

Projekt

z dnia 19 maja 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WILAMOWICACH**

z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilamowice na lata 2021-2026”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.)

Rada Miejska w Wilamowicach uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilamowice na lata 2021 – 2026”, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wilamowic.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Wilamowicach oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Stanisława Kudłacik

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Wilamowicach

z dnia.....2021 r.

Rozdział 1.

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

1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Wilamowice w latach 2021 – 2026 (Tabela nr 1):

Lata	Liczba mieszkań komunalnych
2021	15
2022	15
2023	15
2024	15
2025	15
2026	15

(Tabela nr 1)

2. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Wilamowice w latach 2021 – 2026 (Tabela nr 2):

Lp	Adres	Powierzchnia	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	ul. Paderewskiego 17a 43-330 Wilamowice	41,73 m ²	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2	ul. Sienkiewicza 2b 43-330 Wilamowice [najem socjalny]	12,00 m ²	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3	ul. Rynek 2/1 43-330 Wilamowice	73,90 m ²	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	ul. Rynek 2/2 43-330 Wilamowice	29,80 m ²	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5	ul. Rynek 2/3 43-330 Wilamowice	73,90 m ²	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	ul. Rynek 2/4 43-330 Wilamowice [mieszkanie chronione]	29,50 m ²	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	ul. Jana III Sobieskiego 2/42 43-330 Wilamowice	46,69 m ²	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	ul. Bielska 51/1 43-332 Pisarzowice	72,62 m ²	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	ul. Bielska 51/2 43-332 Pisarzowice [najem socjalny]	15,08 m ²	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10	ul. Bielska 51/3 43-332 Pisarzowice	38,81 m ²	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11	ul. Bielska 51/4 43-332 Pisarzowice	48,45 m ²	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12	ul. Bielska 51/5 43-332 Pisarzowice	39,92 m ²	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13	ul. Bielska 51/6 43-332 Pisarzowice	49,18 m ²	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

14	ul. Rolnicza 5a 43-330 Zasole Bielańskie [najem socjalny]	18,19 m ²	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15	ul. Rolnicza 5a 43-330 Zasole Bielańskie	78,69 m ²	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

(Tabela nr 2)

3. Obecnie, mieszkaniowy zasób tworzy 14 lokali położonych w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Wilamowice oraz 1 lokal stanowiący własność Gminy Wilamowice położony w budynku w Wilamowicach przy ul. Jana III Sobieskiego 2.

4. Nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

Rozdział 2.

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

1. Plan remontów lokali w okresie 2021 – 2026:

W latach 2021 – 2026 planowane są remonty zgodnie z zapotrzebowaniem:

2021

Remont lokalu położonego w Zasolu Bielańskim przy ul. Rolniczej 5a.

2022

Remont lokalu (kontener mieszkalny) położonego w Wilamowicach przy ul. Sienkiewicza 2b.

2023

Remont klatki schodowej w budynku Apteki w Wilamowicach przy ul. Rynek 2.

2024

Brak lokali przeznaczonych do remontu lub odnowienia.

2025

Brak lokali przeznaczonych do remontu lub odnowienia.

2026

Brak lokali przeznaczonych do remontu lub odnowienia.

2. Remonty bieżące budynków komunalnych, w których znajdują się lokale będą wykonywane zgodnie z wytycznymi wskazanymi w protokołach kontroli budowlanej rocznej i pięcioletniej.

3. Podczas opracowywania planów remontowych będą brane pod uwagę zalecenia wpisane w protokołach z kontroli budowlanych rocznych oraz pięcioletnich, rocznych kontroli kominiarskich oraz rocznych kontroli instalacji gazowych i pomiarów instalacji elektrycznych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób, potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach oraz rozszerzony zakres obowiązków Gminy Wilamowice wynikający z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego w latach 2021 – 2026 nie planuje się sprzedaży lokali będących własnością Gminy Wilamowice.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Na terenie Gminy Wilamowice stawki czynszu zostają określone dla najmu niżej wymienionych kategorii lokali:

1) lokali mieszkalnych,

- 2) lokali zamiennych,
- 3) lokali będących przedmiotem umowy najmu socjalnego,
- 4) tymczasowych pomieszczeń.

2. Przy ustalaniu stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego należy brać pod uwagę:

- 1) podatki,
- 2) koszty konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
- 3) koszty zarządzania nieruchomością,
- 4) koszty utrzymania pomieszczeń części wspólnych.

3. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Wilamowic.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawki czynszu:

- 1) położenie budynku na terenie wiejskim: – 5%,
- 2) położenie lokalu w suterenie budynku: – 10%,
- 3) brak instalacji gazowej: – 5%,
- 4) brak kanalizacji zbiorczej: – 5%,
- 5) brak centralnego ogrzewania: – 5%,
- 6) brak łazienki: – 5%,
- 7) brak termomodernizacji budynku – 5%.

5. Podwyższenie stawki czynszu może być dokonywane nie częściej niż jeden raz w roku.

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

1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilamowice zarządzane są przez Burmistrza Wilamowic.

2. W latach 2021 – 2026 nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilamowice.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2026 będą przychody z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilamowice oraz środki własne budżetu Gminy Wilamowice.

2. Gmina Wilamowice będzie aktywnie działać na rzecz pozyskania środków zewnętrznych dla finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział 7.

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

Prognozowaną wysokość kosztów w latach 2021-2026 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 przedstawia Tabela nr 3:

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów oraz modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami	Koszty inwestycyjne
------	------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------	---------------------

		lokali i budynków	wspólnymi	
2021	5 000,00 zł	20 000,00 zł	2 400,00 zł	0,00 zł
2022	5 200,00 zł	25 000,00 zł	2 460,00 zł	0,00 zł
2023	5 400,00 zł	25 000,00 zł	2 580,00 zł	0,00 zł
2024	5 600,00 zł	20 000,00 zł	2 710,00 zł	0,00 zł
2025	5 800,00 zł	20 000,00 zł	2 845,00 zł	0,00 zł
2026	6 000,00 zł	20 000,00 zł	2 990,00 zł	0,00 zł

(Tabela nr 3)

Rozdział 8.

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilamowice należy umożliwić wszystkim najemcom podpisanie umów na dostawy mediów.
2. W celu optymalnego wykorzystania gminnego zasobu mieszkaniowego planuje się przekwaterowania najemców do lokali o metrażu dostosowanym do liczby mieszkańców.
3. Inne działania mające na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilamowice będą podejmowane zgodnie z bieżącymi potrzebami oraz złożonymi wnioskami.
4. W istniejących budynkach komunalnych w miarę potrzeb mogą zostać wydzielone dodatkowe lokale.
5. Planowane remonty budynków komunalnych i lokali będą uwzględniać także zgłaszane potrzeby najemców.
6. Ze względu na brak wolnych lokali Gmina Wilamowice nie przewiduje przekwaterowania najemców do innych lokali na okres prowadzenia prac remontowych i modernizacji budynków i lokali, o których mowa w Rozdziale II – Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
7. Nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilamowice.