

Projekt

z dnia 19 grudnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NIEGOSŁAWICE

z dnia 28 grudnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2024 – 2034

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023r. poz. 40 późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 725) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niegosławice na lata 2024 – 2034

Rozdział 1.

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

§ 2. 1. Gmina Niegosławice posiada zasób mieszkaniowy, którego powierzchnia użytkowa na dzień 06 grudnia 2023r. wynosi 406 m² i składa się z 6 lokali, w tym:

- a) w Niegosławicach - 3 lokale
- b) w Rudzinach - 1 lokal
- c) w Gościeszowicach - 2 lokale

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od kilku czynników wpływających ogólnie na stan budynków mających zróżnicowany wpływ na stopień degradacji. Są to m.in.: wiek budynków, przeprowadzone w przeszłości remonty lub też ich brak, stan utrzymania budynków.

3. Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale wymienione w ust.1 określony jest w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Przewiduje się pozyskanie lokali mieszkalnych na rynku wtórnym nie więcej niż 2 o różnym stanie technicznym.

§ 3. 1. Na stan zasobów mieszkaniowych w Gminie Niegosławice w latach 2024-2034 wpływa wiele czynników, do których w pierwszej kolejności zaliczyć można:

- a) naturalny ubytek lokali mieszkalnych związany z koniecznością rozbioru i wycofania z użytkowania budynków będących w bardzo złym stanie technicznym.
- b) realizowany program prywatyzacji gminnych lokali mieszkalnych.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Sytuacja mieszkaniowa mieszkańców Gminy jest niezadowolająca, co wynika z małej zasobności materialnej mieszkańców, wysokiego wskaźnika bezrobocia oraz pasywności mieszkańców. Zasoby finansowe Gminy nie pozwalają na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Szacuje się, że wygospodarowanie przez Gminę 10 dodatkowych lokali zaspokoiłoby aktualne potrzeby mieszkaniowe.

2. W oparciu o analizę potrzeb oraz posiadane środki finansowe jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi bądź bezpieczeństwa mienia.

3. Do remontów bieżących należy zakwalifikować 100% powierzchni zasobów.

4. W mieszkaniowym zasobie planuje się wykonanie następujących remontów i modernizacji:

1) w latach 2024 – 2026:

- budynek Rudziny 49 remont dachu, instalacji elektrycznej, odgromowej,
- budynek Niegosławice 180 remont dachu, tynków.

2) w latach 2027 – 2029:

- mieszkania Gościeszowice 161/3 i 161/5 remont dachu, rynien, stolarki okiennej i drzwiowej oraz odwodnienia budynku, klatki schodowej za zgodą współwłaścicieli nieruchomości i partycypacji w kosztach
- budynek Niegosławice 180 termomodernizacja (docieplenie ścian zewnętrznych) i elewacja.

3) w latach 2030-2034:

- budynek Rudziny 49 remont instalacji grzewczej, kominowej,
- budynek Niegosławice 28 wymiana stolarki okiennej. Ponadto należy przeprowadzać raz w roku przegląd budowlany budynków ogólny, badanie instalacji elektrycznej, odgromowej, gazowej i kominowej oraz przegląd techniczny posiadanego zasobu mieszkaniowego z możliwością korygowania ustaleń planu remontów.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy sprzedawane będą na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Gminy Niegosławice. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się zasady określone w:

- ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 344),
- uchwale Nr XXVIII.180.2021 Rady Gminy w Niegosławicach z dnia 30 kwietnia 2021r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Niegosławice.

2. W poszczególnych latach zakłada się sprzedaż lokali:

- a) 2024 r. – 0
- b) 2025 r. – 1 lokal
- c) 2026 r. –1 lokal
- d) 2027 r.- 1 lokal
- e) 2028 r.- 1 lokal
- f) 2029 r. – 2034 r. – 0

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Zasady polityki czynszowej określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 725), zgodnie z którą stawki miesięczne czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala odrębnym zarządzeniem Wójta, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Lokale mieszkalne będące własnością Gminy różnią się wyposażeniem budynków i lokali w urządzenia techniczne i instalacje, a także ogólnym stanem technicznym budynku.

3. W Gminie Niegosławice stosuje się następujące wysokości czynników obniżających miesięczne stawki czynszu:

- a) 5% za położenie lokalu powyżej I-go piętra,
- b) 10 % za brak w.c. w lokalu,
- c) 5% za brak łazienki w lokalu,
- d) 5 % za brak centralnego ogrzewania w budynku ,
- e) 10 % za brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w budynku.
- f) 5% w przypadku gdy budynki, których czas eksploatacji oraz znajdujących się urządzeń technicznych i instalacji bez remontu wynosi 20 lat i więcej

4. Stawka czynszu za najem socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni budynku, w którym lokal jest zlokalizowany.

6. Z uwagi na ograniczenia prawne i zdolności finansowe mieszkańców Gminy Niegosławice stawki czynszu będą ustalane na możliwie niskim poziomie.

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

§ 7. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy leży w kompetencji Wójta i polega ono na utrzymywaniu zasobów w stanie nie pogorszonym. Nie przewiduje się zmian w tym zakresie w latach objętych prognozą.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszu oraz środki przeznaczone na ten cel w budżecie Gminy.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w latach objętych prognozą przedstawia poniższa tabela (w zł)

§ 9. Wysokość kosztów w kolejnych latach

Lp.	LATA	2024-2026	2027-2029	2030-2034
1	2	4	5	6
2	Koszty bieżącej eksploatacji	15.000,00	18.000,00	20.000,00
3	Koszty remontów	20.000,00	25.000,00	30.000,00
4	Koszty modernizacji lokali i budynków	150.000,00	100.000,00	150.000,00
5	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	2.000,00	2.000,00	2.000,00
6	Koszty inwestycyjne	200.000,00	200.000,00	100.000,00
7	<u>Razem</u>	<u>387.000,00</u>	<u>345.000,00</u>	<u>302.000,00</u>

Rozdział 8.

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

§ 10. 1. Nie planuje się remontów budynków i lokali, które wymagałyby przenoszenia lokatorów.

2. W przypadku zaistnienia konieczności przeniesienia lokatorów na czas remontu budynków i lokali zostaną okresowo wynajęte kontenery mieszkalne .

§ 11. Biorąc pod uwagę zły stan techniczny niektórych budynków i wysoki koszt utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, dążyć się będzie do sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych na zasadach preferencyjnych.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niegosławice.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Arkadiusz Szlachetko

UZASADNIENIE

W myśl przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy .

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien obejmować w szczególności :

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali ,
- planowaną sprzedaż lokali,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami komunalnymi oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 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 koszty inwestycyjne;
- 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.

Z uwagi, iż poprzednia uchwała w w/w sprawie straciła moc przedstawia się Radzie Gminy projekt przedmiotowej uchwały z prośbą o jej podjęcie.

Nadmienia się, że program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowany został na lata 2024-2034 i zawiera wszystkie niezbędne elementy wynikające z przepisów powołanej na wstępie ustawy.

Inicjatorem projektu uchwały jest Wójt Gminy Niegosławice.

z up. WÓJTA
mgr Małgorzata Sokalowska
Zd. WÓJTA

Sporządził:

1. Aneta Sławek – inspektor ds. gospodarki nieruchomościami, rolnictwa i leśnictwa, gospodarki mieszkaniowej.
2. Marlena Kubiszyn - inspektor ds. utrzymania budynków i dróg

Niegosławice dnia 19.12.2023r.