

**UCHWAŁA NR XLI/297/2022
RADY MIEJSKIEJ W SZCZYRKU**

z dnia 25 stycznia 2022 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szczyrk na lata
2022- 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.)

Rada Miejska w Szczyrku uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szczyrk na lata 2022-2027

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczyrk.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Szczyrku

mgr Borys Matlak

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SZCZYRK NA LATA 2022-2027

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Szczyrk w poszczególnych latach.

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Szczyrk obejmuje 15 lokali mieszkalnych, położonych w 1 budynku stanowiącym w całości własność Gminy zlokalizowanym w Szczyrku przy ul. Granicznej nr 40.

2. Wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w zasobie Gminy są lokalami przeznaczonymi pod najem socjalny.

§ 2. Budynek zlokalizowany jest na równym terenie z bardzo dobrze utwardzoną drogą asfaltową. Budynek parterowy, w skład którego wchodzi 15 mieszkań socjalnych. Wszystkie mieszkania z oddzielnym wejściem. Teren wyposażony jest w 2 niezależne parkingi dla samochodów.

Struktura wiekowa zasobu i stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

1. Budynek w którym znajdują się lokale mieszkalne to budynek wybudowany w roku 2007.

2. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- a) instalacja wodociągowa - 100%,
- b) centralne ogrzewanie - 100%,
- c) w.c. - 100%,
- d) łazienka - 100%.

3. Stan budynku określa się jako dobry-jest utrzymany należycie.

§ 3. Podstawowym zadaniem Gminy jest utrzymanie właściwego stanu technicznego budynku oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

§ 4. Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach będzie się kształtować następująco:

Rok	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Powierzchnia lokali w m ²	507,66	507,66	507,66	507,66	507,66	507,66
Planowana sprzedaż w m ²	-	-	-	-	-	-
Stan zasobu na koniec roku w m ²	507,66	507,66	507,66	507,66	507,66	507,66

Rozdział 2.

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

§ 5. Analizę potrzeb remontowych i modernizacji mieszkań wykonuje się na bieżąco poprzez monitorowanie stanu technicznego budynku i lokali w zakresie przeprowadzenia koniecznych remontów i napraw.

Plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata:

Zakres robót	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Pokrycie dachowe	Bieżące remonty	Bieżące remonty	Bieżące remonty	Remont kapitalny		

Stolarka okienna i drzwiowa	Bieżące remonty	Bieżące remonty	Bieżące remonty	Systematyczna wymiana w miarę potrzeb		
Remont elewacji	Bieżące remonty	Bieżące remonty	Bieżące remonty	Bieżące remonty	Bieżące remonty	Bieżące remonty
Instalacja gazowo-wentylacyjna	Remonty bieżące i wymiana pieców gazowych					
Instalacja wodno-kanalizacyjna	Remonty bieżące, bieżące wymiana zużytych urządzeń					

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 6. W latach objętych niniejszym Programem nie przewiduje się sprzedaży lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7. Polityka czynszowa Miasta zmierza do takiego ukształtowania stawek czynszu, które zmierzałyby do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej poprzez zminimalizowanie dopłat z budżetu Miasta do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

§ 8. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali.

2. Burmistrz może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

§ 9. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia lub podwyższenia stawki podstawowej:

1) czynniki obniżające:

- a) niekorzystne położenie budynku względem dostępu do sieci dróg publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej – obniżka do 10%,
- b) położenie lokalu w budynku usytuowanym na poddaszu – obniżka do 5%,
- c) ogólny stan techniczny budynku – budynek przeznaczony do remontu – obniżka do 10%
- d) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych – obniżka do 10%,
- e) instalacja wodno-kanalizacyjna w złym stanie technicznym -obniżka do 10%
- f) instalacja c.o. w złym stanie technicznym – obniżka do 10%

2) czynniki podwyższające:

- a) lokal wyposażony w łazienkę – podwyższenie do 10%,
- b) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie – podwyższenie do 10%,
- c) lokal wyposażony w instalację gazową – podwyższenie do 10%.

§ 10. Polityka czynszowa Gminy w zakresie środków finansowych pozyskanych z czynszów polega wyłącznie na ich przeznaczeniu na prawidłowe utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

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.

§ 11. 1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w granicach ustalonych przez Burmistrza, prowadzi firma zewnętrzna zajmująca się zarządzaniem nieruchomościami zatrudniającą licencjonowanego zarządcę nieruchomości.

2. Sprawujący Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy kieruje się względami racjonalnej gospodarki.

3. Ze strony Burmistrza sprawami gospodarki mieszkaniowej zajmuje się Komisja Mieszkaniowa powołana Zarządzeniem Burmistrza.

4. W latach 2022-2027 przewiduje się rozwiązać umowę o zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy z firmą zewnętrzną, a pełny zakres spraw związanych z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy, prowadzić będzie pracownik Urzędu Miejskiego w Szczyrku.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 12. W latach 2022-2027 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

1. wpływy z czynszów za lokale,
2. środki budżetowe.
3. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do pokrywania opłat eksploatacyjnych.

§ 13. Planowane środki finansowe na gospodarkę mieszkaniową, w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej, przedstawia poniższa tabela:

Lp.	ZAKRES	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Przewidywane wpływy z czynszów	12 957,00	12 957,00	12 957,00	12 957,00	12 957,00	12 957,00
2.	Środki budżetowe	92 243,00	101 243,00	106 243,00	141 243,00	141 243,00	141 243,00
	RAZEM	105 200,00	114 200,00	119 200,00	154 200,00	154 200,00	154 200,00

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach.

§ 14. Planowane wydatki w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Lp.	ZAKRES	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	12 000,00	12 000,00	12 000,000	12 000,00	12 000,00	12 000,00
2.	Koszty remontów	71 000,00	80 000,00	85 000,00	120 000,00	120 000,00	120 000,00
3.	Koszty modernizacji	-	-	-	-	-	-
4.	Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-	-
5.	Koszty zarządu	22 200,00	22 200,00	22 200,00	22 200,00	22 200,00	22 200,00
	RAZEM	105 200,00	114 200,00	119 200,00	154 200,00	154 200,00	154 200,00

Rozdział 8.

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

§ 15. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 16. Mając na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, określa się następujące działania:

1. Coroczne zabezpieczanie w budżecie Gminy Szczyrk środków finansowych na wykonywanie bieżących remontów.
2. Weryfikację złożonych wniosków na najem lokali, zgodnie z uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczyrk.

3. Prowadzenie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych przez najemców.
4. Umożliwianie najemcom stale zalegającym z opłatami za mieszkanie, zamianę lokalu na tańszy.
5. Umożliwianie do spłaty zadłużenia w ratach.

§ 17. Działaniami Gminy, mającymi na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

1. Wykorzystanie pod zabudowę mieszkaniową w niezabudowanej, lecz uzbrojonej technicznie części działki, na której wybudowany jest budynek z mieszkaniami socjalnymi.
2. Popieranie wszystkich form budownictwa mieszkaniowego.

Uzasadnienie

Przedkładany projekt uchwały stanowi wykonanie delegacji zawartej w 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 2020 r. poz. 611 ze zm.) zgodnie z którym Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, przy czym programy takie powinny być opracowane na co najmniej pięć kolejnych lat.

Przyjęty uchwałą nr XX/122/2016 Rady Miejskiej w Szczyrku z dnia 26 stycznia 2016r. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szczyrk, obejmował lata 2016-2021. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy.

Głównym celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szczyrk na lata 2022 – 2027 jest uaktualnienie dotychczas obowiązującego Programu.

Konsultacje programu przeprowadzono zgodnie z Uchwałą nr LII/272/2013 Rady Miejskiej w Szczyrku z dnia 27 grudnia 2013r. w sprawie określenia zasad i trybu przeprowadzania konsultacji społecznych z mieszkańcami Miasta Szczyrk oraz z Uchwałą Nr LVI/376/2018 Rady Miejskiej w Szczyrku w sprawie: szczegółowego sposobu konsultowania z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji.

Konsultacje prowadzone były w formie umieszczenia projektu programu w Biuletynie Informacji Publicznej - www.bip.szczyrk.pl w zakładce:prawolokalne/sposoby ustalania prawa/konsultacje społeczne w terminie od 23 listopada 2021 r. do 29 listopada 2021 r. Wraz z projektem dokumentu na ww. stronie umieszczono również formularz zgłaszania uwag wraz z informacją o sposobie ich składania – drogą elektroniczną na adres edukacja@szczyrk.pl lub w wersji papierowej w Biurze Podawczym Urzędu Miejskiego w Szczyrku.

W trakcie konsultacji uwag do projektu nie zgłosił żaden mieszkaniec oraz żadna organizacja.