

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SUCHA BESKIDZKA

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sucha Beskidzka na lata 2022-2026

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7 i art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późniejszymi zmianami) 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 2022 r. poz. 172) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) Rada Miasta Sucha Beskidzka uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sucha Beskidzka na lata 2022-2026, w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Miasta Sucha Beskidzka.

§ 3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc:

- 1) uchwała nr V/46/03 Rady Miejskiej Suchoj Beskidzkiej z dnia 04 kwietnia 2003 r. w sprawie: zasad polityki czynszowej w lokalach i budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sucha Beskidzka,
- 2) załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIV/282/2017 Rady Miejskiej w Suchoj Beskidzkiej z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie: uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sucha Beskidzka oraz zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sucha Beskidzka.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miasta Sucha Beskidzka

z dnia.....2022 r.

**Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Sucha Beskidzka na lata 2022-2026**

Rozdział 1.

Wielkość oraz stan mieszkaniowego zasobu Gminy Sucha Beskidzka

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sucha Beskidzka, zwanej dalej Gminą, stanowi 62 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 2.737 m² mieszczących się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia poniższa tabela :

Lp.	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie			
				Woda bieżąca	Kanalizacja	Centralne ogrzewanie	Ciepła woda użytkowa
1.	os. Beskidzkie 2	3	180,00	X	X	X	X
2.	os. Beskidzkie 3	3	124,00	X	X	X	X
3.	os. Beskidzkie 4	3	132,00	X	X	X	X
4.	os. Beskidzkie 6	1	40,00	X	X	X	X
5.	os. Beskidzkie 7	1	36,00	X	X	X	X
6.	os. Beskidzkie 10	6	250,00	X	X	X	X
7.	os. Beskidzkie 12	3	124,00	X	X	X	X
8.	os. Beskidzkie 13	4	172,00	X	X	X	X
9.	os. Beskidzkie 14	4	161,00	X	X	X	X
10.	os. Na Stawach 3	6	262,00	X	X	X	-
11.	os. Na Stawach 4	3	115,00	X	X	X	-
12.	os. Na Stawach 9	1	64,00	X	X	X	X
13.	ul. Mickiewicza 17	6	200,00	X	X	X	X
14.	ul. Makowska 24	4	246,00	X	X	-	-
15.	ul. Makowska 42	1	24,00	X	X	-	-
16.	ul. J. Piłsudskiego 11	3	190,00	X	X	X	X
17.	ul. J. Piłsudskiego 23	1	57,00	X	X	X	-
18.	ul. Kościelna 6	2	93,00	X	X	X	X
19.	ul. Kościelna 26	1	25,00	X	X	-	-
20.	ul. Przemysłowa 6	2	86,00	X	X	X	X
21.	ul. Role 79	1	50,00	X	X	X	X
22.	Szkoła Podstawowa Nr 1	1	33,00	X	X	X	X
23.	Filia Szkoły Podstawowej Nr 2	2	73,00	X	X	X	X
	Razem	62	2.737,00				

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy są przeznaczone do wynajmu tylko na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia na czas oznaczony żąda najemca.

3. Obecnie zostały wydzielone następujące lokale socjalne:

Lp.	Lokalizacja	Liczba lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie		
				Woda bieżąca	Kanalizacja	Centralne ogrzewanie
1.	ul. Makowska 24	1	26,00	X	X	-
2.	ul. Makowska 42	7	237,00	X	X	-
3.	ul. Kościelna 26	1	25,00	X	X	-

4.	ul. Przemysłowa 6	2	32,00	X	X	X
5.	os. Beskidzkie 3/3	1	47,00	X	X	X
6.	os. Beskidzkie 14/45	1	45,00	X	X	X
	Razem	13	412,00	-	-	-

4. Z zasobu lokalowego wydzielone lokal zamienny oraz mieszkanie chronione:

Lp.	Lokalizacja	Rodzaj lokalu	Wyposażenie			
			Powierzchnia użytkowa	Woda bieżąca	Kanalizacja	Centralne ogrzewanie
1.	ul. Makowska 42	Lokal zamienny	45,00	X	X	-
2.	ul. Kościelna 26	Mieszkanie chronione	53,00	X	X	-
	Razem		98,00	-	-	-

Rozdział 2.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2022-2026

§ 2. 1. W latach 2022-2026 przewiduje się utrzymanie istniejących mieszkań, lokali socjalnych lokalu zamiennego i mieszkania chronionego w należyłym stanie technicznym oraz wykonywanie ich bieżących remontów.

2. W roku 2022 przebudowany zostanie budynek znajdujący się przy ul. Makowskiej 24 w Suchej Beskidzkiej. W wyniku inwestycji powstaną 4 lokale mieszkalne.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy może ulec zmniejszeniu w przypadkach sprzedaży lokali. Natomiast pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało w miarę możliwości i potrzeb poprzez np. adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, będących własnością Gminy, a także budowę budynków mieszkalnych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 3. 1. Stan techniczny lokali oraz budynków podlega corocznemu sprawdzaniu pod względem zgodności ich stanu z obowiązującymi przepisami prawnymi.

2. Remonty i modernizacja lokali oraz budynków prowadzona będzie systematycznie w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych Gminy.

3. Środki na remonty i modernizacje pochodzić będą z opłat czynszowych lokali mieszkalnych oraz z budżetu Gminy.

4. Kwoty wydatków przeznaczonych na finansowanie remontów i modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych na poszczególne lata.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2026

§ 4. Ze względu na niewielki zasób mieszkań komunalnych, Gmina w latach 2022-2026 nie planuje sprzedaży mieszkań.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie do ustalenia stawek czynszu na poziomie pozwalającym pokrycie w stopniu maksymalnym kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka ustala w drodze Zarządzenia obowiązujące stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- a) czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię cieplną i elektryczną,
- b) oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela tj. dostaw do lokalu energii elektrycznej, gazu, ciepłej i zimnej wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

3. Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka, ustalając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w § 5, uwzględni czynniki obniżające lub podwyższające jego wartość użytkową według następujących zasad:

1/ Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego ustala się w oparciu o wzór:

$$C = P_u \times S \times A \times B \times (1-D) \times E$$

gdzie:

C - wysokość czynszu

P_u - powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego w metrach kwadratowych

S - stawka bazowa przyjęta przez Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka

A - współczynnik korygujący wynikający z obniżenia standardu lokalu mieszkalnego

B - współczynnik korygujący wynikający z usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku

D - współczynnik korygujący wynikający z wieku budynku, w którym znajduje się dany lokal mieszkalny

E - współczynnik korygujący wynikający z położenia budynku, w którym znajduje się dany lokal mieszkalny.

2/ Wysokość współczynnika A wynosi:

0,90 - brak instalacji centralnego ogrzewania

0,95 - ślepa kuchnia

0,70 - brak w.c. wewnątrz lokalu mieszkalnego

0,70 - tylko woda w lokalu mieszkalnym

3/ Wysokość współczynnika B wynosi:

0,95 - dla mieszkań położonych na parterze i ostatniej kondygnacji w budynku

1,00 - dla mieszkań położonych na III piętrze z wyjątkiem mieszkań usytuowanych na ostatniej kondygnacji

1,05 - dla mieszkań położonych na I i II piętrze z wyjątkiem mieszkań usytuowanych na ostatniej kondygnacji

4/ Wysokość współczynnika korygującego D wynosi:

0,001 - za każdy rok użytkowania budynku, w którym znajduje się dany lokal mieszkalny z zastrzeżeniem, iż w przypadku przeprowadzenia remontu kapitalnego budynku rok użytkowania liczony jest od daty oddania budynku do użytku po remoncie.

5/ Wysokość współczynnika korygującego E wynosi:

1,0 - dla mieszkań położonych na os. Beskidzkim, os. Na Stawach oraz przy ul. Mickiewicza 17

0,95 - dla mieszkań położonych w pozostałych budynkach.

6/ Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu mieszkalnym określoną w art. 2 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 172), zwanej dalej Ustawą.

7/ Ilekroć jest mowa o:

1/ braku instalacji centralnego ogrzewania rozumie się brak ogrzewania energią ciepłą dostarczaną z kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych),

2/ braku w.c. wewnątrz mieszkania rozumie się brak doprowadzonej do łazienki lub innego wydzielonego pomieszczenia instalacji wodociągowo - kanalizacyjnej umożliwiającej podłączenie muszli klozetowej i spłuczki,

3/ instalacji wodociągowej rozumie się również lokalne urządzenie wodociągowe (hydrofor),

4/ mieszkaniu ze ślepą kuchnią rozumie się mieszkanie z kuchnią nie posiadającą bezpośredniego oświetlenia dziennego,

5/ mieszkaniu tylko z wodą w lokalu mieszkalnym rozumie się doprowadzenie wody i kanalizacji do mieszkania bez możliwości podłączenia muszli klozetowej,

4. Zmiany czynszu dokonywane będą w okresach nie krótszych niż jeden rok, na zasadach określonych w Ustawie.

5. Podwyżka czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w kolejnych latach będzie dokonywana w oparciu o art. 8a Ustawy.

6. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu albo inne opłaty za używanie lokalu, jeżeli dokonał w mieszkaniu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość i fakt ten będzie potwierdzony protokołem stwierdzającym zakres ulepszeń.

7. Stawka czynszu z tytułu najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. Zmiana czynszu, o którym mowa w ust. 7 następuje na zasadach określonych w Ustawie.

9. W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

Rozdział 6. Warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Wniosek o obniżenie czynszu może złożyć najemca, którego dochód na osobę w rodzinie nie przekracza kryterium dochodowego, o którym mowa w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2268 z późniejszymi zmianami) szczególnie gdy w rodzinie najemcy występuje bezrobocie, niepełnosprawność, ciężka lub długotrwała choroba lub gdy wystąpiło zdarzenie losowe.

2. Decyzję o obniżeniu czynszu na dany okres podejmuje Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka.

3. Obniżka czynszu nie może przekroczyć 50% czynszu obowiązującego na dzień składania wniosku i powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

4. Przyznanie obniżonej stawki czynszu nie wyklucza możliwości uzyskania przez najemcę umorzenia, odroczenia lub rozłożenia na raty zaległości pieniężnych z tytułu czynszu lub innych opłat, zgodnie z zasadami określonymi w odrębnej uchwale Rady Miasta Sucha Beskidzka.

5. Obniżka może zostać udzielona na okres do 12 miesięcy, a w przypadku utrzymującego się niskiego dochodu gospodarstwa domowego najemcy Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka może na wniosek najemcy udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

6. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego.

7. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2021), zwanej dalej Ustawą o dodatkach mieszkaniowych.

8. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednie przepisy Ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

9. W razie wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowego urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

10. Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzonego wywiadu środowiskowego ustalą, że występują rażące dysproporcje między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy, wskazującym, iż jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

11. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca zobowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

12. Obniżki czynszu nie udziela się osobom, które:

- 1/ odmówiły złożenia informacji o obecnej sytuacji majątkowej,
- 2/ podały nieprawdziwe dane we wniosku o obniżkę czynszu bądź w deklaracji o dochodach,
- 3/ nie złożyły deklaracji o dochodach lub na żądanie właściciela nie dostarczyły zaświadczenia naczelnika właściwego urzędu skarbowego o wysokości uzyskanych dochodów,
- 4/ są uprawnione do dodatku mieszkaniowego na podstawie decyzji przyznającej dodatek mieszkaniowy,
- 5/ otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

13. Obniżka czynszu na wniosek najemcy, który ma zaległości czynszowe wobec Gminy może być udzielona po zawarciu ugody o spłatę tych zaległości w ustalonych ratach miesięcznych. Jeżeli ugoda nie będzie przez najemcę realizowana Burmistrz Miasta może cofnąć udzieloną obniżkę.

Rozdział 7.

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

§ 7. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy odbywa się w oparciu o ustawy regulujące sposób i zakres zarządzania, w szczególności ustawę o samorządzie gminnym, o gospodarce nieruchomościami oraz ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Zarządzanie budynkami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez zarządców nieruchomości wybranych przez wspólnoty mieszkaniowe zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2022-2026.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026

§ 8. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w kolejnych latach będą:

- 1) wpływy z tytułu czynszów za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) środki z budżetu gminy,
- 3) inne środki finansowe pozyskane przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy,
- 4) dotacje.

Rozdział 9.

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 Sucha Beskidzka, a także wydatki inwestycyjne.

§ 9. 1. Planowane wydatki związane z utrzymaniem lokali i budynków komunalnych w latach 2022-2026:

Lp.	Wyszczególnienie kosztów w zł	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
1.	Koszty remontów	17.000	12.000	12.000	17.000	20.000

	i modernizacji					
2.	Koszty bieżącej eksploatacji	16.300	17.000	19.000	22.000	25.000
3.	Koszty inwestycyjne	475.000	0	100.000	50.000	50.000
4.	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	19.700	21.000	21.000	21.500	22.000

2. Wysokość kosztów w kolejnych latach, określi corocznie Rada Miasta Sucha Beskidzka w uchwale budżetowej. Szacuje się, że koszty związane z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją lokali (w tym również koszty wykonania niezbędnych przeglądów) zostaną zbilansowane dochodami z czynszów.

3. Na wysokość planowanych kosztów wpływać będą czynniki, do których należą m.in. inflacja, potrzeby w zakresie bieżącej eksploatacji zasobu, potrzeby remontowe wynikające ze stopnia zużycia, potrzeby w zakresie obsługi najemców (m.in. zintensyfikowana windykacja), wielkość zasobu.

4. Gmina pozyskując dofinansowania zewnętrzne będzie dążyć do zwiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych mieszkań.

5. Rozwój budownictwa mieszkalnego pozwoli zaspokoić potrzeby mieszkaniowe wspólnoty i uzyskać nowe źródło dochodów budżetowych.

Rozdział 10.

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

§ 10.1. Burmistrz Miasta może w drodze Zarządzenia wydzielać z zasobu Gminy lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe lub zmieniać ich status.

2. Gmina udziela najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań czynszowych wobec Gminy z tytułu najmu poprzez umorzenia, odraczanie terminu płatności i rozłożenia na raty. Zasady określające sposób i tryb umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych określa odrębna uchwała Rady Miasta Sucha Beskidzka.

3. Nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.

4. Ze względu na niewielki zasób mieszkań komunalnych, gmina w latach 2022-2026 nie planuje sprzedaży mieszkań.

5. W ramach racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy będą podejmowane następujące działania:

- 1) pozyskanie nieruchomości, w których można utworzyć zarówno lokale mieszkalne jak również lokale socjalne,
- 2) zamiana lokali mieszkalnych z dostosowaniem do standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych najemców,
- 3) przeprowadzanie remontów wyeksploatowanych budynków mieszkalnych,
- 4) racjonalizacja i urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- 5) weryfikacja umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 6) kontroli faktycznego wykorzystania lokali mających na celu wyeliminowanie negatywnych zjawisk tj. podnajem lokalu bez zgody wynajmującego, długotrwałe niezamieszkiwanie i odzysk lokali użytkowanych niezgodnie z zapisami w umowie o najem,
- 7) pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego.