawnego nieruchomości o niejasnym statusie,
13. Pozyskiwanie lokali poprzez zamianę nieruchomości.

Ważnym elementem polityki mieszkaniowej gminy pozostaje sprzedaż lokali mieszkalnych.

Przewiduje się, że najemcy mieszkań w budynkach wymienionych w „Programie” będą mogli nadal nabywać lokale z bonifikatą obowiązującą od marca 2019r.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym wieloletnim programem mają zastosowanie przepisy 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).