

Projekt

z dnia 17 sierpnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY POPÓW**

z dnia 16 sierpnia 2023 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Popów
na lata 2023 – 2027.**

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 775.),

Rada Gminy Popów uchwala, co następuje:

§ 1. Przedmiot uchwały

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Popów na lata 2023 - 2027, zwany dalej programem.

§ 2. Zasady ogólne

1. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) właścicieli - należy przez to rozumieć Gminę Popów;
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Popów;
- 3) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Popów;
- 4) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Popów.

§ 3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

1. Przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

L.p.	Adres budynku z podziałem na lokale	Element budynku	Lata 2023-2027				
			2023	2024	2025	2026	2027
1.	Popów, ul. PCK 6 3 lokale mieszkalne	Pokrycie dachu	dostateczny	dostateczny	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
		Elewacja	dostateczny	dostateczny	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
		Stolarka okiennie-drzwiowa	dobry	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodnokanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	dobry	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
2.	Więcki, ul. Szkolna 1 2 lokale mieszkalne	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okiennie-drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodnokanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Wąsosz Górny, ul. Witosza 11 2 lokale mieszkalne	Pokrycie dachu	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okiennie-drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodnokanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

LEGENDA: Stan techniczny budynku:

- 1) **dobry** - nie wymaga wymiany lub remontu, nie zagraża bezpieczeństwu ludzi
- 2) **dostateczny** - wymaga częściowej wymiany lub remontu - konserwacji
- 3) **zły** - wymaga natychmiastowej wymiany lub remontu, ponieważ elementy zagrażają bezpieczeństwu ludzi.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 01.01.2023 r. wchodzi następujące lokale usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Popów:

- 1) 7 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 325 m².
- 2) Łączna powierzchnia użytkowa lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 01.01.2023 r. wynosi 325 m².

3) Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 49,833 m².

3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lata	Ilość lokali mieszkalnych
2023	7
2024	7
2025	7
2026	7
2027	7

4. Struktura wiekowa budynków przedstawia się następująco: 3 budynki wybudowane po 1945 roku.

5. Ocena stanu technicznego budynków w zasobie Gminy na 2023 rok przedstawia się następująco:

Stan techniczny	Liczba budynków						
	Pokrycie dachu	Konstrukcja dachu	Elewacja	Stolarka okienna - drzwiowa	Instalacja elektryczna	Instalacja wod.-kan.	Instalacja C.O.
zły	0	0	0	0	0	0	0
dostateczny	1	0	1	0	0	0	0
dobry	2	3	2	3	3	3	3

6. Stopień wyposażenia budynków w instalacje techniczne i urządzenia przedstawia się następująco:

Lp.	rodzaj instalacji i urządzenia	Liczba budynków
1	instalacja wodno - kanalizacyjna	3
2	centralne ogrzewania	3

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

1. Dobry stan techniczny budynków i lokali w zasobie oznacza stan, w którym budynek nie wymaga wymiany lub remontu i nie zagraża bezpieczeństwu ludzi.

2. Dostateczny stan techniczny budynków i lokali w zasobie oznacza potrzebę częściowej wymiany lub remontu - konserwacji.

3. Zły stan techniczny budynków i lokali w zasobie oznacza konieczność natychmiastowej wymiany lub remontu określonych elementów budynków lub lokali, ponieważ elementy te zagrażają bezpieczeństwu ludzi.

4. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty elementów konstrukcyjnych budynku w szczególności dachów, a w następnej modernizacje instalacji technicznych oraz elewacji budynków i wymiana okien.

5. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali w latach 2023-2027 obejmuje następujące zadania inwestycyjne:

Zakres remontów	Lokalizacja budynku	Planowany rok wykonania	Szacowany koszt (w zł)
Pokrycia dachowe	Popów, ul. PCK 6	2025	80 000
Konstrukcja dachu	-	-	-
Elewacja	Popów, ul. PCK 6	2025	120 000
Stolarka okienna-drzwiowa	Popów, ul. PCK 6	2025	100 000
Instalacja elektryczna	-	-	-
Instalacja wodno-kanalizacyjna	-	-	-
Instalacja centralnego ogrzewania	Popów, ul. PCK 6	2025	100 000

Budynek w Popowie przy ul. PCK wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty bieżące i kapitalne wymaga dużych nakładów finansowych na remonty.

§ 5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2023 - 2027

W latach 2023 – 2027 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz najmu,
- 2) czynsz najmu socjalnego.
 2. Stawkę bazową czynszu ustala Wójt Gminy Popów wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.
 3. Stawka czynszu najmu socjalnego za lokale wynosi połowę stawki bazowej, o której mowa w ust. 2.
 4. Do stawki czynszu najmu socjalnego nie stosuje się kryteriów zmniejszających lub zwiększających stawkę.
 5. Wprowadza się następujące współczynniki obniżające stawkę bazową:
 - 1) położenie budynku:
 - a) lokal usytuowany przy drodze gruntowej - o 5%;
 - 2) położenie lokalu w budynku:
 - a) lokal usytuowany na parterze - o 5%;
 - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:
 - a) brak wyposażenia budynku lub lokalu w instalację centralnego ogrzewania - o 15 %,
 - b) brak w budynku lub lokalu kanalizacji - o 10 %,
 - 4) ogólny stan techniczny budynku:
 - a) budynek przeznaczony do remontu lub termomodernizacji - o 5 %
 6. Wprowadza się następujące współczynniki zwiększające stawkę bazową:
 - 1) wyposażenie budynku lub lokalu w instalację centralnego ogrzewania - o 15%;
 - 2) podłączenie do kanalizacji - o 10%;
 - 3) mieszkanie na I piętrze - o 10%.

§ 7. 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. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt.
2. Umowy najmu lokali zawiera Wójt.
3. Nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

W latach 2023 - 2027 gospodarka mieszkaniowa finansowana będzie:

- 1) w roku 2023 - z czynszu za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe;
- 2) w roku 2024 - z czynszu za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe;
- 3) w roku 2025 - z czynszu za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe oraz funduszy UE;
- 4) w roku 2026 - z czynszu za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe;
- 5) w roku 2027 - z czynszu za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe.

§ 9. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Szacowana wysokość wydatków w kolejnych latach w zakresie remontów budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynosi:

Koszty	Koszty bieżące eksploatacji	Koszty modernizacji lokali	Koszty remontów	Wydatki inwestycyjne
2023	8000	brak		brak
2024	8300	brak		brak

2025	8700	brak	400 000 zł	brak
2026	9000	brak		brak
2027	9400	brak		brak
Ogółem	43400	brak		brak

§ 10. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Nie przewiduje się zamiany lokali w związku z remontami budynków i lokali.
2. Konieczne jest wzmoczenie wysiłków w celu racjonalizacji gospodarowania środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.
3. Konieczne jest wykorzystanie wszelkich środków i możliwości w celu poprawy stanu technicznego lokali mieszkalnych poprzez sukcesywne dokonywanie remontów i modernizacji.
4. Nie planuje się sprzedaży lokali.

§ 11. Postanowienia końcowe

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
Popów

Henryk Wróż

Uzasadnienie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Popów jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęty uchwałą nr 297/XLVIII/2018 Rady Gminy Popów w sprawie zmiany Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Popów w dniu 11 października 2018 roku obejmował lata 2018-2022. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy. Celem **wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Popów na lata 2023 – 2027** jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Niniejszy projekt uwzględnia uwagi i zastrzeżenia Wydziału Nadzoru Prawnego Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego do Uchwały nr 337/LIX/2023 Rady Gminy Popów z dnia 5 lipca 2023 r. ujęte w zawiadomieniu nr NPII.4131.1.858.2023 z dnia 3 sierpnia 2023 r. o wszczęciu postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności Uchwały nr 337/LIX/2023 Rady Gminy Popów z dnia 5 lipca 2023 r. W uchwale nie wskazano w jakim zakresie przesłanki określone w § 6 ust. 5 pkt 1-3 będą wpływały na obniżenie stawki bazowej czynszu. Dodatkowo wskazano, że w podjętej Uchwale posługiwano się w kilku miejscach sformułowaniem *lokal socjalny*. A obecnie obowiązująca ustawa nie wyróżnia w ogóle lokali socjalnych, tylko posługuje się definicją *lokalu*.

Sporządził: Wojciech Konieczny