

Projekt

z dnia 20 listopada 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR VIII/46/2024
RADY MIEJSKIEJ W ŁOPUSZNI**

z dnia 28 listopada 2024 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łopuszno na lata 2025-2029"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz.1465) 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. z 2023 r. poz. 725.) Rada Miejska w Łopusznie uchwala:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łopuszno na lata 2025-2029", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Łopuszno.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łopusznie

**Sławomir
Mariusz Staszczuk**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łopuszno na lata 2025 - 2029

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łopuszno na lata 2025-2029, zawiera prognozy działań zmierzające do racjonalnego wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Łopuszno. Celem programu jest zaspokajanie, poprawa stanu technicznego i standardu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łopuszno.

ROZDZIAŁ I

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

Mieszkaniowy zasób Gminy Łopuszno tworzą budynki lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Łopuszno. Aktualny wykaz zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Aktualny wykaz budynków mieszkalnych (komunalnych) na terenie Gminy Łopuszno

L.p.	Położenie budynku	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Liczba lokali w budynku
1.	Łopuszno, ul. Włoszczowska 3	35,68	3
2.	Łopuszno, ul. Włoszczowska 3	24,00	
3.	Łopuszno, ul. Włoszczowska 3	27,90	
4.	Łopuszno, ul. Włoszczowska 40a	53,92	4
5.	Łopuszno ul. Włoszczowska 40a	56,70	
6.	Łopuszno, ul. Włoszczowska 40a	36,66	
7.	Łopuszno, ul. Włoszczowska 40a	38,10	
8.	Łopuszno, ul. Strażacka 10	59,70	1
9.	Łopuszno, ul. Strażacka 10	52,42	1
RAZEM		385,08	9

Z uwagi na stan techniczny dokonano następującej klasyfikacji lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy Łopuszno. Ocena stanu technicznego została podzielona

na kryterium dot. wyłączenia z użytkowania ze względu na zły stan techniczny oraz braku uzasadnionego ekonomicznie ich remontowania, ze względu na stan dobry oraz stan średni.

Tabela nr 2. Ocena stanu technicznego budynków mieszkalnych na terenie Gminy Łopuszno

L.p.	Położenie budynku	Do wyłączenia z użytkowania	Stan dobry	Stan średni
1.	Łopuszno. ul. Włoszczowska 3		X	
2.	Łopuszno, ul. Włoszczowska 40a			X
3.	Łopuszno, ul. Strażacka 10		X	

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego została oparta na weryfikacji istniejącego stanu technicznego lokali i budynków.

Tabela nr 3. Prognozowany stan wielkości zasobu mieszkaniowego mieszkań komunalnych.

LATA	2025	2026	2027	2028	2029
lokale komunalne	9	9	9	9	9

ROZDZIAŁ II

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

Analiza potrzeb oraz ocena stanu technicznego budynków jest podstawowym działaniem w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Większość lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Łopuszno mieści się w budynkach kilkudziesięcioletnich. Stan techniczny zasobu ze względu na wiek, stopień zużycia oraz sposób eksploatacji i użytkowania określa potrzeby bieżących remontów oraz modernizacji. W celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynku wymagają przeprowadzenia napraw i remontów, a w szczególności: wymiany stolarki okiennej, drzwiowej, odnowienia elewacji, wykonania termomodernizacji, wymiany pokryć dachowych, wymiany instalacji elektrycznej. Jako priorytetowe uznaje się usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkiwania najemców.

Obecny stan techniczny zasobu mieszkaniowego wskazuje na potrzebę zabezpieczenia znacznych nakładów finansowych. Potrzeby w zakresie remontów lokali i budynków stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Łopuszno będą podejmowane przez Burmistrza w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

Tabela nr 4. Plan remontów

Rodzaj kosztów	Kwota w złotych w latach				
	2025	2026	2027	2028	2029
Roboty budowlane	2 000,00	2 000,00	3 000,00	8 000,00	8 000,00

ROZDZIAŁ III

Sprzedaż lokali mieszkalnych

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łopuszno odbywać się będzie na zasadach określonych przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w oparciu o podjęte uchwały Rady Miejskiej w Łopusznie.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej, warunki obniżenia czynszu

Zadaniem polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym Gminy Łopuszno na lata 2025-2029 jest odpowiednie kształtowanie stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych tworzący mieszkaniowy zasób Gminy Łopuszno, tak aby dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej.

Czynsz za lokal opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Najemcy oprócz czynszu za lokal są zobowiązani do uiszczenia opłat związanych z dostarczaniem CO.

Burmistrz Miasta i Gminy Łopuszno ustala w drodze zarządzenia stawki czynszu regulowane za lokale mieszkalne na terenie Gminy Łopuszno.

O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Rady Miejskiej w Łopusznie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łopuszno.

ROZDZIAŁ V

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

Lokalami i budynkami zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Łopuszno w oparciu o obowiązujące przepisy oraz uchwały Rady Miejskiej w Łopusznie.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Podstawą finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy Łopuszno w zakresie kosztów bieżących będą dochody z czynszu ze środków budżetu Gminy oraz w miarę możliwości z pozyskanych źródeł finansowania z zewnątrz. Jako zasadnicze źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przyjmuje się wpływy z czynszów.

ROZDZIAŁ VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

Tabela nr 5. Plan wydatków na lata 2025-2029

L.p.	Rodzaj kosztów	Kwota w złotych w latach				
		2025r.	2026r.	2027r.	2028r.	2029r.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	2 000,00	2 500,00	3 000,00	4 000,00	4 500,00
2.	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali budynków	2 000,00	2 000,00	3 000,00	8 000,00	8 000,00
3.	Koszty inwestycyjne	0,00	5 000,00	5 000,00	10 000,00	10 000,00

ROZDZIAŁ VIII

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Przedstawione w programie potrzeby remontowe i plan remontów mają na celu podwyższenie stanu technicznego budynków i lokali.

W ramach niniejszego programu w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łopuszno będą podejmowane działania w zakresie weryfikacji umów najmu, pozyskiwania lokali w wyniku naturalnego ruchu ludności i zamian lokali na wniosek najemców, sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz skuteczne egzekwowanie powstałych zaległości.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łopusznie

Sławomir Mariusz Staszczyk

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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łopusznie

**Sławomir
Mariusz Staszczuk**