

Projekt

z dnia 21 lutego 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIETRZYCHOWICE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wietrzychowice
na lata 2025-2029"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 r. z późn. zm) w związku z 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Wietrzychowice uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wietrzychowice na lata 2025 – 2029” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wietrzychowice

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

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WIETRZYCHOWICE
NA LATA 2025-2029**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wietrzychowice został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust.1 pkt.1, ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023, poz. 725). Ustawa nakłada na gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na okres co najmniej pięciu lat.

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wietrzychowice na lata 2025 – 2029 stanowi opracowanie, które swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wietrzychowice w latach 2025-2029,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający 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 kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wietrzychowice na lata 2025 – 2029 zawiera opis stanu ilościowego i jakościowego obecnego zasobu, potrzeby remontowe i inwestycyjne oraz prognozy działań na lata 2025 - 2029 nakierowane na poprawę stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego. Zawiera analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji stanu technicznego budynków i lokali oraz określa zasady polityki czynszowej.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wietrzychowice na lata 2025-2029

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale będące jej własnością.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy oraz stanu technicznego lokali mieszkalnych w poszczególnych latach 2025 – 2029 przedstawia poniższa tabela nr 1:

Tabela nr 1 Mieszkaniowy zasób Gminy Wietrzychowice

Lp.	Miejscowość	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Stan techniczny	Instalacje
1.	Wietrzychowice	Ośrodek Zdrowia nr 2A/1	1	73 m ²	dobry	wod-kan, elektryczna, gazowa
2.	Wietrzychowice	Budynek Komunalny nr 38	2	87 m ²	średni	wod-kan, elektryczna, gazowa
				50 m ²	średni	wod-kan, elektryczna, gazowa

3.	Wietrzychowice	Budynek Komunalny nr 64A	5	1) 46 m ²	dobry	wod-kan, elektryczna, gazowa
				2) 58 m ²	dobry	wod-kan, elektryczna, gazowa
				3) 27 m ²	dobry	wod-kan, elektryczna, gazowa
				4) 46 m ²	dobry	wod-kan, elektryczna,
				5) 40 m ²	dobry	wod-kan, elektryczna, gazowa
Razem			8	427		

Mieszkaniowy zasób gminy wynosi ogółem 8 lokali, usytuowanych w 3 budynkach.

3. W ogólnym zasobie mieszkaniowym nie wyodrębnia się lokali przeznaczonych na najem socjalny.

4. Stan techniczny większości budynków wymienionych w tabeli nr 1 jest:

- 1) dobry (75 % zasobu mieszkaniowego) tzn. nie zachodzi potrzeba remontu (wymiany) do następnego przeglądu technicznego,
 - 2) średni (25 % zasobu mieszkaniowego) tzn. zachodzi potrzeba remontu (wymiany) do 2 lat co najmniej jednego z elementów budynku, np. stolarki okiennej, drzwiowej, pokrycia dachowego
5. W zakresie stanu technicznego budynków będą podejmowane działania zmierzające do zmniejszenia liczby budynków znajdujących się w średnim stanie technicznym.
6. W latach 2025-2029 nie zakłada się powiększenia zasobów mieszkaniowych Gminy Wietrzychowice.

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Stan techniczny większości budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy należy określić jako dobry, jeden budynek jest w średnim stanie technicznym. Budynki wymagają bieżących napraw pokryć dachowych, kominów, obróbek blacharskich, stolarki okiennej i drzwiowej. Remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb oraz możliwości finansowych Gminy. Zakres wszystkich potrzeb remontowych i modernizacyjnych znacząco przewyższa jej możliwości finansowe. W związku z tym, prace te będą wykonywane w ramach bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii. Zakres prac remontowych będzie weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do jego realizacji na podstawie wyników okresowej kontroli budynków.

2. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych w uchwałach budżetowych na poszczególne lata, ewentualnie z pozyskanych środków z innych źródeł.

3. W uzasadnionych przypadkach związanych z koniecznością przeprowadzenia nieplanowanych remontów bądź modernizacji, mogą wystąpić zmiany w stosunku do zadań ujętych w tabeli.

4. Remonty i modernizacja lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być dokonywane również przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody przez Wójta Gminy Wietrzychowice.

Tabela nr 2 Plan remontów i modernizacji lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Wietrzychowice

Rok	Zakres remontów i modernizacji
2025	Wymiana rur spustowych w budynku komunalnym – Wietrzychowice 38
2026	Remont klatki schodowej w budynku Domu Nauczyciela – Wietrzychowice 64 A
2027	Wymiana instalacji elektrycznej w budynku Domu Nauczyciela – Wietrzychowice 64 A
2028	Wymiana pokrycia dachowego w budynku komunalnym – Wietrzychowice 38
2029	Termomodernizacja budynku Domu Nauczyciela – Wietrzychowice 64 A

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. W latach 2025-2029 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wietrzychowice.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Podstawą prawną do określenia stawki czynszowej jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023, poz. 725) zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy zasady polityki czynszowej ustala Rada Gminy.

2. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy ustala organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, w tym przypadku Wójt Gminy Wietrzychowice w drodze zarządzenia nie częściej niż jeden raz w roku zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie.

3. Stawki czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym zróżnicowane są ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje i ich stan oraz ogólny stan techniczny budynku lub lokali.

4. Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) brak centralnego ogrzewania – 10%,
- b) zły stan techniczny budynku – 10%.

5. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie mają zastosowania do stawek czynszu w ramach najmu socjalnego i pod pomieszczenia tymczasowe.

6. Stawka czynszu w ramach najmu socjalnego nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Wójt Gminy może zastosować obniżoną stawkę czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wietrzychowice, pod następującymi warunkami:

- 1) złożenia stosownego wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego
- 2) nie przekroczenia progów dochodowych, określonych w stosownej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wietrzychowice,
- 3) braku zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od wynajmującego).

8. Obniżki czynszu są udzielane na okresy dwunastomiesięczne.

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 kolejnych latach

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy gospodaruje zarządza Wójt Gminy Wietrzychowice.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy polegać będzie na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym oraz zgodnie z jego przeznaczeniem, poprzez:

- 1) prowadzenie ewidencji zasobu mieszkaniowego,
- 2) prowadzenie dokumentacji technicznej obiektów,
- 3) dokonywanie bieżących przeglądów,
- 4) zawieranie, wypowiedzanie i rozwiązywanie umów na lokale mieszkalne,
- 5) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym o odzyskanie lokali,
- 6) określenie wysokości i pobieranie czynszów za lokale,
- 7) prowadzenie windykacji zaległości czynszowych,
- 8) organizowanie i nadzorowanie napraw, konserwacji, remontów i modernizacji prowadzonych w zarządzanym zasobie, a także adaptacji obiektów na cele mieszkaniowe,
- 9) wyrażenie zgody na wykonanie w lokalu ulepszeń przez najemców oraz zawieranie z nimi umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu,
- 10) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków i ich otoczenia,

3. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinno zapewnić :

- 1) utrzymanie budynków i ich otoczenia w należytej estetyce,
 - 2) utrzymanie stanu technicznego lokali i budynków w stanie nie pogorszonym oraz na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
 - 3) zapewnienie obsługi mieszkańców na najwyższym poziomie.
4. W okresie obowiązywania niniejszego planu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. 1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Wietrzychowice w latach 2025 - 2029 będą:

- przychody z najmu lokali mieszkalnych,
- środki z budżetu gminy,

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- fundusze unijne,
- inne środki pomocowe.

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.

§ 8. 1. Wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy na kolejne lata obowiązywania programu określana będzie w corocznym budżecie, przy uwzględnianiu koniecznych kosztów eksploatacji, remontów, modernizacji i kosztów inwestycyjnych lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Tabela nr 3 Prognozowane wydatki Gminy Wietrzychowice

Rok	Prognozowane wydatki Gminy Wietrzychowice w zł					
	Wydatki ogółem	w tym :				
		Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty inwestycyjne	Koszty zarządu nieruchomości wspólną
2025	8 400	4 400	4 000	-	-	-
2026	14 800	4 800	10 000	-	-	-
2027	75 300	5 300	70 000	-	-	-
2028	255 800	5800	-	-	250 000	-
2029	256 400	6400	-	-	250 000	-

2. W latach 2025 - 2029 Gmina Wietrzychowice nie planuje wydatków inwestycyjnych polegających na budowie nowych budynków komunalnych, ani na rozbudowie istniejących. W uzasadnionych przypadkach związanych z koniecznością przeprowadzenia nieplanowanych remontów, czy modernizacji, mogą wystąpić zmiany w opisanych zamierzeniach. Wówczas kwoty wydatków przeznaczonych na finansowanie remontów i modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych w poszczególnych latach.

Rozdział 9.

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

§ 9. 1. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina Wietrzychowice jest zobowiązana stworzyć warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Powinna ona zaspokajać potrzeby mieszkaniowe poprzez zapewnienie w szczególności lokali z najmem socjalnym i zamiennych dla gospodarstw domowych o niskich dochodach. W realizacji postanowień wynikających z przytoczonych przepisów prawa Gmina Wietrzychowice będzie podejmowała wszelkie możliwe w tym zakresie działania.

2. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) coroczne zapewnienie w budżecie Gminy środków na remonty lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,

3. Mając na uwadze konieczność powiększania stanu zasobu mieszkaniowego posiadanego przez Gminę Wietrzychowice, będą prowadzone działania z tym związane, w tym celu należy:

- 1) czynić starania zmierzające do zakupu lub budowy nowych mieszkań przy udziale środków zewnętrznych,
- 2) kontynuować działania zmierzające do adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkania.