

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZEBRZYDOWICE**

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Zebrzydowice na lata 2021-2026.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 713 ze zm.) i 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 2020 r. poz. 611 ze zm.)

**Rada Gminy Zebrzydowice
uchwala:**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zebrzydowice na lata 2021-2026 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zebrzydowice.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXXVII/391/18 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zebrzydowice na lata 2018-2022.

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

Załącznik do uchwały Nr
Rady Gminy Zebrzydowice
z dnia.....2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZEBRZYDOWICE NA LATA 2021 - 2026

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. Z 2020 r. poz. 611 ze zm.) do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Zgodnie z dalszymi postanowieniami wyżej cytowanej ustawy Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zebrzydowice na dzień podjęcia uchwały stanowi 29 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 833,56 m², w tym:
 - 20 lokali w budynku przy ulicy G. Morcinka 15 w Kaczycach o łącznej powierzchni użytkowej 444,10 m²
 - 2 lokale mieszkalne w budynku Ośrodka Zdrowia w Zebrzydowicach przy ulicy Kochanowskiego 97 (na poddaszu), tj. lokal mieszkalny nr 1 o pow. 84,40 m² i lokal mieszkalny nr 2 o pow. 42,40 m²,
 - lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej w Zebrzydowicach przy ulicy Kochanowskiego 55 o pow. 49,47 m²,
 - lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej w Kaczycach przy ulicy Harcerskiej 13 o pow. 79,25 m²,
 - 4 lokale mieszkalne w Kaczycach przy ulicy Morcinka 17, do których gmina Zebrzydowice posiada spółdzielcze własnościowe prawo w Spółdzielni Mieszkaniowej „NOWA” w Jastrzębiu Zdroju o łącznej powierzchni 130,60 m²
 - 1 lokal mieszkalny w Kaczycach przy ulicy Morcinka 17 (17C) o powierzchni 44,74 m².

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Zebrzydowice oraz jego stan techniczny przedstawia się następująco:

Adres	Lokale mieszkalne zajęte	Lokale mieszkalne wolne	Wyposażenie lokali	Lokalizacja
Kaczyce ul. Morcinka 15	7	7	c. o instalacja wod-kan	Mieszkania w budynku wolnostojącym
Kaczyce ul. Morcinka 15	3	3	c. o instalacja wod-kan, indywidualna w pełni wyposażona łazienka z toaletą	Mieszkania na II piętrze budynku
Kaczyce ul. Harcerska 13	-	1	c. o instalacja wod-kan.	Mieszkanie w budynku Szkoły Podstawowej w Kaczycach
Zebrzydowice ul. Kochanowskiego 55	1	-	c. o instalacja wod-kan	Mieszkanie w budynku Szkoły Podstawowej w Zebrzydowicach
Zebrzydowice ul. Kochanowskiego 97	2	-	c. o instalacja wod-kan	Mieszkania w budynku ośrodka zdrowia
Kaczyce ul. Morcinka 17 A	4	-	c. o instalacja wod-kan	Mieszkania w budynku SM „NOWA”
Kaczyce ul. Morcinka 17 (17C)	-	1	c. o instalacja wod-kan	Mieszkania w budynku SM „NOWA”

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na podstawie wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalację wodociagową, kanalizacyjną oraz centralne ogrzewanie.

4. W okresie objętym Programem nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych.

5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na lata 2021 - 2026 r.:

Adres budynku	Prognozowana ilość lokali w danym roku					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kaczyce ul. Morcinka 15	20	20	20	20	20	20
Kaczyce ul. Harcerska 13	1	1	1	1	1	1
Zebrzydowice ul. Kochanowskiego 55	1	1	1	1	1	1
Zebrzydowice ul. Kochanowskiego 97	2	2	2	2	2	2
Kaczyce ul. Morcinka 17 A	4	3	3	3	3	3
Kaczyce ul. Morcinka 17 (17C)	1	-	-	-	-	-

7. Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2026:

Adres budynku	Stan techniczny budynku					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kaczyce ul. Morcinka 15	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
Kaczyce ul. Harcerska 13	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Zebrzydowice, ul Kochanowskiego 55	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Zebrzydowice, ul Kochanowskiego 97	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Kaczyce ul. Morcinka 17A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Kaczyce ul. Morcinka 17 (17C)	dobry	-	-	-	-	-

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

stan b. dobry i dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontu.

Rozdział 2.

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

1. Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne określa się jako bardzo dobry lub dobry.

2. W miarę możliwości finansowych Gminy planuje się wykonanie remontów budynków i lokali mieszkalnych według potrzeb, które mają na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w stanie niepogorszonym.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021 - 2026

W stosunku do lokali mieszkalnych przy ul. Morcinka 17A, do których Gmina posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w przypadku ich opróżnienia, zostaną one przeznaczone do zbycia.

Ponadto w roku 2021 Gmina planuje zbycie lokalu mieszkalnego mieszczącego się w Kaczych przy ul. Morcinka 17 (17C), którego Gmina Zebrzydowice jest właścicielem.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Zarządzeniem Wójta Gminy Zebrzydowice, który ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² na podstawie ustalonego przez Wojewodę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, przy czym w przypadku gdy:

- a) wskaźnik przeliczeniowy ulegnie obniżeniu, stawka bazowa czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie,
- b) wzrost wskaźnika przeliczeniowego Wojewody spowoduje wzrost stawki bazowej czynszu, o co najmniej 5 groszy, stawka ta może być podwyższona.

2. Stawka bazowa czynszu podlega różnicowaniu o czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową

3. Maksymalna stawka czynszu najmu za 1 m² po zastosowaniu czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

4. Czynniki wpływające na poziom czynszu:

a) czynniki podwyższające stawkę bazową:

- lokal w dogodnym położeniu pod względem komunikacji - +5%
- lokal w budynku na dogodnej kondygnacji (I, II) piętro - +5%
- przynależność (piwnice, schowki) - +3%
- mieszkanie nasłonecznione - +5%
- możliwość korzystania z zaplecza rekreac. – wypocz. - +5%
- bardzo dobry i dobry stan techniczny budynku + 5%

b) czynniki obniżające stawkę bazową

- lokal w złym położeniu pod względem komunikacji - -5%
- mieszkanie w budynku wielorodzinnym - -5%
- zły stan techniczny budynku - -5%
- zawilgocenie z przyczyn zewnętrznych- 5%
- mieszkanie zacienione- -5%
- zły stan techniczny budynku - 5%
- lokal położony na poddaszu lub suterenie - 5%

5. Czynniki wpływające na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu. Wynikowa wartość procentowa powoduje podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu.

6. Wprowadza się stawkę czynszu dla najmu socjalnego lokali w wysokości połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy.

7. Wprowadza się stawkę czynszu dla pomieszczeń tymczasowych w wysokości nie większej niż 75% stawki czynszu dla najmu socjalnego lokali.

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

1. W lokalach mieszkalnych mieszczących się w szkołach zarząd sprawują dyrektorzy tych jednostek na mocy umów użyczenia.

2. W lokalach mieszkalnych przy ulicy Morcinka 17 A w Kaczycach zarząd sprawuje Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA” w Jastrzębiu Zdroju.

3. W pozostałych lokalach mieszkalnych zarząd sprawuje Wójt Gminy Zebrzydowice.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłami finansowania są dochody własne gminy, w tym czynsze za najem lokali mieszkalnych.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszt modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także koszty inwestycyjne.

1. Koszty związane z bieżącą eksploatacją oraz koszty remontów będą ponoszone w miarę potrzeb, mających na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w stanie niepogorszonym.

2. Wysokość wydatków w kolejnych latach określa poniższa tabela.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty zarządu nieruchomości a wspólna	Koszty inwestycyjne	Razem
2021	35000	10000	X	X	X	45000
2022	35000	10000	X	X	X	45000
2023	35000	10000	X	X	X	45000
2024	35000	10000	X	X	X	45000
2025	35000	10000	X	X	X	45000
2026	35000	10000	X	X	X	45000

3. Gmina jako właściciel lokali pokrywa koszty związane z eksploatacją lokali, a następnie obciąża nimi najemców.

4. Aktualnie Gmina nie jest właścicielem nieruchomości wspólnie z innymi osobami, zatem nie planuje dokonywania wydatków związanych z kosztami zarządu nieruchomościami wspólnymi.

5. Gmina nie przewiduje kosztów inwestycyjnych oraz kosztów modernizacji lokali.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy , w tym niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, z planowana sprzedażą lokali.

Ustalone potrzeby remontowe i plan remontów przedstawione w Programie wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu ich wykonywania. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.

Planowane w roku 2021 zbycie lokalu mieszkalnego mieszczącego się w Kaczycach przy ul. Morcinka 17 (17C) dotyczy lokalu niezamieszkanego wobec czego jego zbycie nie wymaga zamiany lokali.

Uzasadnienie

do wnoszonego pod obrady Rady Gminy projektu uchwały w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zebrzydowice na lata 2021-2026

Na mocy przepisów ustawy z dnia 22 marca 2018 r. (Dz. U. z 2018 poz. 756) zmieniającej m.in. ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy zobowiązana jest do dnia 20 kwietnia 2021 r. uchwalić nowy program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Artykuł ten wskazuje również zakres, który w szczególności powinien obejmować program.

W związku z powyższym konieczne jest uchwalenie przez Radę Gminy Zebrzydowice Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zebrzydowice na lata 2021 – 2026.