

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY GASZOWICE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gaszowice
na lata 2025-2029"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) w związku z 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 2023 r. poz. 725), po przeprowadzeniu konsultacji zgodnie z uchwałą nr OG-BR.0007.7.39.2015 Rady Gminy Gaszowice z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultacji z radami działalności pożytku publicznego lub organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji.

**na wniosek Wójta Gminy
Rada Gminy Gaszowice
uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się "Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gaszowice na lata 2025-2029", który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gaszowice.

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

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Gaszowice

z dnia.....2025 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GASZOWICE NA LATA 2025-2029

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne i cele programu

§ 1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) zwanej dalej ustawą, zapewnia lokale będące przedmiotem najmu, oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy Gaszowice. Ilekroć w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025-2029, zwanym dalej „Programem”, mowa o mieszkaniowym zasobie Gminy Gaszowice, rozumie się przez to lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiące własność Gminy Gaszowice.

§ 2. Program zawiera prognozę działań gminy w latach 2025-2029, nakierowanych na poprawę stanu technicznego oraz standardu mieszkaniowego.

§ 3. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gaszowice na lata 2025-2029 są następujące:

- 1) pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
- 2) systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Gaszowice.
- 3) prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu ochrony najuboższych najemców.
- 4) w przypadku pozyskania środków z zewnętrznych źródeł finansowania nie wyklucza się modernizacji istniejących lokali mieszkalnych.
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne.

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.

§ 5. Lokale będące własnością Gminy wymagają bieżącej konserwacji i remontów obejmujących częściowy remont instalacji elektrycznych i odgromowych, remontów i konserwacji wymagają również dachy i obróbki blacharskie, elewacje, wykonane zostaną wentylacje, osuszanie budynków.

§ 6. Pozyskiwanie lokali nastąpi w latach 2025-2026 poprzez przebudowę zakupionego budynku w Piecach przy ul. Fabrycznej 4 z przeznaczeniem na mieszkania określają tabele poniżej.

§ 7. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy określa tabela nr 1 i 2.

Tabela nr 1 - Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Gaszowice

Lp.	Adres	Lokale ogółem	Komunalne	Na czas trwania stosunku pracy
1.	Czernica – ul. Jana III Sobieskiego 13	10	10	-
2.	Piece – ul. Rydułtowska 21	1	1	-
3.	Szczerbice – ul. Szkolna 6	2	-	2*
4.	Piece ul. Fabryczna 4	12	12	(w budowie)
OGÓŁEM GMINA		25	23	2

*) – mieszkania administrowane przez dyrektora szkoły

Przewiduje się zmianę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Gaszowice. W roku 2026 przewiduje się oddać do użytku 12 nowych mieszkań.

Tabela nr 2 – Stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Stan techniczny				
Bardzo dobry	Dobry	Zadowolający	Zły	Bardzo zły
0	2	1	10	-

Przewiduje się poprawę stanu technicznego lokali w latach 2025-2029 lub ich likwidację po uzyskaniu opinii o braku możliwości ich użytkowania.

Rozdział 3.

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

§ 8. Potrzeby remontowe dla budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określone są na podstawie przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418.), a także opinii i wizji lokalnych. Potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania lokali, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, a także działań podnoszących energooszczędność budynków, przypisuje się priorytetowy charakter.

§ 9. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Gminy Gaszowice pierwszeństwo będą miały:

- 1) prace remontowe związane z usuwaniem stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu lokatorów,
- 2) działania zwiększające energooszczędność budynków,
- 3) planowane działania i prace remontowe odbywać się będą na podstawie niniejszego Programu oraz analizy potrzeb remontowych wynikających z przeglądów technicznych i wizji lokalnych, a także możliwości finansowe Gminy.

Tabela nr 3 – Remonty i konserwacje lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy administrowanych przez pracowników Urzędu Gminy

Lata 2025 - 2029	
Zadania	Zakres prac
Czernica – ul. Jana III Sobieskiego 13	Naprawy bieżące
Piece – ul. Rydułtowska 21	Termomodernizacja budynku

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025 - 2029.

§ 10. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 11. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do osiągnięcia przychodów z czynszu na poziomie pozwalającym na utrzymanie zasobu w niepogorszonym stanie technicznym.

§ 12. W Gminie Gaszowice czynsz ustala się na podstawie stawek czynszowych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§ 13. Wysokość stawek czynszu w zasobie jest ustalana na podstawie zasad polityki czynszowej opisanych w niniejszej uchwale z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu opisanych w § 15.

§ 14. Lokal wyposażony we wszystkie instalacje tj. elektryczną, wodno-kanalizacyjną to lokal o stawce bazowej wynoszącej 100%.

§ 15. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

1) Czynniki obniżające stawkę bazową:

- | | |
|--|------|
| a) brak w lokalu instalacji wodno kanalizacyjnej | 20 % |
| b) lokale z ubikacją poza budynkiem | 10 % |
| c) za położenie lokalu poniżej poziomu gruntu (suterena) | 10 % |
| d) lokal usytuowany na poddaszu | 5 % |

2) Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- | | |
|-------------------------------------|------|
| a) Standard z łazienką i WC łącznie | 20 % |
| b) Standard z instalacją gazową | 20 % |
| c) Standard z instalacją C.O. | 20 % |
| d) Standard z WC | 10 % |

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 latach 2025-2029.

§ 16. Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach na zasadach i w wypadkach, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz przyjętych w uchwale przez Radę Gminy zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 17. Administrowanie lokali komunalnych w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji w tym zakresie, jak również prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką lokalową w zakresie najmu jak również obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzone jest przez pracowników Urzędu Gminy Gaszowice.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029.

§ 18. Podstawowym źródłem finansowania remontów i administrowania zasobów mieszkaniowych Gminy jest budżet Gminy (wpływy z czynszu, dotacje).

§ 19. Wsparciem dla budżetu Gminy mogą być środki pozyskane z:

- 1) Funduszy Unii Europejskiej,
- 2) Banku Gospodarstwa Krajowego,
- 3) Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 4) Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach,
- 5) Kredytów komercyjnych zaciąganych przez Gminę.

Rozdział 8.

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.

§ 20. 1. Przyjmuje się, iż wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na podstawie wartości szacunkowych, zgodnie z tabelą nr 4 i będą uzależnione od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza Gminy.

Tabela nr 4 - Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach (zł)

Lata	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Remonty, Konserwacja,	54.000,00	0	0	0	0
Inwestycje	4.449.916,54	3.000.000,00	0	0	0

2. Priorytetowym celem planowanych remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gaszowice

§ 21. 1. Działania Gminy Gaszowice mają na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. W związku z pogarszającym się stanem technicznym zasobu, koniecznym było pozyskanie budynku i zaadoptowanie go na nowe mieszkania komunalne,

3. W przypadku konieczności spowodowanych remontem budynku lub lokalu mieszkalnego, zostaną przydzielone najemcom lokale zamienne na czas przeprowadzenia remontu. Przewiduje się w roku 2025 i 2026 jedną zamianę lokalu,

4. Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na modernizację zasobu lub budownictwo komunalne,

5. Utrzymanie skuteczności windykacji zadłużeń w opłatach za najem lokali.

§ 22. Działania podejmowane przez Gminę Gaszowice w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne.

Uzasadnienie

Projekt uchwały dotyczy przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2025-2029.

Podjęcie przedmiotowej uchwały wynika z zapisu art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który nakłada na gminę obowiązek uchwalenia takiego programu.

Cytowany wyżej przepis stanowi, iż wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 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 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) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Przedmiotowy program stanowi podstawę do realizowania zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Z uwagi na konieczność wypełnienia obowiązku wynikającego z przepisów prawa, uzasadnione jest podjęcie niniejszej uchwały.