

**UCHWAŁA NR 80/XIV/2019
RADY GMINY IRZĄDZE**

z dnia 28 listopada 2019 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Irządze
w latach 2020-2025**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2019 r., poz. 506, poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815), 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 2019 r., poz. 1182, poz. 1309.) **uchwała się co następuje :**

§ 1. Uchwała się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Irządze w latach 2020-2025” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Irządze.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Irządze

Agata Cyganek

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2020-2025.

Rozdział 1.

ANALIZA AKTUALNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY WRAZ Z PROGNOZĄ DOTYCZĄCĄ WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO

1. Wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych

Mieszkaniowy Zasób Gminy Irządze stanowią lokale mieszkalne i socjalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Irządze.

Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy przedstawia się następująco:

L.p.	Lokalizacja lokali	Ilość mieszkań	rodzaj lokalu	Pow. uż. m ²	Stan techniczny budynku	Istniejące instalacje
1.	Irządze 125 – budynek Agronomówka	2	komunalny	94,00	dobry	elektryczna, wodociągowa, c.o., kanalizacyjna- kan. lok.
		1	socjalny	27,50	dobry	
3.	Irządze 127–budynek Dom Nauczyciela	4	komunalny	179,00	średni	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna- kan. lok. ogrzewanie-pieczę kafłowe
4.	Irządze 128–budynek	2	komunalny	79,60	dobry	elektryczna, wodociągowa, c.o., kanalizacyjna –kan. lok.
	Razem:	9		380,10		

W budynku „Agronomówki” w Irządzach 125 znajdują się 2 lokale mieszkalne – komunalne (piętro i parter), 1 lokal socjalny (parter). Budynek wybudowany w latach 60-tych. Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie. W 2010-2014 wymiana okien w dwóch lokalach mieszkalnych i na klatce schodowej. W 2018 r. wymiana okien w lokalu socjalnym. Dom Nauczyciela – Irządze 127 posiada dwa lokale na parterze i dwa na piętrze, wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, nie posiada centralnego ogrzewania (trzy lokale wyposażone w pieczę kafłowe, jeden lokal na parterze wyposażony w ogrzewanie elektryczne). Budynek wybudowany w latach 70-tych. W latach 2017-2018 wymiana okien w lokalach mieszkalnych. Budynek w Irządzach nr 128 w którym mieści się jeden lokal użytkowy posiada 2 lokale mieszkalne na piętrze. Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną oraz centralne ogrzewanie. Wybudowany przed 1950 rokiem.

W 2006 r., wymiana okien i wykonana termomodernizacja budynku. Obecnie przeznaczony do sprzedaży zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Irządze Nr 82/X/2012 z dnia 21.02.2012 r.

- a) Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się: Jeden lokal przeznaczony do wynajmu na czas trwania stosunku pracy i emerytur w miejscowości Irządze 127- budynek (Dom Nauczyciela). Umowy najmu zawierane będą przez Wójta Gminy Irządze.
- b) Przewidywana wielkość zasobów mieszkaniowych w latach 2020-2025 nie ulegnie zmianie oprócz sprzedaży 2 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku – Irządze 128, przeznaczonym do sprzedaży. Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI I STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO W POSZCZEGÓLNYCH LATACH OBOWIĄZYWANIA PROGRAMU

L.p.	Lokalizacja lokali	stan techniczny budynku	rodzaj lokalu	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Irządze 125 – budynek Agronomówka	dobry	komunalny	bez zmian	bez zmian	bez zmian	remont	bez zmian	bez zmian
		dobry	socjalny	bez zmian	bez zmian	bez zmian	remont	bez zmian	bez zmian
2	Irządze 127– budynek Dom Nauczyciela	średni	komunalny	bez zmian	remont	remont	bez zmian	bez zmian	bez zmian
3	Irządze 128– budynek	dobry	komunalny	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW Z PODZIAŁEM NA LATA.

LP.	Oznaczenie budynku	Określenie potrzeb	Planowany termin remontu (rok)
1.	Irządze 127- Dom Nauczyciela	ocieplenie budynku, wymiana okien, instalacji, wykonanie centralnego ogrzewania	2022-2023
2.	Irządze 125–Agronomówka	Ocieplenie budynku,	2024
naprawa i wymiana urządzeń wodno – kanalizacyjnych wewnątrz budynków, malowanie klatek 2020-2025 według potrzeb, naprawa przewodów kominowych 2020-2025 według potrzeb.			

Rozdział 3.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH

Budynek w Irządzach nr128 jest planowany do sprzedaży zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Irządze Nr 82/X/2012 z dnia 21.02.2012 r.

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania, należne podatki.

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, nie częściej niż dwa razy w roku w oparciu o niniejszą uchwałę. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, a jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.

2. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające bazową stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego o wartości stanowiące odpowiedni procent stawki bazowej:

1) czynniki podwyższające stawkę bazową:

Lp.	czynnik	%
1	lokal wyposażony w instalację co	10
2	lokal na piętrze	5
3	wyposażenie w W.C i łazienkę w lokalu	5

2) czynniki obniżające stawkę bazową:

Lp.	czynnik	%
1.	lokal bez instalacji co	10
2.	brak instalacji ciepłej wody w lokalu	10
3.	lokal na parterze	5

4.	stan techniczny budynku	15
----	-------------------------	----

3. Wysokość czynszu określa umowa najmu lokalu mieszkalnego.

4. Czynsz płatny jest na podstawie faktury, w terminie w niej określonym, na wskazane konto bankowe Gminy.

5. Za zwłokę w zapłacie czynszu przysługują odsetki ustawowe.

6. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela lokalu mieszkalnego za dostawę lub odbiór:

- energii elektrycznej,
- wody,
- centralnego ogrzewania,
- ścieków socjalno – bytowych, na podstawie odrębnych umów zawartych z dostawcami tych mediów.

7. W stosunku do najemców o niskich dochodach stosuje się obniżki czynszu.

Wysokość obniżek dochodowych przedstawia poniższa tabela:

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka w %
1	2	3
Do 125% najniższej emerytury	Do 85% najniższej emerytury	60%
Powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	Powyżej 85% do 100% najniższej emerytury	40%
Powyżej 150% do 200% najniższej emerytury	Powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	20%

8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym, naliczonego przy uwzględnieniu czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu.

Rozdział 5.

ZARZĄDZANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

Zarządzaniem zasobami mieszkalnymi odbywać się będzie z wykorzystaniem pracowników administracji Urzędu Gminy.

2. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Wójt Gminy w wykonywaniu czynności określonych w ust.1 zobowiązany jest w szczególności do:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkalnych,
- b) podejmowania czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym,
- c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- d) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków. Nie przewiduje się, że w latach objętych niniejszym programem może dojść do zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na rzecz innych zarządców.

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki finansowe przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na kolejne lata, pochodzące między innymi z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- a) z budżetu gminy,

- b) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- c) dotacje z budżetu państwa,
- d) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Wydatki związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych gminy uwarunkowane będą wielkością wniesionych przez lokatorów opłat czynszowych.

3. Przewidywane wydatki w latach 2020-2025 dotyczące bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji.

Rodzaj wydatków (w tys. złotych)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji	5,00	5,00	5,00	5,50	5,50	5,50
Koszty remontów lokali i budynków -szacunkowo	2,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

Rozdział 7.

POLITYKA W ZAKRESIE POPRAWY WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA GMINNYM ZASOBEM MIESZKANIOWYM.

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- a) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na remonty lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy,
- b) weryfikację umów i wypowiedanie ich Najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- c) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- d) wypowiedanie umów najmu lokali mieszkalnych zgodnie z zapisem art.11 ustawy o ochronie praw lokatorów,

2. Remonty, o których mowa w rozdziale 2, realizowane będą w sposób nie wymagający przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy wynajmowane będą na zasadach określonych odrębną uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Irządze.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2019 r., poz. 1182, poz. 1309) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i powinien obejmować następujące zakresy tematyczne:

- 1) Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu gminy w kolejnych latach,
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych z podziałem za kolejne lata,
- 3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz zasady obniżenia czynszu,
- 5) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem,
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) Wysokość wydatków w kolejnych latach na mieszkaniowy zasób gminy,
- 8) Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem obowiązywania uchwały Nr 244/XXXI/2014 Rady Gminy Irządze z dnia 11 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Irządze w latach 2014-2019 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.