

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY SKAŁA NA LATA 2023 – 2027**

Rozdział 1

Wstęp

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skala na lata 2023-2027 stanowi podstawowy dokument obejmujący działania operacyjne, pozwalające na efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Obowiązek uchwalenia niniejszego dokumentu, wynika z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 611 z późn.zm). Zgodnie z wymienioną ustawą, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być uchwalony na co najmniej pięć kolejnych lat.

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na okres najbliższych pięciu lat, pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii dotyczącej zasobu mieszkaniowego, należącego do gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 2 wymienionej ustawy, Program powinien obejmować w szczególności następujące zagadnienia:

- 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, a w szczególności:
 - zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych i niskich dochodach;
 - poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do Gminy Skala
 - poprawy stanu technicznego lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a w szczególności:
 - a) realizację koniecznych remontów i modernizacji,
 - b) likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazanych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych,
 - c) zmiany sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Skała tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2022r. mieszkaniowy zasób gminy to 8 budynków, w których znajdują się łącznie 23 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 1034,19m²
3. Na dzień 31 grudnia 2022r. Gmina Skała posiada lokale komunalne.
4. Wszystkie budynki wchodzące w skład zasobu komunalnego wyposażone są w instalacje wodno-kanalizacyjną, elektryczną oraz źródło ogrzewania. 3 lokale ul. Topolowa 25 wyposażone są w instalację c.o. systemową. Budynek posiada centralne ogrzewanie gazowe. Pozostałe lokale ogrzewane są za pomocą pieców na węgiel w postaci miejscowych ogrzewaczy pomieszczeń lub centralnego ogrzewania.
5. Wykaz nieruchomości wchodzących w skład zasobu określa tabela nr 1
6. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego budynki objęte są okresowymi przeglądami. Zalecenia po przeglądach okresowych realizowane są na bieżąco, w ramach posiadanych środków finansowych.
7. Gmina będzie realizować inwestycje w zakresie termomodernizacji budynków, wymiany źródeł ogrzewania oraz pozostałych wymaganych stanem technicznym remontów w ramach dostępnych środków zewnętrznych.

Tabela nr 1 Wykaz dotyczący zasobów mieszkaniowych Gminy Skała w latach 2023 – 2027

Lp	Adres	Lokale mieszkaniowe zajęte	Lokale mieszkaniowe wolne	Wyposażenie lokali	Lokalizacja
1.	Skała ul. Sobiesęcka 14	1	0	Sieć elektryczna, wod-kan, co gazowe	Budynek jednorodzinny parterowy bezpośrednio przy ulicy
2.	Skała ul. Kościelna 3	3	0	Sieć elektryczna, wod.-kan	Budynek z lokalem użytkowym na parterze, lokale mieszkalne na I piętrze, budynek bezpośrednio przy ulicy
3.	Skała ul. Topolowa 25	2	0	Sieć elektryczna, wod-kan, co centralne gazowe	Budynek Domu Nauczyciela przy Szkole Podstawowej
4.	Skała ul. Topolowa 25	1	0	Sieć elektryczna, wod-kan, co	Budynek Szkoły Podstawowej
5.	Minoga 5	4	1	Sieć elektryczna, wod-kan, co	Budynek przy drodze głównej. Parter i I piętro
6.	Minoga 6	2/3	1/3 wyłączony z eksploatacji – do remontu	Sieć elektryczna, wod-kan, co	Budynek dawnej agronomówki, parterowy
7.	Rzeplin 28	3	0	Sieć elektryczna, wod-kan, co	Budynek poszkolny przy głównej drodze
8.	Cianowice ul. Szkolna 19	5	0	Sieć elektryczna, wod-kan	Budynek poszkolny przy głównej drodze

Rozdział 3

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

§ 4.

1. Analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych określa tabela nr 1..
2. Realizacja remontów i modernizacji o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.
3. Realizacja remontów i modernizacji o których mowa w ust. 1 jest uzależniona od możliwości zagwarantowania środków w budżecie Gminy.
4. Większość budynków mieszkalnych, w których znajduje się mieszkaniowy zasób Gminy Skąła, wymaga remontów w celu utrzymania i polepszenia ich stanu technicznego związanego z modernizacją i podniesieniem standardu warunków mieszkaniowych oraz dostosowanie do aktualnie obowiązujących przepisów prawa budowlanego.

W celu poprawienia stanu technicznego budynków w latach 2023-2027 niezbędne będzie wykonanie szeregu prac remontowych i modernizacyjnych. Planowane remonty obejmują w szczególności:

- a) ocieplanie budynków w zależności od posiadanych środków finansowych i bilansu cieplnego poszczególnych budynków,
- b) likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ogrzewania, montaż instalacji centralnego ogrzewania i/lub kotłowni gazowych;
- c) remontowanie dachów w najnowszych technologiach zapewniających długoletnią eksploatację.

Działania te będą miały decydujący wpływ na zmniejszenie kosztów zużycia energii cieplnej. Ponadto w ramach prac remontowo – modernizacyjnych finansowane będą: audyty energetyczne, remonty instalacji wewnętrznych, malowanie klatek schodowych, roboty dekarские, blacharskie, remonty kominów, roboty w zakresie usuwania skutków awarii.

Tabela nr 2. Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych w latach 2023-2027

L.p	Adres	2023	2024	2025	2026	2027
1	Skąła ul. Sobiesęcka 14	x	x	Wykonanie ocieplenia i elewacji	x	x
2	Skąła ul. Kościelna 3	Wykonanie remontu lewego fragmentu elewacji budynku	Opracowanie ekspertyzy technicznej dla budynku	Wykonanie prac zabezpieczających i osuszających budynek	x	x
3	Skąła ul. Topolowa 25	x	x	Wykonanie dwuspadowego dachu na budynku	Wykonanie ocieplenia i elewacji	Remont tarasu od strony zachodniej
4	Skąła ul. Topolowa 25 (mieszkanie w budynku szkoły)	x	x	x	x	x
5	Minoga 5	x	Wymiana wspólnego źródła ciepła dla lokali od strony drogi, lub montaż dwóch źródeł dla każdego z lokali	Wyposażenie lokalu na 1p. od strony drogi w łazienkę z w.c., remont łazienki lokalu na parterze.	Wykonanie elewacji ½ budynku (dokończenie)	x
6	Minoga 6	Remont lokalu nr 3. Wykonanie instalacji gazowej do 3 lokali	Utwardzenie drogi dojazdowej	x	x	x
7	Rzeplin 28	x	x	x	x	x
8	Cianowice ul Szkolna 19	doposażenie pom. w kominy spalinowe oraz wentylacyjne.	Remont stropu kolebkowego nad piwnicą	Remont powierzchni ściany wraz z podmurówką	Wykonanie elewacji z ociepleniem połowy budynku	Wykonanie elewacji z ociepleniem II połowy budynku

Rozdział 4 Prognoza wielkości zasobu w poszczególnych latach

§ 5. 1. Przewiduje się powiększenie Zasobu mieszkaniowego Gminy Skała w latach 2023-2027 w przypadku pojawienia się możliwości pozyskania dofinansowania na ten cel na poziomie 50-80% całkowitych kosztów budowy.

2. W przypadku sporządzenia ekspertyzy budowlanej, stwierdzającej niebezpieczeństwo dalszego użytkowania budynku lub wyeksploatowania budynku w stopniu, w którym nakłady konieczne na remont budynku przekraczałyby jego wartość, Burmistrz Miasta i Gminy Skała może podjąć decyzję o wyłączeniu budynku z eksploatacji, wskazaniu lokatorom lokali zamiennych i zbyciu nieruchomości, a środki pozyskane w wyniku sprzedaży nieruchomości, mogą być przeznaczone na dalsze działania inwestycyjne w zasobie komunalnym.

3. Z uwagi na regulacje ustawowe, Gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:

- 1) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody tj. osób ubiegających się o najem socjalny lokalu,
- 2) zapewnienie lokali zamiennych,
- 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
- 4) wynajem lokali dla osób niepełnosprawnych,
- 5) wynajem pomieszczeń tymczasowych,
- 6) wynajem lokali mieszkalnych do najmu na czas nieoznaczony.

4. Po nowelizacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, która obowiązuje od dnia 21 kwietnia 2019 roku, wprowadzono określenie „najem socjalny lokali“ w miejsce pojęcia „lokal socjalny”.

Według zapisów ustawy, umową najmu socjalnego jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie będzie mogła być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego – 10 m², przy czym będzie mógł to być lokal o obniżonym standardzie.

W związku ze zmianą przepisów dotyczących przeznaczania z zasobu mieszkaniowego lokali na najem socjalny, Gmina będzie mogła udostępniać w ramach tego najmu, każdy lokal spełniający wymienione wymagania.

5. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych do najmu na czas nieoznaczony odbywać się będzie poprzez podziały lokali o dużej powierzchni, poprzez pozyskiwanie lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców oraz przekwalifikowanie lokali użytkowych na lokale mieszkalne.

7. Wypełniając zawartą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, dyspozycję tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, Gmina Skała będzie realizować wyroki eksmisyjne przyznające uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego, korzystając z własnych możliwości lokalowych.

Rozdział 5

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skała odbywa się każdorazowo decyzją uchwały Rady Gminy

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona wyłącznie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań lub w przypadku, o którym mowa w §5 pkt 2.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 7. Zasobem mieszkaniowym Gminy Skała zarządza Burmistrz Miasta i Gminy, który pełni w imieniu i na rzecz gminy funkcję właścicielską dla zasobu. Do zadań Burmistrza Miasta i Gminy należy między innymi zabezpieczenie w należyty sposób ochrony własności oraz interesu prawnego Gminy Skała w stosunku do nieruchomości wchodzących w skład zasobu komunalnego, wynikających między innymi z Ustawy o samorządzie gminnym, Ustawy o finansach publicznych czy Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Właściwe gospodarowanie oraz zarządzanie majątkiem Gminy Skała winno zapewniać:

- a) prawidłową ewidencję zasobu komunalnego;
- b) zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem i zniszczeniem;
- c) prawidłową gospodarkę czynszową oraz wdrożenie procesu systemowej windykacji zaległości;
- d) możliwość pozyskania zewnętrznych środków finansowych na modernizację istniejącego zasobu.

§ 8. 1. Celem właściwego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, burmistrz może powołać zarządcę lub oddelegować zadanie pracownikowi urzędu gminy.

2. Wynagrodzenie zarządcy ustala się uchwałą rady gminy.

3. Konserwacja lokali, oraz przeglądy techniczne wykonuje uprawniony pracownik, zarządca lub podmiot zewnętrzny wyłoniony w drodze zapytania ofertowego.

Rozdział 7

Analiza potrzeb mieszkaniowych i zasady ich realizacji

§ 9. Podstawowym celem władz Gminy Skała jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom gminy odpowiednich warunków socjalno – bytowych, zgodnie z obowiązującymi standardami poprzez :

- tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach, inwestowanie w modernizację zasobu,
- zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które ze względu na trudne warunki materialne, zdrowotne i inne nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- utworzenie i zapewnienie odpowiedniej ilości lokali socjalnych, przy wykorzystaniu istniejącego zasobu w nieruchomościach o obniżonym standardzie poprzez proponowanie obecnym najemcom odpowiednich lokali o wyższym standardzie. Dla realizacji tego zamierzenia zostaną wytypowane nieruchomości, w których wybrane lokale, w miarę zaistniałej potrzeby będą wynajmowane jako lokale socjalne. Konieczność utworzenia, a następnie systematycznego powiększania zasobu lokali

socjalnych wynika z ustawowych regulacji, zgodnie z którymi, wyroki eksmisyjne orzeczone w stosunku do kobiet w ciąży, małoletnich, niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych oraz sprawujących nad takimi osobami opiekę, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej oraz osób posiadających status bezrobotnego, określają uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, zaś zapewnienie takich lokali należy do zadań gminy,

- ścisła współpraca z zarządcami gminnych zasobów i wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 8

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 10. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki pochodzące :

- a) ze środków budżetu gminy na konkretne cele remontowe i inwestycyjne,
- b) z przychodów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- c) z części przychodów z tytułu sprzedaży lokali gminnych,
- d) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

2. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie zgodnie z art 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wysokości czynszu jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Rozdział 9

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Skała wynikające z niniejszego programu.

2. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu określa Rada Gminy w drodze uchwały.

3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa Załącznik nr 2 do uchwały.

4. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobach gminy Skała i może zostać zróżnicowana w zależności od stanu technicznego budynku, w którym znajdują się lokale socjalne. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne, lokale objęte najmem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe.

5. Przyjmuje się, że stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz na pół roku, lub w przypadku zawarcia nowej umowy najmu. Z uwagi na trudną sytuację materialną najemców lokali komunalnych zaleca się unikanie skokowego wzrostu stawki czynszu.

6. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki czynszu co najmniej o wskaźnik inflacji oraz zmierzanie do urealnienia stawek czynszowych w stosunku do najmu komercyjnego na poziomie do 70% stawek komercyjnych najmu, co zagwarantuje osobom o niskim statusie materialnym możliwość zamieszkania w preferencyjnej stawce czynszu.

7. Stawki czynszu dla nowo wybudowanych budynków/nowo wyremontowanych będą ustalane dla każdego budynku indywidualnie z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu.

8. W przypadku gdy lokator zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu zobowiązuje się Zarządcę do podjęcia procedury zgodnie z przepisami ustawy.

9. Systematycznie wszyscy dłużnicy winni być wzywani do zapłaty należności. Najtrudniejsze przypadki winny być kierowane na drogę postępowania sądowego, celem przeprowadzania egzekucji.

10. W przypadku podwyższenia standardu lokalu mieszkalnego, następować będzie zmiana stawki czynszu zgodnie z uchwałą Rady Gminy dot. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

11. Nie wyraża się zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 10

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy

§12. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skała wyszczególnia działania mające na celu stałe doskonalenie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym. Należy nadal podejmować kompleksowe działania zmierzające do pozyskiwania środków finansowych z zewnętrznych źródeł finansowania. Niezbędna jest również poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Obecnie wymagana jest kontynuacja przyjętych uprzednio kierunków działania i realizacja przejrzystej i czytelnej polityki mieszkaniowej Gminy Skała, której głównymi celami są:

- a) polepszenie jakości życia mieszkańców,
 - b) zwiększenie zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego istniejących lokali mieszkalnych, w tym zasobu lokali socjalnych dostosowanych do potrzeb zmian zachodzących w społeczeństwie,
 - c) stworzenie szans osobom niepełnosprawnym na funkcjonowanie, wpływając tym na poprawę dotychczasowych warunków życia,
 - d) zapobieganie bezdomności,
 - e) skuteczną współpracę z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej oraz Powiatowym Centrum Pomocy Rodzinie w zakresie pomocy w formie lokali socjalnych czy mieszkań chronionych dla najuboższych gospodarstw domowych.
2. Koniecznym pozostaje również korzystanie przez Gminę z instrumentów, jakimi zadysponować może samorząd na podstawie ustaw m.in. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń. Skorzystanie ze wsparcia mechanizmów przewidzianych ww. ustawami ma na celu przede wszystkim wyeliminowanie barier pozyskania środków finansowych na m.in. budownictwo socjalne oraz infrastrukturę techniczną towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu.
3. Szczególny nacisk należy położyć na:
- a. egzekucję należności za najem lokali
 - b. urealnienie stawek czynszu
 - c. dokonanie koniecznych zamian lokali z uwagi na zmiany liczby lokatorów oraz konieczne remonty wewnątrz lokali
 - d. skrupulatną weryfikację posiadania tytułu do najmu lokali nie rzadziej niż raz na 3 lata.

RADCA PRAWNY

mgr Piotr Złotnik
KR - 1095



