

**UCHWAŁA NR LVI/510/2023
RADY MIEJSKIEJ W PIEKOSZOWIE**

z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Piekoszów na lata 2022-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40), 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561 i 2456), Rada Miejska w Piekoszowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Piekoszów na lata 2022-2026” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piekoszów.

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Piekoszowie
Barbara Drogosz
Barbara Drogosz

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Piekoszów 2022-2026

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Piekoszów jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Program obejmuje lata 2022-2026 i określa kierunki działania gminy w gospodarowaniu posiadany zasobem mieszkaniowym. Do opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Piekoszów według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Piekoszów;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561 i 2456);
- 3) wieloletnim programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 4) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy;
- 5) wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej lokalu (wartość odtworzeniowa) - należy przez to rozumieć koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalony na okres 6 miesięcy przez Wojewodę Świętokrzyskiego i ogłoszony w drodze obwieszczenia w dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego;
- 6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy, o której mowa w pkt. 2;
- 7) lokalu w ramach najmu socjalnego- należy przez to rozumieć lokal będący przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu, o którym mowa w art. 22 ustawy, o której mowa w pkt. 2;
- 8) lokalu zamiennym- należy przez to rozumieć lokal zamienny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, o której mowa w pkt. 2;
- 9) tymczasowym pomieszczeniu - należy rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy, o której mowa w pkt. 2.

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą ogółem budynki i lokale, wymienione w tabeli

Nr 1:

Tabela Nr 1 – Wykaz budynków i lokali w mieszkaniowym zasobie gminy na terenie Miasta i Gminy Piekoszów

Lp.	Adres	Ilość lokali	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa wyrażona w m ²	Uwagi
1.	Zajączków ul. Dolomitowa 18	3	Nr 1 Nr 2 Nr 3	55,17 28,42 55,17	Powierzchnia użytkowa łącznie- 138,76 m ²
2.	Jaworznia 93	3	Nr 3 Nr 6 Nr 7	39,65 26,00 26,00	Powierzchnia użytkowa łącznie- 91,65 m ²
3.	Micigózd 21	2	Nr 1 Nr 2	41,00 41,00	Powierzchnia użytkowa łącznie - 82,00 m ²
4.	Piekoszów ul. Kolejowa 39	1		86,70	Umowa najmu pomieszczeń z PKP S.A. zawarta jest na pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 218,29 m ² . ale pozostałe pomieszczenia to pustostany, które ze względu na zły stan techniczny nie nadają się do zamieszkania
5	Zajączków ul. Turystyczna 5	1		25,60	2 kontenery
6	Rykoszyn ul. Radosna 37	1		25,60	2 kontenery
	RAZEM	11		450,31	

2. Gmina obecnie nie posiada w swoim zasobie pomieszczeń tymczasowych i pomieszczeń zamiennych.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Piekoszów

§ 5. Prognozę wielkości oraz stanu zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Piekoszów przedstawia tabela nr 2.

Tabela Nr 2 – Prognoza wielkości oraz stanu zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Piekoszów

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
-----	------------------	------	------	------	------	------

1.	Ilość lokali w zasobie	11	11	11	11	11
2.	Stan techniczny lokali w zasobie	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny

§ 6. 1. Strukturę techniczną posiadanego mieszkaniowego zasobu gminy uznać należy za dostateczną i wymagającą w najbliższych latach nakładów remontowych.

2. Przyczynami dostatecznego stanu zasobu są w szczególności:

- 1) wiek budynków, należą do tak zwanego „starego budownictwa”;
- 2) brak przeprowadzenia w minionym czasie kapitalnych remontów;
- 3) brak wyposażenia w infrastrukturę dostosowaną do aktualnie obowiązujących standardów, co wynika z okresu ich budowy.

3. W zasobie znajdują się budynki i lokale, których utrzymywanie z uwagi na stan techniczny wymaga znacznych nakładów finansowych i jest konieczne w celu zapewnienia schronienia i bezpiecznego ich użytkowania.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 7. 1. Dokonując analizy potrzeb mieszkaniowych w odniesieniu do diagnozy stanu technicznego budynków i lokali należących do zasobu uznaje się za konieczne i niezbędne przeprowadzenie ich napraw, remontów i modernizacji.

2. Planowane remonty zapewnią uzyskanie zadowalającego stanu technicznego zasobu gwarantującego:

- 1) w zakresie standardu budynków:
 - a) sprawną instalację odgromową;
 - b) sprawną instalację elektryczną;
 - c) sprawne przewody dymowe i wentylacyjne;
 - d) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo;
 - e) uzupełnienie ubytków tynku i malowanie elewacji;
 - f) estetyczny wygląd klatek schodowych i otoczenia budynku.
- 2) w zakresie standardu lokali:
 - a) sprawna wentylację w pomieszczeniach kuchni i łazienki;
 - b) sprawna instalację elektryczną;
 - c) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne;
 - d) właściwy stan techniczny stolarki okiennej i drzwiowej.

3. W oparciu o ustalone w ust. 2 zasady, zakres prowadzonych remontów uzależniony będzie od:

- 1) stanu technicznego budynków, z uwzględnieniem ich wieku oraz stopnia zużycia;
- 2) oceny wyników prowadzonych okresowych kontroli budowlanych;
- 3) możliwości finansowych gminy, tak aby zapewnić poprawę bezpieczeństwa dla struktury budynków i ich mieszkańców.

4. Uwzględniając zasady określone w ust. 2-3 planuje się według przewidzianych budżetem gminy wielkości środków finansowych, prowadzenie napraw wynikających z przeglądów technicznych obiektów.

5. Prognozowane nakłady na remonty mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) rok 2022 – 20 000 zł
- 2) rok 2023 – 20 000 zł
- 3) rok 2024 – 20 000 zł
- 4) rok 2025 – 25 000 zł
- 5) rok 2026 – 25 000 zł

6. Zakres wszystkich potrzeb remontowych i modernizacyjnych znacząco przewyższa możliwości finansowe gminy. Z tych względów poza wykonaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii planuje się przeprowadzenie głównie remontów mających na celu poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.

7. Zakres prac remontowych dla każdego zadania będzie weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do realizacji.

8. Planowane ewentualne remonty realizowane będą w ramach posiadanych środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobu, głównie bieżące naprawy i konserwacje oraz usuwanie ewentualnie powstałych awarii.

9. Dopuszcza się podwyższenie standardu zajmowanego lokalu wykonywanego przez najemcę z zastrzeżeniem partycypowania przez niego 50% kosztów przeprowadzonego ulepszenia lokalu.

10. Prace zmierzające do podniesienia standardu lokalu mogą być wykonywane przez najemcę wyłącznie po zawarciu umowy o ulepszenie lokalu.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu na lata 2022-2026

§ 8. Sprzedaż lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy w przypadkach uzasadnionych interesem gminy, może być dokonywana na zasadach określonych odrębną uchwałą.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej przynajmniej na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Wysokość stawki czynszu najmu obliczana będzie w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonego przez Wojewodę Świętokrzyskiego w półroczu poprzedzającym zarządzenie Burmistrza Miasta i Gminy dotyczącego

aktualizacji stawek czynszu najmu. Podwyższenie czynszu może być dokonywane przez Burmistrza Miasta i Gminy Piekoszów nie częściej niż co 6 miesięcy w roku.

3. W celu dokładnej analizy wysokości stawek czynszu oraz ich podwyżek będzie dokonywana bieżąca szczegółowa analiza kosztów poszczególnych budynków, w którym znajdują się lokale. Czynsz będzie płatny w terminie określonym w umowach najmu, tj. płatny z góry do 10. dnia każdego każdego miesiąca.

4. Stawka czynszu z tytułu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego jako pomieszczenie tymczasowe, o którym mowa w art. 104 § 6 ustawy z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego, jest określona według zasad ustalania stawki czynszu z tytułu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Przy ustalaniu stawek czynszu 1m² powierzchni użytkowej lokali, gmina jest zobligowana przepisami ustawy do uwzględnienia czynników podwyższających ich wartość użytkową:

- 1) położenie budynku (lokalizacja w Piekoszowie) 5%;
- 2) położenie lokalu w budynku (położenie lokalu na pierwszym piętrze budynku) 5%;
- 3) ogólnego stanu technicznego budynku (w przypadku kapitalnego remontu w okresie ostatnich pięciu lat) 5%.

6. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych (bazową stawkę czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela):

- 1) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania 5%;
- 2) lokal bez instalacji wodociągowej 5%;
- 3) lokal bez instalacji kanalizacyjnej 5%;
- 4) lokal bez łazienki i WC 5%.

7. W przypadku, gdy najemca lokalu nie ma zawartych umów z dostawcami mediów lub usług oraz opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi zobowiązany jest, oprócz czynszu do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu.

8. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego będzie uiszczane co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu z zastrzeżeniem przepisów ustawy, o której mowa w §3 pkt. 2.

9. W celu poprawy ściągłości czynszów planowane są działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmującymi wszystkich zadłużonych najemców poprzez kierowanie wezwań do zapłaty, wypowiedzenia umów najmu, wezwania przedsądowe, postępowania egzekucyjne.

10. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi takimi jak stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego Burmistrz Miasta i Gminy Piekoszów może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu ramach najmu socjalnego, z uwagi na niespełnienie kryterium dochodowego określonego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Warunkiem odstąpienia od procedury eksmisyjnej jest terminowe opłacanie odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

11. Na wniosek osoby, wobec której z tytułu nie płacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i ewentualnych kosztów sądowych.

12. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w latach 2022-2026

§ 10.1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Piekoszów .

2. Zarządzanie zasobem gminy obejmuje budynki, lokale, pomieszczenia tymczasowe oraz grunty, na których zlokalizowany jest ten zasób.

3. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu Prawa energetycznego;
- 4) bieżące zarządzanie i administrowanie powierzonymi nieruchomościami;
- 5) utrzymywanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

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

- 1) opłaty czynszowe z tytułu najmu lokali;
- 2) opłaty czynszowe z tytułu najmu lokali w ramach najmu socjalnego;
- 3) opłaty czynszowe z tytułu najmu pomieszczeń tymczasowych;
- 4) kwoty uzyskane w wyniku intensywności działań windykacyjnych podjętych w stosunku do najemców lokali będących w zasobie gminy;
- 5) wpływy odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali będących w zasobie gminy;
- 6) ewentualna sprzedaż lokali przez gminę;
- 7) środki z budżetu gminy.

2. Koszty remontów i modernizacji będą finansowane przez gminę, warunkiem jest zabezpieczenia takich środków w budżecie gminy.

Rozdział 8

Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2022-2026 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz wydatki inwestycyjne

§ 12. Wielkość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2022-2026 wynika z analizy potrzeb i stanu technicznego budynków i obejmuje koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz nakłady inwestycyjne.

Tabela Nr 3 – Prognoza wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026

1.	koszty bieżącej eksploatacji (wyrażone w złotych)	80 000	85 000	85 000	85 000	85 000
2.	koszty remontów (wyrażone w złotych)	20 000	20 000	20 000	25 000	25 000
3.	koszty modernizacji (wyrażone w złotych)	0	0	0	0	0
4.	wydatki inwestycyjne (wyrażone w złotych)	0	0	0	0	0

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację oraz gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 13. 1. Gmina realizuje swoje zadania poprzez tworzenie warunków do zaspokajania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych, dlatego wobec ograniczonych środków finansowych musi efektywnie wykorzystywać istniejący zasób mieszkaniowy.

2. Realizując niniejszy Program gmina będzie dążyć do osiągnięcia efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym, co w dużej mierze będzie wymagać :

- 1) stopniowego urealnienia czynszu za najem lokali mieszkalnych wraz z poprawą stanu technicznego zasobu;
- 2) gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Plekoszowie
Barbara Drogosz
Barbara Drogosz

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr LVI/510/2023r. Rady Miejskiej w Piekoszowie z dnia 30 marca 2023r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Piekoszów na lata 2022-2026

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561 i 2456), nałożyła na Radę Miejską w Piekoszowie obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na co najmniej pięć kolejnych lat. Aktualnie zachodzi potrzeba dostosowania przepisów aktów prawa miejscowego do ogólnie obowiązujących norm prawnych .

Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie uchwały należy uznać za zasadne.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Piekoszowie
Barbara Drogosz
Barbara Drogosz