

Projekt

z dnia 22 listopada 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SITKÓWKA-NOWINY**

z dnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Sitkówka-Nowiny na lata 2018-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) Rada Gminy uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sitkówka-Nowiny na lata 2018-2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sitkówka-Nowiny.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIV/109/11 Rada Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sitkówka-Nowiny na lata 2012-2017 (Dz. Urz. Woj. Św. z 2012 r. poz. 196).

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie z dniem 01.01.2018 roku.

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Gminy Sitkówka-Nowiny

z dnia.....2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SITKÓWKA-NOWINY NA LATA 2018-2022

Program reguluje zasady, prognozy i wieloletnią politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sitkówka-Nowiny w zakresie wielkości, stanu technicznego, potrzeb, sprzedaży, polityki czynszowej, racjonalizacji zarządzania oraz planowanych wydatków. Celem głównym programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadany przez Gminę Sitkówka-Nowiny zasobem mieszkaniowym. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają na celu:

- zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez gminę,
- utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
- tworzenie warunków dla poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Sitkówka-Nowiny z podziałem na lokale socjalne i komunalne

Mieszkaniowy zasób Gminy Sitkówka-Nowiny tworzą lokale stanowiące własność Gminy. Według stanu na dzień 15 listopada 2017 roku mieszkaniowy zasób Gminy Sitkówka-Nowiny obejmuje 19 lokali komunalnych (tabela 1), znajdujących się w Nowinach oraz Sitkówce oraz 54 lokale socjalne znajdujące się w Nowinach przy ulicy Perłowej (tabela 2).

Tabela 1. Lokale komunalne – stan na dzień 15.11.2017 r.

L.p.	Nr działki	Miejscowość	Numer budynku wielorodzinnego	Ilość lokali pozostających w zasobie Gminy	Numer lokalu	Powierzchnia lokalu w m ²
1.	443/140	Nowiny, ul. Białe Zagłębie	1	2	5	38,50
					27	38,50
2.	443/141	Nowiny, ul. Białe Zagłębie	3	2	13	26,70
					32	26,70
3.	533/150	Nowiny, ul. Białe Zagłębie	4	3	19	49,80
					20	22,30
					24	37,60
4.	443/150	Nowiny, ul. Białe Zagłębie	13	2	2	38,50
					7	26,70
5.	443/19	Nowiny, ul. Białe Zagłębie	17	2	12	35,40
					24	47,30
6.	443/118	Nowiny, ul. Białe Zagłębie	19	3	7	57,90
					18	37,00
					21	37,00
7.	443/148	Nowiny, ul. Szkolna	9	3	14	39,80
					16	56,90
					26	56,90
8.	443/161	Nowiny, ul.	23	1	3	46,75

		Szkolna				
9.	72/35	Sitkówka	33	1	15	67,00
Łączna ilość lokali komunalnych				19	Łączna pow.	787,25

Tabela 2. Lokale socjalne – stan na dzień 15.11.2017 r.

L.p.	Nr działki	Miejscowość	Numer budynku wielorodzinnego	Ilość lokali	Ogólna powierzchnia użytkowa lokali w m ²
1.	35/426	Nowiny, ul. Perłowa	24	18	546,12
2.	35/426 35/65	Nowiny, ul. Perłowa	26	20	950,00
3.	35/426	Nowiny, ul. Perłowa	28	16	347,88
Łącznie				54	1844,00

Lokale komunalne są użytkowane na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony. Ich stan techniczny jest dobry. Lokale te są wyposażone w instalacje wodno-kanalizacyjną oraz centralnego ogrzewania.

Prognozuje się systematyczne ustanawianie odrębnej własności oraz sprzedaż lokali komunalnych na rzecz ich najemców posiadających umowy na czas nieoznaczony. Sprzedaż lokali będzie prowadzona na zasadach określonych właściwymi przepisami prawa, w tym uchwałą Rady Gminy Sitkówka-Nowiny.

Z kolei umowy najmu dotyczące lokali socjalnych zawierane są w ramach umów najmu na czas oznaczony. Stan techniczny lokali socjalnych jest na bardzo dobrym poziomie. Zostały one oddane do użytku w 2012 r. Lokale te są wyposażone w instalacje kanalizacyjną oraz wodną.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny ww. budynków ma m.in. ich wiek, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, sposób utrzymania budynku oraz sposób ich użytkowania przez mieszkańców.

Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe Gminy Sitkówka-Nowiny oraz przeprowadzone w latach 2010-2011 inwestycje w zakresie budownictwa socjalnego planowany jest zakup jedynie kilku kontenerów mieszkalnych celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych dla osób najuboższych. Na terenie Gminy Sitkówka-Nowiny nie istnieje możliwość pozyskania lokali poprzez ich adaptację.

Rozdział 2.

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

Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym. Ich wykonanie jest uzależnione od wysokości posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym. Corocznie w okresach 6-cio miesięcznych będą przeprowadzane przeglądy techniczne, ogólnobudowlane budynków, mające na celu sprawdzenie stanu technicznego, dokonanie analiz potrzeb wykonania prac remontowych, usunięcia usterek celem utrzymania budynków w stanie nie pogorszonym i nadającym się do użytkowania. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sitkówka-Nowiny z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie przewiduje się inwestycji związanych z kapitalnymi remontami i modernizacjami budynków komunalnych oraz znajdujących się w nich lokali mieszkalnych. Zadaniem priorytetowym jest zakończenie procesu termomodernizacji budynków wielolokalowych, co ma

na celu obniżenie kosztów eksploatacji budynków z tytułu opłat za c.o. oraz poprawę ich estetyki zewnętrznej. Trudno jest ustalić wieloletni plan inwestycji w tym zakresie, ponieważ decydują o tym właściciele budynków wielolokalowych, podejmując stosowne uchwały większością głosów. Na lata 2018-2022 jest planowana termomodernizacja pozostałych budynków położonych w Nowinach oraz Sitkówce.

Stan techniczny 54 budynków socjalnych przy ul. Perłowej jest bardzo dobry, a potrzeby remontowe będą prowadzone jedynie w zakresie konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych zostały zawarte w odrębnej uchwale Rady Gminy w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wielorodzinnych stanowiących własność Gminy Sitkówka-Nowiny oraz bonifikat przysługujących ich nabywcom. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie się istniejącego zasobu mieszkalnego Gminy. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie liczby złożonych wniosków przez najemców, z którymi zostały zawarte umowy na czas nieoznaczony. Szacuje się, że ustanowienie odrębnej własności lokali i ich sprzedaż w poszczególnych latach wynosić będzie:

- w 2018 roku: 4 lokale z czego 2 przy uiszczeniu ceny jednorazowo, a 2 przy rozłożeniu ceny na raty;
- w 2019 roku: 4 lokale z czego 2 przy uiszczeniu ceny jednorazowo, a 2 przy rozłożeniu ceny na raty;
- w 2020 roku: 4 lokale z czego 2 przy uiszczeniu ceny jednorazowo, a 2 przy rozłożeniu ceny na raty;
- w 2021 roku: 4 lokale z czego 2 przy uiszczeniu ceny jednorazowo, a 2 przy rozłożeniu ceny na raty;
- w 2022 roku: 3 lokale z czego 2 przy uiszczeniu ceny jednorazowo, a 1 przy rozłożeniu ceny na raty.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 25.09.2017 r. (Dz. U. Województwa Świętokrzyskiego z dnia 27.03.2017 r. poz. 2919) aktualnie obowiązująca na terenie województwa świętokrzyskiego (poza miastem Kielce) wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wynosi 3 293,89 zł. Miesięczne stawki czynszu nie mogą przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej, tj. 98,82 zł/m²/rok, co oznacza że stawki czynszu nie mogą przekraczać 8,23 zł/m²/miesięcznie. W chwili obecnej stawka bazowa czynszu za najem lokalu mieszkalnego wynosi 25,5% ww. kwoty.

Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym. Wpływy z czynszów są jednym ze źródeł finansowania i utrzymania budynków w Gminie Sitkówka-Nowiny. Podstawę ustalania stawek czynszu z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stanowi stawka bazowa czynszu miesięcznego, ustalana przez Wójta Gminy Sitkówka-Nowiny w drodze zarządzenia. Wójt może podwyższyć stawkę czynszu nie częściej niż 1 raz w roku. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sitkówka-Nowiny ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu mieszkalnego. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, Wójt Gminy Sitkówka-Nowiny ustalając stawkę czynszu najmu zobowiązany jest uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu do których należy: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, ogólny stan techniczny budynku. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym na terenie Gminy Sitkówka-Nowiny. Mieszkańcy płacą obecnie czynsz regulowany za mieszkania komunalne w wysokości 2,10 zł/m², - mieszkania socjalne w wysokości 0,90 zł/m². Czynsz regulowany przeznaczony jest na pokrycie kosztów zarządu częścią wspólną tj. fundusz remontowy, eksploatację części wspólnej, energię elektryczną klatek schodowych, okresowe przeglądy techniczne (kominowe, instalacji elektrycznej, budowlane). Jak wykazała analiza przeprowadzona przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Nowinach w 2017 r., czynsz regulowany w wysokości 2,10 zł/m² za mieszkania komunalne we Wspólnotach Mieszkaniowych nie pokrywa kosztów zarządu nieruchomością wspólną zasobów komunalnych i stanowi niedopłatę w wysokości 1,80 zł/m². W celu zrównoważenia kosztów utrzymania

zasobów komunalnych, czynsz regulowany od 2018 r. powinien wynosić 3,90 zł/m², zaś lokali socjalnych 1,01 zł/m². Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej wskazał również, że nie ma wpływu na wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz funduszu remontowego, gdyż są one ustalane każdorazowo na rocznych zebraniach poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych w drodze uchwał jej członków.

Rozdział 5.

Informacje dotyczące sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidziane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gmin w kolejnych latach

Zarząd nad mieszkaniowym zasobem Gminy Sitkówka-Nowiny sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Nowinach. Zarządza wszystkimi budynkami będącymi w mieszkaniowym zasobie Gminy Sitkówka-Nowiny. Statut zakładu pozwala na wykonywanie w/w czynności. Zakład ten prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych. W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Sitkówka-Nowiny.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

W latach 2018-2022 źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Sitkówka-Nowiny będą stanowić:

- wpływy z czynszu najmu lokali z zasobu;
- wpływy z ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży;
- środki finansowe z budżetu Gminy Sitkówka-Nowiny;
- środki zewnętrzne, ale jedynie w przypadku ich dostępności i racjonalności pozyskania.

Planowane wpływy ze sprzedaży lokali komunalnych w latach 2018 -2022, przy założeniu, że Gmina Sitkówka-Nowiny dokona zbycia w kolejnych latach wszystkich 19 lokali pozostających w zasobie gminy, szacuje się w granicach 590 000 złotych, z czego: w 2018 roku – 143 000 złotych, w 2019 roku – 112 000 zł, w 2020 i 2021 roku po 132 000 zł i w 2022 roku 71 000 złotych. Ich wysokość jest jednakże uzależniona od cen transakcyjnych poszczególnych nieruchomości, określanych każdorazowo w odniesieniu do konkretnego lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego. Ponadto wpływy Gminy Sitkówka-Nowiny są uwarunkowane wysokością zastosowanej bonifikaty przy sprzedaży lokalu, którą zaś określa odrębna uchwała rady gminy oraz następnie nabywający wnioskodawca, w zależności od wykupu lokalu jednorazowo lub na raty.

Z kolei zakładane wpływy z tytułu czynszu najmu lokali komunalnych kalkuluje się na kwotę 19 838,70 złotych/rocznie. Ich wysokość jednakże może ulec zmianie, bowiem sukcesywne ustanawianie odrębnej własności lokali oraz ich sprzedaż będzie skutkowało wygaśnięciem umowy najmu, a tym samym zmniejszeniem wpływów z tego źródła. Jednocześnie możliwy jest wzrost jednostkowy czynszu najmu w drodze zarządzenia Wójta Gminy Sitkówka-Nowiny.

Wpływy z tytułu najmu lokali socjalnych określa się na kwotę 19 915,20 złotych/rocznie. Zakłada się wzrost wysokości czynszu najmu lokali socjalnych w drodze zarządzenia Wójta Gminy Sitkówka-Nowiny.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Koszty utrzymania lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy związane są przede wszystkim z: bieżącą eksploatacją, utrzymaniem sprawności technicznej, udziałem Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, modernizacją budynków, lokali i infrastruktury związanej z gospodarką mieszkaniową. W corocznym budżecie Gminy należy zabezpieczyć środki na konserwację i naprawy wykonywane w gminnym zasobie mieszkaniowym w wysokości minimum 10.000,00 złotych.

Rozdział 8.

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

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sitkówka-Nowiny należy przyjąć następujące zasady:

- racjonalne wykorzystanie środków finansowych na remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych;
- sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;
- bieżąca i skuteczna windykacja należności czynszowych;
- stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie dbania o miejsce zamieszkania i jego otoczenie.

W latach 2018-2022 nie przewiduje się zamiany lokali w związku z ich remontami. Prace te nie wymagają wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniej koordynacji i współpracy z lokatorami.