

**UCHWAŁA NR XXIX/229/2021
RADY GMINY MICHAŁÓW**

z dnia 28 maja 2021 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy
Michałów na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Michałów na lata 2021-2025, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jarosław Wleciał

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY MICHAŁÓW
NA LATA 2021-2025**

SPIS TREŚCI

1. Wstęp.
2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Michałów w poszczególnych latach.
3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.
4. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.
5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
6. 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. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
8. Wysokość wydatków w kolejnych latach.
9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

1. Wstęp

Zgodnie z zapisami art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - planowaną sprzedaż lokali.

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

2.1. Aktualną wielkość mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiają poniższe tabele:

LOAKLE MIESZKALNE

L.p.	Miejscowość	Nr działki	Lokalizacja	Ilość lokali	Nr lokalu	Powierzchnia lokali (m ²)	Stan techniczny
1.	Góry	199	Budynek Ośrodek Zdrowia	3	1 2 3	73,81 44,74 50,34	Lokale mieszkalne są wyposażone w instalację elektryczną, co, wodociągową, kanalizacyjną
2.	Michałów	1580/5	Budynek Ośrodek Zdrowia	5	1 2 3 4 5	70,25 75,93 31,21 48,52 47,57	
3.	Sędowice	1084/2	Budynek Ośrodek Zdrowia	2	1 2	47,91 62,89	
4.	Węchadłów	282/9	Budynek szkoły	1	1	60,95	

LOKALE SOCJALNE

L.p.	Miejscowość	Nr działki	Lokalizacja	Ilość lokali	Nr lokalu	Powierzchnia lokali (m ²)	Stan techniczny
1.	Węchadłów	282/9	Budynek szkoły	2	1 2	12 16	Lokale są wyposażone w instalację elektryczną, co, wodociągową, kanalizacyjną

2.2 Lokale socjalne będą pozyskiwane w miarę potrzeb poprzez adaptację i remont pomieszczeń znajdujących się w budynku szkoły w Węchadłowie, w budynku świetlicy w Kołkowie oraz w budynku Biblioteki w Górach.

2.3. Gmina Michałów nie przewiduje powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę czy zakup nowych mieszkań.

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

3.1. Celem Gminy jest dążenie do podnoszenia standardu lokali, estetyki budynków a przede wszystkim niedopuszczenie do pogorszenia się ich stanu technicznego. Biorąc pod uwagę fakt, iż lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy znajdują się w budynkach, które mają po kilkadziesiąt lat, ich stan techniczny wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji.

3.2 W związku z zamiarem zaadaptowania części lokali na mieszkania socjalne w Kołkowie i w Górach konieczne jest wykonanie robót budowlanych, które pozwolą na wykorzystanie pomieszczeń w celach mieszkalnych.

3.3. W kolejnych latach objętych niniejszym programem remonty czy też modernizacja budynków, w których usytuowane są lokale mieszkalne mogą być przeprowadzane w razie zabezpieczenia w budżecie gminy środków na ten cel lub w miarę pozyskiwania środków finansowych z zewnątrz. Poniższa tabela zawiera zestawienie potrzeb w rozbiciu na kolejne lata.

Lp.	Lokalizacja budynku	Rodzaj planowanych prac/robót w poszczególnych latach				
		2021	2022	2023	2024	2025
1	OZ Góry	-	Wymiana drzwi do kotłowni, remont ścian wewnętrznych w kotłowni,	-	Remont drogi dojazdowej oraz placu manewrowego wokół budynku, remont ogrodzenia działki,	
2	OZ Michałów	-	-		Remont instalacji elektrycznych w piwnicach	
3	OZ Sędowice	-	Wymiana drzwi do kotłowni		Remont drogi dojazdowej i ogrodzenia działki	
4	ZPO Węchadłów	-	-		Prace wykończeniowe w mieszkaniu	
5	Kołków	wykonanie prac budowlanych w celu doprowadzenia do użytkowania pomieszczeń jako mieszkalne		-	Remont generalny pomieszczenia z przeznaczeniem na lokal mieszkalny	
6	Biblioteka Góry	wykonanie prac budowlanych w celu doprowadzenia do użytkowania pomieszczeń jako mieszkalne		-	Remont lokalu	

4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Gmina Michałów w latach objętych niniejszym programem **nie planuje** sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

5. Zasady polityki czynszowej oraz zasady obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale socjalne.

2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustalana jest z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

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

4. Podwyżka czynszu za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy, z zachowaniem zasad określonych w art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.).

5. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do dokonywania opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego.

6. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Obniżek udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

6. Sposób i zasady zarządzania lokalami

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Michałów. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne oraz środki z budżetu gminy.

2. Koszty remontów i modernizacji lokali oraz budynków pokrywane będą z budżetu gminy (w przypadku zabezpieczenia środków na ten cel) oraz z pozyskanych środków z zewnątrz.

8. Wysokość wydatków w kolejnych latach

Wysokość wydatków na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach będzie uzależniona od wielkości wpływów środków finansowych z tytułu czynszów, wysokości zabezpieczonych środków w budżecie oraz ewentualnych środków finansowych z zewnątrz.

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

- Przedstawione w niniejszym programie zamierzenia mają na celu racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Michałów przy uwzględnieniu możliwości finansowych gminy.
- Podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie niezbędnych i zaplanowanych remontów .
- Ze względu na brak wolnych lokali mieszkalnych, nie przewiduje się zamiany lokali na czas prowadzenia ewentualnych prac remontowych.
- W związku z małą ilością lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie komunalnym Gminy w razie potrzeby dopuszcza się możliwość zakupu kontenerów socjalnych przystosowanych do zamieszkania.

UZASADNIENIE

do uchwały *w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Michałów na lata 2021-2025*

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. Poz. 611 z późn. zm.) zobowiązuje gminę do opracowania wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy na okres minimum 5 lat. Poprzedni plan uchwalony był na lata 2016 – 2020.

Opracowanie niniejszego programu w znacznym stopniu może się przyczynić do racjonalnego planowania i wykorzystania środków finansowych przewidzianych w budżecie na cele mieszkaniowe Gminy Michałów oraz poprawić administrowanie zasobem mieszkaniowym.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.