

**UCHWAŁA NR VI/29/2024
RADY GMINY NIWISKA**

z dnia 17 września 2024 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niwiska na lata 2024-2030.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 609 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 725)

Rada Gminy Niwiska uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niwiska na lata 2024-2030 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niwiska

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

Przewodniczący Rady Gminy

Leszek Micek

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIWISKA NA LATA 2024-2030

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2024-2030

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Niwiska stanowi 8 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 378,35 m² znajdujących się w 3 budynkach stanowiących własność Gminy Niwiska.

Są to następujące budynki:

- a) budynek Szkoły Podstawowej w miejscowości Niwiska - 3 lokale,
- b) budynek Szkoły Podstawowej w miejscowości Trzeźni - 2 lokale,
- c) budynek Szkoły Podstawowej w miejscowości Hucisko - 3 lokale,

Z uwagi na brak środków finansowych oraz mając na uwadze fakt, iż zasób mieszkaniowy zabezpiecza potrzeby mieszkańców Gminy Niwiska, w latach 2024-2030 nie planuje się zwiększenia ilości lokali mieszkalnych.

2. Stan techniczny mieszkań wchodzących w zasób mieszkaniowy Gminy Niwiska jest dobry.

3. Prognozę stanu technicznego zasobu w poszczególnych latach objętych programem przedstawia poniższa tabela:

Lata	Ilość lokali	Stan techniczny lokali
2024	8	dobry
2025	8	dobry
2026	8	dobry
2027	8	dobry
2028	8	dobry
2029	8	dobry
2030	8	dobry

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

W wyniku długoletniego użytkowania, budynki w których zlokalizowany jest mieszkaniowy zasób Gminy Niwiska ulegają naturalnemu zużyciu technicznemu. Gmina sukcesywnie usuwa stwierdzone wady i usterki. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania oraz zapewnienia użytkownikom lokali sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu.

Lp.	Nazwa budynku	Zakres planowanych prac remontowych i modernizacyjnych	Planowany rok wykonywania prac remontowych i modernizacyjnych	Szacunkowa wartość prac remontowych i modernizacyjnych (zł)
1.	Budynek Szkoły Podstawowej w Niwiskach	wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych	2028	45 000,00
2.	Budynek Szkoły Podstawowej w Niwiskach	remont łazienki	2026	20 000,00
3.	Budynek Szkoły	remont łazienki	2026	20 000,00

	Podstawowej w Hucisku			
--	--------------------------	--	--	--

Ponadto w razie potrzeb wykonywane będą na bieżąco naprawy, konserwacje i usuwane awarie.

III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2024 - 2030

W okresie objętym programem nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych należących do zasobu będących własnością Gminy Niwiska. Jednakże w razie ewentualnej sprzedaży lokalu mieszkalnego zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1145).

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Gmina jako właściciel zasobu mieszkaniowego nie czerpie z najmu mieszkań zysku i nie dopłaca do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Podstawą ustalania czynszu za lokale mieszkalne jest stawka bazowa za 1 m² powierzchni użytkowej ustalona w drodze Zarządzenia Wójta Gminy Niwiska oraz czynniki podwyższające i obniżające poziom czynszu.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania tj. dostawa wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, odbiorem odpadów komunalnych.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

- 1) mieszkanie z centralnym ogrzewaniem - 50%;
- 2) mieszkanie z łazienką - 50%;
- 3) mieszkanie z wc - 30%;
- 4) mieszkanie wyposażone w instalację gazową - 40%;
- 5) mieszkanie w budynku podłączonym do kanalizacji ściekowej - 40%;
- 6) położenie budynku poza bezpośrednim sąsiedztwem szkoły - 30%;
- 7) dobrego stanu technicznego budynku - 50%.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) mieszkanie bez urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych - 30%;
- 2) mieszkanie położone w budynku o znacznym stopniu zniszczenia, dawno nie remontowanym - 20%;
- 3) usytuowane w budynku szkoły – 30%.

5. Podwyższenie czynszu następuje po wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.

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

1. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niwiska powinien zapewniać:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego;
- 2) poprawę jakości obsługi mieszkańców;
- 3) utrzymanie, a tam gdzie zachodzi konieczność poprawę stanu technicznego lokali mieszkalnych;
- 4) realizację obowiązków ustawowych właściciela wobec najemcy.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Wójt Gminy Niwiska przy pomocy Urzędu Gminy. Do zadań Urzędu należy w szczególności:

- 1) prowadzenie ewidencji lokali wraz z dokumentacją związaną z najmem lokali;
- 2) obsługa finansowa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu;
- 3) utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych;
- 4) prowadzenie remontów budynków z lokalami mieszkalnymi.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Niwiska w latach 2024-2030.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Niwiska w latach 2024-2030

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach ujętych programem będą przychody z czynszów lokali mieszkalnych oraz inne dochody z budżetu Gminy w części niezbędnej do uzupełnienia brakujących środków na pokrycie przewidzianych kosztów. Wysokość wydatków będzie ograniczona wyłącznie do niezbędnych potrzeb wynikających z bieżącej eksploatacji, przeglądów technicznych budynków, przeglądów energetycznych, przeglądów kominiarskich, oraz awarii instalacji technicznej i nieprzewidzianych zdarzeń losowych.

VII. Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniowym zasobem Gminy Niwiska w kolejnych latach

Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniowym zasobem Gminy Niwiska w poszczególnych latach będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków oraz kosztów zarządu nieruchomościami.

Rok	2024 r. (zł)	2025 r. (zł)	2026 r. (zł)	2027 r. (zł)	2028 r. (zł)	2029 r. (zł)	2030 r. (zł)
Koszty bieżącej eksploatacji	4 000,00	4 000,00	4 500,00	4 500,00	5 000,00	5 000,00	5 500,00
Koszty remontów i modernizacji	0,00	0,00	40 000,00	0,00	45 000,00	0,00	0,00
Razem	4 000,00	4 000,00	44 500,00	4 500,00	50 000,00	5 000,00	5 500,00

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Niwiska

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niwiska, to w szczególności:

- 1) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
- 2) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu;
- 3) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu.

Przy istniejących zasobach mieszkaniowych brak jest możliwości stosowania zamiany lokalu (zapewnienia lokalu zastępczego) na czas przeprowadzenia remontu czy modernizacji.

Konieczne prace prowadzone będą poprzez okresowe wyłączenie części remontowanego lokalu z użytkowania.

Uzasadnienie

W związku z upływem terminu obowiązywania „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Niwiska na lata 2019- 2023” – przyjętego uchwałą X/63/2019 Rady Gminy Niwiska z dnia 27 czerwca 2019 roku, zachodzi konieczność uchwalenia takiego programu na lata następne. Umożliwi to prawidłowe i zgodne z wymogami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U z 2023 r., poz. 725), gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Niwiska. Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat. W celu wypełnienia obowiązku wynikającego z powyższego niniejszym przedstawiam projekt uchwały na lata 2024-2030.

Ustawodawca zobowiązał Rady Gmin do opracowania: prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego, analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata, planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych, zasad polityki czynszowej, źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, określenia wysokości wydatków, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji budynków i lokali, mieszkaniowego zasobu gminy. Zasady polityki czynszowej, stanowiące fragment programu, są podstawą umożliwiającą Wójtowi Gminy wprowadzenie zarządzenia ustalającego stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Regulacja prawna wprowadzona niniejszą uchwałą stanowi podstawę do tworzenia warunków, w celu zaspakajania przez Gminę Niwiska potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w ramach realizacji zadań własnych. Zaplanowane wydatki na remonty i modernizacje budynków i lokali pozwolą utrzymać zasób mieszkaniowy w stanie nie pogorszonym. W świetle powyższego, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.