

**UCHWAŁA NR XLV/425/2022
RADY GMINY NOZDRZEC**

z dnia 28 października 2022 r.

**w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Nozdrzec na lata 2023 – 2027”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2022 poz. 559) 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 (Dz. U. 2022 poz. 172), **Rada Gminy Nozdrzec uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nozdrzec na lata 2023 – 2027” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nozdrzec.

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

Przewodniczący Rady
Gminy w Nozdrzcu

Adrian Skubisz

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NOZDRZEC NA LATA 2023 – 2027

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nozdrzec na lata 2023 – 2027 określa w szczególności:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkaniowe
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków, lokali,
- 3) Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania 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 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 nieruchomości wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkaniowe.

Zasób mieszkaniowy gminy stanowi 24 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 1 140,23 m², znajdujących się w 5 budynkach stanowiących własność Gminy Nozdrzec.

W wyniku wieloletniego użytkowania budynki uległy naturalnemu zużyciu technicznemu. Zużycie to powiększa się w sytuacji braku środków na sukcesywne usuwanie wad i usterek, jednak pomimo tego stan techniczny budynków ocenia się jako dobry.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Gminy wchodzi:

Lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 471,97 m²:

1. Budynek po byłej Spółdzielni Usług Rolniczych w Nozdrzcu:
 - lokal o pow. 52,00 m²,
 - lokal o pow. 85,26 m².

3. Budynek Ośrodka Zdrowia w Nozdrzcu:

- lokal o pow. 51,44 m²,
- lokal o pow. 46,00 m²,
- lokal o pow. 54,00 m²,
- lokal o pow. 49,27 m².

2. Budynek Szkoły Podstawowej w Hłudnie:

- lokal o pow. 67,00 m²,
- lokal o pow. 67,00 m².

Lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 668,26 m²,

1. Budynek socjalny w Wesolej 265:

- lokal o pow. 36,11 m²,
- lokal o pow. 41,50 m²,
- lokal o pow. 35,00 m²,
- lokal o pow. 50,00 m²,
- lokal o pow. 47,80 m²,

2. Budynek mieszkań socjalnych po byłym Ośrodku Zdrowia w Wesolej:

- lokal o pow. 58,54 m²,
- lokal o pow. 27,18 m²,
- lokal o pow. 51,80 m²,
- lokal o pow. 39,50 m²,
- lokal o pow. 48,63 m²,
- lokal o pow. 42,23 m²,
- lokal o pow. 43,16 m²,
- lokal o pow. 49,27 m²,
- lokal o pow. 26,91 m²,
- lokal o pow. 32,53 m²,
- lokal o pow. 38,10 m².

Mieszkanie o powierzchni 49,27 przystosowane jest do potrzeb osób z niepełnosprawnościami ruchowymi.

Wielkość stanu zasobu mieszkaniowego Gminy Nozdrzec w latach 2023 – 2027

L.p.	Wyszczególnienie stanu w kolejnych latach	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Liczba budynków komunalnych	5	5	5	5	5
2.	Ogólna liczba lokali:	24	24	24	24	24
	Lokale socjalne	16	16	16	16	16
	Lokale mieszkalne	8	8	8	8	8

3.	Ogólna powierzchnia	1 140,23	1 140,23	1 140,23	1 140,23	1 140,23
	lokali:	668,26	668,26	668,26	668,26	668,26
	Lokale socjalne	471,97	471,97	471,97	471,97	471,97
	Lokale mieszkalne					

Prognoza stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

Rok	Stan techniczny budynków		
	Dobry	Zadawalający	Niezadawalający
2022	5	-	-
2023	5	-	-
2024	5	-	-
2025	5	-	-
2026	5	-	-
2027	5	-	-

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

Zdecydowana większość budynków liczy ponad 60 lat i ich stan techniczny wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych.

Do prac remontowo – modernizacyjnych niezbędnych do wykonania należą m.in.:

- wymiana stolarki okiennej,
- wymiana pokrycia dachowego,
- modernizacja ogrzewania lokali,
- remont instalacji wod – kan.

Działania związane z utrzymaniem nieruchomości w stanie niepogorszonym finansowane będą w ramach środków uzyskiwanych z wpływów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, natomiast remonty i niezbędna modernizacja ze środków budżetu gminy, w wysokości wynikającej z możliwości finansowych.

Z uwagi na ograniczone środki finansowe remontowane będą tylko te lokale, w których wystąpiła lub z uwagi na stan techniczny może wystąpić awaria instalacji technicznej lub inna nieprzewidziana sytuacja skutkująca koniecznością natychmiastowej interwencji.

Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Nozdrzec na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- sprawną instalacje elektryczną,
- sprawną instalacje gazową,
- sprawną instalacje odgromową,
- Sprawną instalacje wodno – kanalizacyjną,
- Stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- Szczelność pokrycia dachowego,
- Sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej niepogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb

Nazwa zadania	2023 w tys. zł	2024 w tys. zł	2025 w tys. zł	2026 w tys. zł	2027 w tys. zł
Wymiana pokryć dachowych	20	-	50	-	-
Roboty elewacyjne, dociepleniowe	-	25	-	35	-
Remonty wykończeniowe	25	15	25	30	20
Remonty instalacyjne	25	20	20	25	30
Razem:	70	60	95	90	50

III. Planowana sprzedaż lokali.

Na wniosek Wójta Gminy Rada Gminy Nozdrzec może podejmować uchwały o sprzedaży lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem gminy. Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne.

IV. Zasady polityki czynszowej.

Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.

Podstawą do uchwalenia czynszu za lokale mieszkalne jest stawka bazowa oraz czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową:

Mieszkanie o pełnym standardzie m. in. z instalacją gazową - 100 %

Mieszkanie o niepełnym standardzie m.in. brak instalacji gazowej – 70 - 95 %

Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- położenie budynku, bliskość poszczególnych miejsc np., sklep, droga (+ 5%),
- dobre usytuowanie lokalu np. na pierwszym piętrze (+ 5%),
- dobry stan urządzeń technicznych oraz bogate wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne, np. bieżąca woda, urządzenia kąpielowe, WC w lokalu, energia gazowa (+ 10%),
- dobre nasłonecznienie lokalu (+ 5%),
- dobry stan techniczny budynku ze względu na niski stopień zużycia (+ 5%),

Czynniki obniżające stawkę bazową:

- położenie budynku, brak poszczególnych udogodnień w pobliżu np. sklep, brak w pobliżu publicznej komunikacji (- 5%),
- położenie lokalu w budynku, tj. usytuowanie lokalu powyżej 2 piętra lub na poddaszu (- 5%),

- zły stan urządzeń technicznych oraz ubogie wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne, np. brak bieżącej wody w lokalu, brak WC w lokalu, brak kuchni lub kuchni z naturalnym oświetleniem w lokalu (- 10%),
- złe nasłonecznienie lokalu (- 5%),
- zły stan techniczny budynku (- 5%),

Na terenie gminy Nozdrzec znajduje się 4 lokale z podwyższoną stawką bazową (120%). Lokale te zlokalizowane są w centrum miejscowości Nozdrzec.

W dniu 21 lipca 2021 r. Zarządzeniem nr 67/2021 Wójta Gminy Nozdrzec określona została wysokość stawek czynszu najmu za lokale mieszkalne oraz opłat za dostarczanie ciepła na terenie gminy Nozdrzec. Stawka bazowa czynszu za wynajem lokalu mieszkalnego wynosiła 6,00 zł/m² powierzchni użytkowej (lokale socjalne 50% stawki bazowej, czyli 3zł/ m²).

Opłata za lokale mieszkalne o podwyższonym standardzie wynosi 7,20 zł/ m².

Opłata za lokale mieszkalne o obniżonym standardzie wynosi 5,40 zł/ m².

Opłata za dostarczenie ciepła na terenie gminy Nozdrzec wynosi 3,95 zł/m²

Czynsz obejmuje:

- podatek od nieruchomości,
- ubezpieczenie nieruchomości,
- koszty utrzymania technicznego budynku,
- koszty konserwacji,
- koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania , w tym opłaty za energię cieplną i elektryczną,

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania i opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.

Właściciel mieszkaniowego zasobu może podwyższyć stawki czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń.

Przed zmianą umowy najmu zmieniającego wysokość czynszu należy sporządzić protokół stanowiący fakt powstania czynników przedstawionych w pkt. 3.

Właściciel lokalu może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu w okresie jednego miesiąca, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Podwyższenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

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

Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Wójt Gminy Nozdrzec.

Na lata 2023 – 2027 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy, który w szczególności obejmuje:

- zapewnienie najemcom podstawowych warunków mieszkaniowych,
- remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- utrzymanie w prawidłowym stanie technicznym budynków oraz instalacji,

- prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali,
- wprowadzenie regulaminu dla Najemców, w celu prawidłowego utrzymania czystości budynków oraz relacji międzysąsiedzkich,

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach ujętych programem będą przychody z czynszów lokali mieszkalnych i użytkowych w części niezbędnej do uzupełnienia brakujących środków na pokrycie przewidzianych kosztów oraz dochody uzyskane z ewentualnej sprzedaży lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone z budżetu gminy.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Źródła finansowania	2023 (w tys. zł)	2024 (w tys. zł)	2025 (w tys. zł)	2026 (w tys. zł)	2027 (w tys. zł)
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	52,8	52,9	52,9	53	53
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	124	124,1	124,1	124,2	124,2
Wpływy z budżetu gminy	210	225	230	245	260
Razem:	386,8	402	407	422,2	437,2

VII. Wysokość wydatków.

Wysokość wydatków będzie ograniczona wyłącznie do niezbędnych potrzeb wynikających z awarii instalacji technicznej i nieprzewidzianych zdarzeń losowych.

Przewidywane wydatki w latach 2023 – 2027 dotyczące kosztów eksploatacji, remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasoby mieszkaniowego gminy.

Rok	Koszty bieżące eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów lokali w budynkach w tys. zł	Wydatki inwestycyjne
2023	10	12	0
2024	12	15	0
2025	12	15	0
2026	14	20	0
2027	14	20	0
Razem:	62	82	0

Nie planuje się nakładów inwestycyjnych na powiększenie zasobów mieszkaniowych.

VIII. Inne działania związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym.

W latach 2023-2027 działania Gminy Nozdrzec będą koncentrowały się na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy stosownych środków na wykonywanie remontów bieżących.

W planie pozostaje również adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w celu powiększenia zasobu w zależności od zapotrzebowania.

Rada Gminy Nozdrzec planuje również sprawować bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych, a w razie ich nieregulowania – windykację należności.

Przy istniejącym zasobie mieszkaniowym 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.

Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie kontynuowana przy zastosowaniu preferencji zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Efektom sprzedaży mieszkań byłoby zmniejszenie mieszkaniowego zasobu gminy. Ww. działania ograniczyłyby koszty eksploatacji, konserwacji i utrzymania stanu technicznego budynków, co jest znacznym obciążeniem dla budżetu gminy.

Imienne głosowanie projektu uchwały w sprawie
„Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nozdrzec
na lata 2023 – 2027”
XLV sesja w dniu 28 października 2022 r.

	Nazwisko i imię	za	przeciw	wstrzymuję się
1	BARAN Grzegorz	X		
2	BOBOLA Sylwester	X		
3	DANKO Stanisław	X		
4	DUDA Edward	X		
5	GŁADYSZ Grażyna	X		
6	KURDZIEL Krzysztof	X		
7	OGRODNIK Piotr	X		
8	POTOCZNY Stanisław	X		
9	SKUBISZ Adrian	X		
10	SKÓRSKA Anna	X		
11	SZPIECH Stanisław	X		
12	SZPIECH Zbigniew	X		
13	WAWCZAK Zygmunt	X		
14	ZABÓJ Marian	X		
15	ZAWADZKI Krzysztof	X		