

Projekt

z dnia 29 maja 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WOŹNIKACH**

z dnia 5 czerwca 2023 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Woźniki na lata
2023 -2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 poz. 40, poz. 572), w związku z 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. 725) Rada Miejska w Woźnikach uchwala co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Woźniki na lata 2023-2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała nr 299/XXXI/2017 Rady Miejskiej w Woźnikach z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Woźniki na lata 2018-2022.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Woźnik.

§ 4.

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

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Woźnikach

z dnia 5 czerwca 2023 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Woźniki na lata 2023-2027

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Wieloletni program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Woźniki na lata 2023-2027 ma na celu realizację zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz stworzenie podstawowych zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Woźniki.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Woźniki według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023-2027.

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Woźniki tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Woźniki. Gmina nie posiada lokali mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Woźniki na dzień 31.12.2022 wchodzi 76 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 12 budynkach.

3. Prognozuje się, że do końca 2027 roku mieszkaniowy zasób Gminy Woźniki ulegnie znacznym zmianom. Planowana jest sprzedaż 19 lokali mieszkalnych w Woźnikach należących do zasobu gminy.

4. Przyjmuje się następujące planowane zmiany w własności lokalowej Gminy Woźniki uwzględniającą planowaną sprzedaż w kolejnych latach:

Tabela nr 1. Prognoza zasobu mieszkaniowego Gminy Woźniki na lata 2023-2027.

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba mieszkań na koniec roku	73	71	66	58	57

5. W/w prognoza ma charakter szacunkowy. Przy jej określaniu uwzględniono sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz niezamieszkałe w trybie przetargowym.

6. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Woźniki w kolejnych latach przedstawiona została w tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza dot. stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Woźniki na lata 2023-2027.

ADRES BUDYNKU	LICZBA MIESZKAŃ	STAN TECHNICZNY				
		2023	2024	2025	2026	2027
Woźniki ul. Czarny Las 25	4	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający

Woźniki ul. Śliwa 1	6	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Woźniki ul. Koziegłowska 2	5	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Woźniki ul. Koziegłowska 2a	1	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Woźniki ul. Solarnia 35	7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Woźniki ul. Solarnia 35a	4	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Woźniki ul. Solarnia 2	11	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Woźniki ul. Lompy 3	20	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Woźniki ul. Rynek 6	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Woźniki ul. Chopina 21	5	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Woźniki ul. Krakowska 35	5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Woźniki ul. K. Miarki 54	5	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający

Użyte określenia w tabeli oznaczają:

Stan zadawalający – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, niektóre elementy budynku należy wymienić, konserwować bądź naprawiać (np. okna, konserwacja więźby dachowej, przeróbka lub wymiana instalacji wewnętrznych).

Stan dobry – budynek w okresie objętej prognozy nie wymaga znacznych remontów.

7. Kwalifikacji budynków do poszczególnych kategorii dokonano w oparciu o coroczne i pięcioletnie przeglądy obiektów budowlanych, uwzględniając zawarte w nich zalecenia. Stan techniczny budynków z uwagi na wiek wymaga ponoszenia nakładów finansowych celem zapobiegania degradacji substancji budynku. Dotyczy to przede wszystkim konserwacji więźby dachowej, remontów dachów, wymiany instalacji elektrycznej, stolarki okiennej i napraw elewacji oraz ubytków tynku.

8. Budynki przedstawione w tabeli nr 2 wyposażone są w instalacje wodno-kanalizacyjne i elektryczne. Dwa budynki z dwunastu są wyposażone w kotłownię c.o. Pozostała część lokali jest ogrzewana indywidualnie.

9. W latach 2023-2027 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego. Natomiast w związku z planowaną sprzedażą mieszkań zakłada się zmniejszenie zasobu mieszkaniowego gminy.

10. Gmina Woźniki mając na uwadze potrzeby mieszkaniowe lokalnej społeczności stała się udziałowcem spółki SIM (Społeczna Inicjatywa Mieszkańców), mającej na celu budowę mieszkań z możliwością dojścia do własności.

11. Gmina Woźniki w kolejnych latach będzie dążyła do ogólnej poprawy stanu technicznego budynków poprzez przeprowadzanie remontów i modernizacji budynków.

Rozdział 3.

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

§ 3.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Woźniki składający się z 76 mieszkań stanowią budynki jednopiętrowe oraz jeden blok mieszkalny o trzech kondygnacjach.

2. Stan techniczny wielu budynków wymaga sporych nakładów finansowych w celu modernizacji i innych ulepszeń służącym wynajmującym. Pomimo starań i ciągłego dążenia do poprawy stanu technicznego budynków gmina nie jest w stanie sfinansować w pełni wszystkich wymaganych termomodernizacji oraz w pełni zaspokoić na poziomie standardu posiadanych mieszkań oczekiwań najemców. Za priorytet uznaje się zalecenia z przeglądów techniczno-budowlanych, które mają służyć bezpieczeństwu zamieszkującym.

3. Budynki zarządzane przez Gminę Woźniki to budynki o zróżnicowanym standardzie wymagające nakładów finansowych na remonty i modernizację z uwagi na wiek.

4. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji lokali realizowana jest poprzez coroczne przeglądy obiektów w zakresie stanu technicznego oraz ich bieżące monitorowanie.

5. Remonty wymagane w budynkach to remonty głównie ze względu na:

- nieszczelność pokryć dachowych,
- pękanie ścian spowodowane nieszczelną izolacją bądź wiekiem budynku,
- odmalowanie klatek schodowych,
- wymianę okien z powodu nieszczelności,
- poprawa ogólnej estetyki budynków,
- bieżące naprawy wynikłe z eksploatacji budynków.

§ 4.

Plan remontów i modernizacji na poszczególne lata obejmujący prace zapewniające poprawę stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Prognoza dot. planowanych remontów zasobu mieszkaniowego Gminy Woźniki na lata 2023-2027.

ADRES BUDYNKU	2023	2024	2025	2026	2027
Woźniki ul. Czarny Las 25	Remont kominów	Konserwacja więźby dachowej	Wykonanie opaski wokół budynku		Remont klatki schodowej
Woźniki ul. Śliwa 1	Wymiana instalacji elektrycznej w 2 mieszkaniach	Remont zbiornika bezodpływowego		Konserwacja więźby dachowej	Remont klatki schodowej
Woźniki ul. Koziegłowska 2	Drobna naprawa pokrycia dachu	Ocieplenie ścian zewnętrznych od podwórka		Wymiana rynien budynku	
Woźniki ul. Koziegłowska 2a		Remont ścian budynku	Remont płyt utwardzających plac		
Woźniki ul. Solarnia 35	Utwardzenie drogi dojazdowej			Konserwacja więźby dachowej	Odmalowanie klatki schodowej
Woźniki ul. Solarnia 35a		Remont klatki schodowej	Konserwacja więźby dachowej	Wykonanie brakujących wentylacji	
Woźniki ul. Solarnia 2	Wymiana 2 szt. okien	Remont i dobudowa kominów; czyszczenie wentylacji	Remont rynien i rur spustowych	Remont konstrukcji dachu, pokrycia dachowego	Remont klatki schodowej, pochwyt w piwnicy
Woźniki ul. Lompy 3	Odmalowanie opierzenia na balkonach; wymiana okna (w ramach gwarancji)		Odmalowanie klatek schodowych		

Woźniki ul. Rynek 6		Malowanie drzwi zewnętrznych			
Woźniki ul. Chopina 21	Wymiana rynien	Ocieplenie pozostałych ścian zewnętrznych	Remont stropów i ścian w budynku gospodarczym	Izolacja murów fundamentowych	Doprowadzenie kanalizacji
Woźniki ul. Krakowska 35	Naprawę elewacji na ścianie wiatrołapu (w ramach gwarancji)	Remont dojazdu do posesji	Odmalowanie piwnic		
Woźniki ul. Karola Miarki 54	Wymiana oświetlenia na klatce schodowej i w piwnicy na energooszczędne	Remont powłok malarskich klatek schodowych, zamontowanie pochwyty do piwnicy	Wykonanie chodnika opaskowego wokół budynku	Wykonanie izolacji poziomej ścian piwnicy	

§ 5.

Prognoza realizacji planowanych remontów jest w znacznej mierze uzależniona od realizacji prognozy sprzedaży mieszkań. Założenia przyszłej polityki sprzedaży mieszkań komunalnych to dążenie do pełnej prywatyzacji budynków komunalnych poprzez sprzedaż lokali gminnych w celu samodzielnego gospodarowania mieniem przez wspólnoty mieszkaniowe, w związku z powyższym zmniejszenie kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 6.

1. Prognozę sprzedaży przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Prognoza dot. sprzedaży mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy Woźniki na lata 2023-2027.

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Stan ilości mieszkań na początku roku	76	73	71	66	58
Planowana ilość sprzedaży mieszkań	3	2	5	8	1

2. Zasady i sposób sprzedaży lokali zostanie uregulowany w odrębnej uchwale Rady Gminy Woźniki. Planuje się prawo pierwokupu, dla aktualnych najemców lokali mieszkalnych, a lokale mieszkalne niezamieszkałe będą sprzedawane w trybie przetargowym.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7.

1. Polityka czynszowa Gminy ukierunkowana jest na utrzymanie równowagi pomiędzy należnościami z tytułu czynszów, a pokryciem utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów :

1) czynsz za najem lokali mieszkalnych,

- 2) czynsz za lokal objęty najmem socjalnym,
- 3) czynsz za najem pomieszczenia tymczasowego.

3. Bazową stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Woźnik w drodze zarządzenia. Na podstawie tej stawki oraz czynników procentowych podwyższających lub obniżających wartość ustala się stawkę za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. W przypadku wystąpienia więcej niż jednego czynnika, są one łącznie brane pod uwagę.

§ 8.

Do czynników mających wpływ na poziom czynszu zalicza się m.in. czynniki obniżające wartość użytkową:

1. Położenie budynku:
 - a) w promieniu 2000 m od centrum Woźnik 5%
2. Położenie lokalu w budynku:
 - a) powyżej I piętra 5%
3. Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) lokal bez instalacji wodociągowej 10%
 - b) lokal bez WC 20%
 - c) lokal bez łazienki 15%
4. Ogólny stan techniczny budynku:
 - a) stan zadawalający 5%

§ 9.

Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 10.

Stawka czynszu za najem pomieszczenia tymczasowego jest tożsama jak za najem socjalny lokalu w mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 11.

1. Burmistrz Woźnik może obniżyć czynsz najmu na wniosek najemcy o niskich dochodach na okres 12 miesięcy, najemcom którzy nie zalegają w opłatach czynszowych lub innych opłatach za używanie lokalu. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu określona została w odrębnej uchwale Rady Miejskiej.

2. Ustala się wysokość następujących obniżek czynszu:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym do 25%,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym do 20%.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2027.

§ 12.

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Woźniki zarządza Burmistrz Woźnik.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy w szczególności ma na celu zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy w trudnych sytuacjach życiowych i materialnych.

3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem przez Gminę Woźniki jako właściciela obiektów budowlanych opiera się na racjonalnym zarządzaniu mieniem publicznym na mocy prawa, zapewniającym organizację administracyjną oraz utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym budynków i dokonywania wszelkich wymagalnych czynności.

4. Przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 13.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2023-2027 będą:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- b) przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych;
- c) środki pozyskane z innych źródeł.

Rozdział 8.

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.

§ 14.

Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji, koszty utrzymania zasobu, w tym: bieżące remonty budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych. W związku z planowaną sprzedażą mieszkań planowane jest uwzględnienie kosztu zarządu nieruchomościami wspólnymi. Prognozowana wysokość poszczególnych kosztów przedstawiono w poniższej tabeli nr 5.

Tabela nr 5. Prognoza dot. ponoszonych wydatków zasobu mieszkaniowego Gminy Woźniki na lata 2023-2027.

KOSZTY	WYDATKI W ROKU (PLN)				
	2023	2024	2025	2026	2027
BIERZĄCA EKSPLOATACJA	186 500,00 zł	170 958,33 zł	139 875,00 zł	124 333,33 zł	93 250,00 zł
REMONTY	105 700,00 zł	96 895,19 zł	79 279,64 zł	70 471,68 zł	52 853,76 zł
MODERNIZACJA	20 000,00 zł	18 334,00 zł	14 698,00 zł	12 476,00 zł	7 476,00 zł
KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIA MI WSPÓLNYMI	6 548,00 zł	85 266,00 zł	69 462,00 zł	186 786,00 zł	184 518,00 zł

KOSZTY INWESTYCYJNE	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
------------------------	------	------	------	------	------

Rozdział 9.

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

§ 15.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) Gmina będzie dążyła do poprawy stanu technicznego oraz do polepszenia warunków mieszkaniowych, jednakże nie przewiduje się konieczności przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu, chyba że zaistniała sytuacja będzie tego wymagała ze względu na stan zagrożenia zdrowia lub życia lokatorów;
- 2) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 3) rzetelne, konsekwentne i skrupulatne stosowanie się do przepisów *Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego* wobec najemców, którzy zalegają z opłatami, bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu odzyskania wymagalnych należności;
- 4) inicjowanie zamian lokali mieszkalnych, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu do możliwości finansowych i sytuacji rodzinnej najemcy oraz dokonywanie zamian lokali zadłużonych na mniejsze i tańsze w utrzymaniu;
- 5) prowadzenie sprzedaży lokali mieszkalnych na podstawie odrębnej Uchwały Rady Miejskiej w Woźnikach;
- 6) przeprowadzenie inwentaryzacji lokali mieszkalnych przeznaczonych na sprzedaż;
- 7) sprzedaż mieszkań mająca na celu zmniejszenie kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego.