

UCHWAŁA NR 17/VIII / 2018
RADY GMINY ZAGNAŃSK

z dnia 21 grudnia 2018 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagnańsk na lata 2019 – 2025.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 15, art.40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994), art.21 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2018r. poz. 1234), Rada Gminy Zagnańsk uchwała co następuje:

§ 1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagnańsk na lata 2019 – 2025, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr 14/2018 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 6 marca 2013 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagnańsk na lata 2013-2018.

§ 4

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

PRZEWODNICZĄCA
RAJY GMINY
Urszula Jończyk

Przygotowała: D. Szwed



Wieloletni plan gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagnańsk na lata 2019 – 2025

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Zagnańsk na lata 2019 – 2025 z podziałem na lokale socjalne i mieszkalne

§ 1

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zagnańsk tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy oraz lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów tj. osób fizycznych i osób prawnych – aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Zagnańsk przedstawia poniższa tabela:

Mieszkaniowy zasób Gminy Zagnańsk

| Lp. | Lokalizacja zasobu mieszkaniowego | Nr lokalu | Pow. użytk. lokalu | Wyposażenie w media | Stan techniczny budynku |
|-----|-----------------------------------|-----------|--------------------|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Zagnańsk ul. Spacerowa 8 | 1 | 60,00 | - przył. energet. - przył. gazowe - c.o. - przył. wod-kan. | budynek murowany, 2 kondygnacje, podpiwniczony, stan techniczny dobry |
| 2 | Zagnańsk ul. Słoneczna 5 | 5/3 | 47,16 | - przył. energet. - c.o.- piec węgl. - przył. wod-kan. | lokal mieszkalny - stan dobry |
| 3 | Belno 143/2 | 143/2 | 41,00 | - przył. energet. - c.o.-kotł. węgl. - przył. wodoc. - przył. wod-kan. | Budynek murowany 2-kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, stan techniczny dobry |
| 4 | Umer 76 | 1 | 44,62 | - przył. energet. - c.o.- kotł. węgl. - przył. Wodoc. - zbiornik beodpł | Budynek murowany, z poddaszem użytkowym, dach kryty blachą, stan techniczny dobry |
| 5 | Samsonów 24 | 24/1 | 26,42 | - przył. energet. - przył. gazowe - c. o. - przył. wod-kan. | budynek murowany, 2 kondygn. z podpiwnicz., stan techniczny dobry |
| 6 | Samsonów 24 | 24/2 | 67,59 | j.w. | j.w. |
| 7 | Samsonów 24 | 24/3 | 43,93 | j.w. | j.w. |
| 8 | Samsonów 24 | 24/4 | 69,48 | j.w. | j.w. |
| 9 | Samsonów 24 | 24/5 | 32,59 | j.w. | j.w. |
| 10 | Zagnańsk ul. Spacerowa 1 | 1/1 | 41,96 | - przył. energet. - c.o.-piec węgl. - przył. wod-kan | budynek murowany z poddaszem użytkowym, kryty eternitem, stan techniczny niski, |

| | | | | | |
|----|---------------------------------------|-----------|---------------|------|------|
| 11 | Zagnańsk ul. Spacerowa 1 | 1/2 | 42,48 | j.w. | j.w. |
| 12 | Zagnańsk ul. Spacerowa 1 | 1/3 | 47,84 | j.w. | j.w. |
| | pow. łączna lokali mieszk. | 12 | 565,07 | | |

2. Aktualny zasób mieszkaniowy Gminy Zagnańsk na dzień 1.01.2019 r. tworzy **12 lokali** mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **565,07 m²** w tym:
- 1 lokal mieszkalny w budynku wspólnoty mieszkaniowej o łącznej powierzchni użytkowej 47,16 m²; położony w Zagnańsku
 - 3 lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym zlokalizowanym w Zagnańsku gdzie każde z mieszkań stanowi odrębny samodzielny lokal mieszkalny, łączna powierzchnia mieszkań – 132,28 m²
 - 5 lokali mieszkalnych położonych na I-szym piętrze budynku Przedszkola w miejscowości Samsonów o łącznej powierzchni – 240,01 m²
 - 1 lokal mieszkalny w budynku administracyjnym Urzędu Gminy o pow. 60 m²
 - 1 lokal mieszkalny w budynku byłej szkoły podstawowej w miejscowości Belno o pow. 41 m²
 - 1 lokal mieszkalny w budynku byłej szkoły podstawowej w miejscowości Umer o pow. 44,62 m²
3. W zasobie mieszkaniowym gminy Zagnańsk brak lokali socjalnych. Prognozę i strukturę lokali mieszkalnych uwzględniającą podział na lokale socjalne i mieszkalne przedstawia poniższa tabela

| Rodzaj lokalu | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 24 | 25 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| Lokal mieszkalny | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 7 |
| Lokal socjalny | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Łączna ilość lokali | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 7 |

4. Planuje się na 2025 rok wydzielenie i sprzedaż 5-ciu lokali mieszkalnych zlokalizowanych na I-szym piętrze budynku Przedszkola zlokalizowanego w miejscowości Samsonów 24 B.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

§ 2

- Większość lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Zagnańsk znajduje się w budynkach kilkudziesięcioletnich. Najmłodszy budynek oddano do użytkowania w 1987 r. Pozostałe w większości wypadków budowano w latach 50-tych i 60-tych ubiegłego stulecia.
- Stan techniczny zasobu mieszkalnego, uwzględniający wiek budynków, ich stopień zużycia oraz sposób eksploatacji i użytkowania - określa potrzeby remontów bieżących, remontów planowanych oraz wszelkich bieżących napraw i modernizacji.
- W celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynki wymagają przeprowadzenia różnorodnych pilnych i doraźnych napraw i remontów

a w szczególności: wymiany stolarki drzwiowej, okiennej, naprawy i w wielu wypadkach wymiany orynnowania oraz rur spustowych, odnowienia elewacji, termomodernizacji, przebudowy kominów, wymiany instalacji elektrycznej, naprawy i wymiany pokryć dachowych.

4. Priorytetem przy tworzeniu rocznych planów remontowych są wszelkie działania eliminujące w pierwszej kolejności zagrożenia bezpieczeństwa użytkownika lokali i mienia oraz zalecenia z przeglądów budowlanych. W związku z powyższym poza przygotowywanymi planami podejmowane są często pilne prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia pożarowego.
5. Plan remontów na lata 2019-2025 przedstawia poniższa tabela:

| Lata/ miejscowość | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-------------------------------------|--|--|---|--|---|------|---|
| Zagnańsk ul. Spacerowa 8 | | | | | | | |
| Zagnańsk ul. Słoneczna 5 | | | | | I. przegląd i naprawa orynnowani a | | |
| Zagnańsk ul. Spacerowa 1 | I/. Naprawa ubytków tynku na balkonie od strony ul. Turystyczne j. | I/. Naprawa orynnowani a i rur spustowych | I/. Naprawa schodów zewnątrznych od strony ul. Turystyczne j. | I/. Uzupełn. ubytków tynku na balkonie od strony Technikum Leśnego | I. Naprawa dachu i wiatrolapów | | I. docieple nie budynku i położenie struktury |
| Samsonów 24 b | | I/. Naprawy tynków na podmurówce | I/. Naprawa ubytków tynku na elewacji | | | | |
| Belno 143 | | | | | | | |
| Umer 76 | I/. Naprawa komina do części mieszkalnej | I/. Naprawa zwozdów instalacji odgromowej | | I/. Naprawa dachu i orynnowani a | I/. Naprawa opaski beton. wokół budynku | | |

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

§ 3

1. Gmina Zagnańsk dokonuje sprzedaży mieszkań w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. Nr 121 t.j.) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2018 poz. 716 z późn. zm.) oraz postanowień Uchwał Rady Gminy w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy, podejmowanych przy każdorazowej sprzedaży nieruchomości.
2. Na rok 2025 planuje się wydzielenie jako samodzielne i sprzedaż 5 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w miejscowości Samsonów 24 B na I piętrze budynku, w którym na parterze znajduje się Przedszkole gminne. Powyższe zmiany obrazuje n/w tabela:

| Sprzedaż /lata | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Lokali mieszkalnych | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| Budynków mieszkalnych | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 4

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2019 – 2025, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnią pozyskanie środków na remonty. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu oraz ogólny stan techniczny budynku.

1. Czynniki podwyższające kwotę czynszu przedstawia poniższa tabela:

| Czynniki podwyższające czynsz |
|---|
| Lokal z doprowadzonym gazem |
| Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie |
| Lokal z bliskim dostępem do instytucji usługowych |

2. Czynniki obniżające kwotę czynszu przedstawia poniższa tabela:

| Czynniki obniżające czynsz |
|--|
| Lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych |
| Lokal bez wydzielonej kuchni |
| Lokal bez piwnic lub innego pomieszczenia. gospodarczego |

3. Podwyżki czynszu dokonywane będą raz w roku, poczynając od dnia 1 stycznia każdego roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych , ogłaszany w miesiącu styczniu za rok poprzedni w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej „Monitor Polski”.
4. Waloryzacja stawki czynszu na podstawie wskaźnika określonego w pkt. 3 odbywa się bez konieczności wypowiedzania dotychczasowej stawki.
5. Stawka bazowa czynszu za najem lokalu mieszkalnego zostanie określona odrębnym zarządzeniem Wójta.
6. W przypadku najemców o niskich dochodach, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu lub zarządzeniu wojewody, stosuje się następujące obniżki czynszów:

- 1) 50% przy dochodach nie przekraczających najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
 - 2) 75% przy dochodach nie przekraczających najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
7. Obniżki czynszu, o których mowa w pkt. 6 mogą być udzielane najemcom na okres 12 miesięcy. W przypadku utrzymywania się niskiego dochodu przez kolejny okres, na wniosek najemcy właściciel może stosować obniżkę przez kolejny okres.

Rozdział V

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

§ 5

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Zagnańsk zarządza Wójt.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali, podstawowych warunków mieszkaniowych
 - 2) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków
 - 3) utrzymywanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych
 - 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali mieszkalnych

Nie przewiduje się istotnych zmian w odniesieniu do przewidywanego sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagnańsk.

Rozdział VI

Źródła finansowania związane z utrzymaniem mieszkaniowych zasobów Gminy Zagnańsk w latach 2019 – 2025.

§ 6

Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych w Gminie Zagnańsk są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne, które wykorzystywane są głównie na przeprowadzanie bieżących napraw i remontów budynków oraz w lokalach mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki z funduszy unijnych oraz budżetu gminy wykorzystywane głównie na remonty związane z termomodernizacją budynków.

Rozdział VII

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.

§ 7

1. Planowane koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy Zagnańsk wynikają z analizy kosztów dotychczasowej eksploatacji oraz prognozowanych zmian a także z planowanymi naprawami i remontami lokali, budynków oraz części wspólnych przynależnych do poszczególnych lokali. Uwzględniając lata eksploatacji poszczególnych budynków oraz ich bieżący stan techniczny należy zaplanować wydatki adekwatne do ich stanu technicznego. Wielkość i prognozę kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela.

| Koszty | Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach (wartość wyrażona w zł) | | | | | | |
|--|---|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| Koszty bieżącej eksploatacji | | | | | | | |
| Koszty remontów, konserwacji i usuwania awarii | 8 000 | 8 000 | 9 000 | 10 000 | 4 000 | 3 000 | 0 |
| Koszty modernizacji | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wydatki inwestycyjne | 0 | 0 | 0 | 0 | 40 000 | 0 | 25 000 |
| Ogółem | 12 733,72 | 12970,41 | 14218,93 | 10 479,88 | 49753,87 | 9 041,56 | 31343,64 |

§ 8

1. Podczas obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagnańsk nie przewiduje się wydatków związanych z budową lub rozbudową zasobów mieszkaniowych.
2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty administrowania oraz remontów w znacznej części pokrywane są z bieżących czynszów oraz z budżetu Gminy.

Rozdział VIII

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

§ 9

1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali. Podczas obowiązywania niniejszego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy nie są przewidywane takie remonty w substancji budynków i lokali, które wymagałyby opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę oraz ewentualne udostępnienie dotychczasowym najemcom innego lokalu zastępczego.
2. Planowana sprzedaż lokali:
W okresie obowiązywania niniejszego programu przewiduje się wyodrębnienie 5-ciu samodzielnych lokali mieszkalnych położonych w miejscowości Samsonów 24 B w budynku miejscowego Przedszkola.

§ 10

1. Działania właściciela mieszkaniowego zasobu Gminy zmierzają do maksymalizacji wartości zarządzanych nieruchomości, osiąganey poprzez właściwe gospodarowanie powierzonym mieniem oraz dążenie do poprawy stanu technicznego i standardu nieruchomości mieszkaniowych.
2. Nie planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu powiększenia ilościowego zasobu mieszkaniowego Gminy.
3. Polityka mieszkaniowa Gminy w okresie obowiązywania niniejszego programu będzie polegać głównie na wspieraniu inwestorów prowadzących budownictwo jednorodzinne oraz poprzez przeznaczanie jak największej ilości nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY

Urszula Jończyk

Przygotowała: D. Szwed

