

Projekt

z dnia 24 listopada 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KONOPISKA**

z dnia 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Konopiska na lata
2021-2026**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. , poz.611 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. , poz. 713 z późn. zm.)

Rada Gminy Konopiska uchwala

§ 1. Przyjąć „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2021-2026 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konopiska.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Edward Bałdyga

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Konopiska

z dnia.....2021 r.

Rozdział 1. **„Postanowienia ogólne”,**

§ 1. 1. Podstawę opracowania programu stanowi art. 21 ust. 2 ustawy z 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.).

2. Wykonywanie zadań gminy związanych z zapewnieniem lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach odbywa się poprzez wykorzystanie mieszkaniowego zasobu gminy Konopiska.

3. Program ustala zadania w zakresie remontów i modernizacji budynków komunalnych, polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, sposoby i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej a także wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków komunalnych, budowę nowego budynku socjalnego a także inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2. **„Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2026.”,**

§ 1. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2026 z podziałem na lokale komunalne i socjalne przedstawia się w tabeli nr 1.

Tabela nr 1

Rok	Wielkość zasobów			
	Ilość mieszkań ogółem (gdzie gmina jest właścicielem lub należących do wspólnoty)	Ilość mieszkań komunalnych	Ilość mieszkań socjalnych	Ilość mieszkań należących do Wspólnoty Mieszkaniowej
2021	50	35	15	12
2022	27	7	20	12
2023	27	7	20	12
2024	27	7	20	12
2025	27	7	20	12
2026	27	7	20	12

Gmina Konopiska w swoim zasobie mieszkaniowym posiada 50 lokali, z czego 15 to lokale socjalne, a 35 lokale komunalne. W 2018 r. ze względu na zły stan techniczny wyłączono z użytku 3 lokale przy ul. Częstochowskiej 4, a w 2019 r. kolejne 2 lokale. W 2022 r. ulegnie zmianie struktura mieszkań - zostanie oddany do użytku nowobudowany budynek z 16 lokalami socjalnymi w Konopiskach przy ul. Przemysłowej 16 B. Następnie w latach 2022/2023 budynki nie kwalifikujące się do remontu zostaną wyburzone.

§ 2. Prognozę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2026 przedstawia się w tabeli nr 2. Użyte w zestawieniu określenia oznaczają: *stan dobry* – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw, *stan zadowalający* – elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić konserwować bądź wymienić (np. wymiana okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych), *stan niezadowalający* – uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji, podmakanie fundamentów, konieczność przeprowadzenia remontu kapitalnego.

Tabela nr 2

lp	adres	powierzchnia budynku	stan techniczny					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Konopiska							
1.1.	ul. Sportowa 3 (lokale socjalne)	128,25 m2	niezadawalający	niezadawalaający	rozbiórka budynku			
1.2.	ul. Częstochowska 4 (lokale komunalne)	484,69 m2	niezadawalający	rozbiórka budynku				
1.3.	ul. Lipowa 8 (lokal komunalny)	56 m2	zadawalający	zadawalający	zadawalający	dobry	dobry	dobry
1.4.	ul. Przemysłowa 18 (lokale socjalne)	134,12 m2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
1.5	ul. Przemysłowa 16 (lokale socjalne)	85,61 m2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
1.6.	ul. Przemysłowa 16a (lokale socjalne)	61,08 m2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
1.7.	ul. Przemysłowa 18a (lokale socjalne)	12m2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
1.8.	ul. Częstochowska 155 (lokale komunalne)	172,30 m2	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalaający	zadawalaający	zadawalający
1.9.	ul. Skośna 1 (lokal komunalny)	62,76 m2	zadawalający	zadawalający	niezadawalaający	niezadawalający	niezadawalający	niezadawalający
1.10.	ul. Przemysłowa 1 (lokal komunalny)	172,30 m2	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalaający	zadawalaający	zadawalający
1.11.	ul. Przemysłowa 16b (lokale socjalne)	452,80 m2	w trakcie budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Kopalnia							
2.1.	ul. Szkolna 2 (lokale komunalne)	218,00 m2	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalaający	zadawalaający	zadawalający
3.	Aleksandria							
3.1.	ul. Gościńska 132 (lokal komunalny)	32,00 m2	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalaający	zadawalaający	zadawalający

Rozdział 3.

„Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021- 2026.”,

§ 1. Analizę potrzeb remontowych istniejącego zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

lp	adres	ilość	analiza potrzeb remontowych
----	-------	-------	-----------------------------

		mieszkań	komin	czepnie powietrza	posprzątanie lokalu	malowanie klatek schodowych	wymiana okna	instalacja elektryczna	balkon	dach	docieplenie ujęcia wody	wodomierz
1.	Konopiska											
1.1.	ul.Przemyśłowa 18	4	+	+	+	+						
1.2.	ul.Przemyśłowa 16	2	+	+				+				
1.3.	ul.Częstochowska 4	17	+									
1.4.	ul.Przemyśłowa 16 a (melamina)	4									+	
1.5.	ul.Lipowa 8	1								+		
1.6.	ul.Częstochowska 155	5					+					+
2.	Kopalnia											
2.1.	ul.Szkolna 2	4						+	+			
3.	Aleksandria											
3.1.	ul.Gościnną 132	1						+				

§ 2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021-2026 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

lp	adres	prace remontowe i modernizacyjne (rok poniesienia/wysokość nakładów finansowych w złotych)										
		kominy	czepnie powietrza	odświeżenie lokalu	malowanie klatek schodowych	wymiana okna	instalacja elektryczna	docieplenie ujęcia wody	balkon	dach	wodomierz	
1.	Konopiska											
1.1.	ul.Przemysłowa 18	2022/ 12.000	2023/ 1.300	2021/ 1.000	2025/ 3.000							
1.2.	ul. Przemysłowa 16	2022/ 6.000	2023/ 1.300				2021/ 6.350 +uziemienie 4.000					
1.3.	ul.Częstochowska 4	2021/ 6.000										
1.4.	ul.Przemysłowa 16 a (melamina)							2021/ 500				
1.5.	ul. Lipowa 8										2025/ 11.000	
1.6.	ul.Częstochowska 155					2024/ 800						2023/ 3.000
2.	Kopalnia											
2.1.	ul.Szkolna 2						2024/ 1.950		2024/ 5.000			
3.	Aleksandria											
3.1.	ul. Gościnną 132						2024/450					

Zestawienie podstawowych potrzeb remontowych budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy sporządzane jest na podstawie protokołów z przeglądów okresowych budynków.

W latach 2021-2026 nie przewiduje się prac modernizacyjnych w budynkach należących do gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy Konopiska.

Wszelkie remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych finansowane są z funduszu remontowego wspólnot mieszkaniowych. Gmina partycypuje w kosztach remontowych w ramach opłacanego funduszu remontowego.

Rozdział 4.

„Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021 - 2026.”,

§ 1. 1. Na lata 2021 – 2026 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. W uzasadnionych przypadkach Rada Gminy Konopiska odrębną uchwałą może ustanowić plan sprzedaży lokali mieszkalnych.

3. Lokale w budynkach przeznaczonych do sprzedaży winny być zbywane aktualnym najemcom na zasadach zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach. Należy dążyć do zbywania lokali bez ustanawiania wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

4. Sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Konopiska jest realizowana na podstawie uchwały Rady Gminy nr 128/XV/04 z dnia 15 czerwca 2004 r. oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.)

Rozdział 5.

„Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.”,

§ 1. 1. Stawkę czynszu na lokale mieszkalne ustala Wójt Gminy Konopiska, kierując się następującymi zasadami:

- 1) podwyższanie czynszu będzie następować po przeprowadzeniu szczegółowej analizy kosztów utrzymania zasobów raz na dwa lata;
- 2) stawka za lokal socjalny nie może przekroczyć 50 % stawki bazowej czynszu dla lokali komunalnych;
- 3) oprócz czynszu za lokal mieszkalny najemca opłaca inne niezależne od właściciela opłaty, o ile korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług. Dotyczy to: zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Wszystkie należności obliczane i rozliczane są ryczałtowo (chyba, że korzystający z lokalu ma zainstalowany licznik zużycia wody);
- 4) określając stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych należy uwzględnić wszystkie czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali.

2. W celu ustalenia wysokości czynszu dla mieszkaniowego zasobu gminy Konopiska przyjmuje się metodę średniej stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej. W zależności od położenia budynku i samego lokalu, jego wyposażenia, stanu technicznego budynku oraz powierzchni użytkowej do stawki bazowej zastosowane zostaną obniżki względnie podwyżki. Przyjmuje się zasadę, że wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Konopiska w kolejnych latach osiągnie wartość średniej wielkości kosztów remontów mieszkań i budynków gminnych.

3. Wielkość obniżek i podwyżek w stosunku do stawki bazowej w ujęciu procentowym przedstawia się poniżej:

- 1) czynniki obniżające:
 - niekorzystne usytuowanie budynku-oddalenie od publicznej komunikacji ponad 1 km -5%;
- 2) czynniki podwyższające:
 - korzystne usytuowanie budynku-oddalenie od publicznej komunikacji poniżej 1 km +5%;
- 3) czynniki obniżające:
 - usytuowanie lokalu na I piętrze lub na poddaszu -5%;

4) czynniki podwyższające:

- usytuowanie lokalu na parterze +5%;

5) czynniki obniżające:

- instalacja wodno-kanalizacyjna w złym stanie technicznym -10%
- brak instalacji c.o. - 15 %
- instalacja c.o. w złym stanie technicznym -10%
- instalacja elektryczna w złym stanie technicznym -10%

6) czynniki podwyższające:

- instalacja wodno-kanalizacyjna w dobrym stanie technicznym +10%
- instalacja c.o. w dobrym stanie technicznym +10%
- instalacja elektryczna w dobrym stanie technicznym +10%

7) czynniki obniżające ze względu na zły stan techniczny budynku:

- lokale położone w budynkach o dużym stopniu zniszczenia -15%
- lokale o niezadowalającym stanie technicznym -10%
- budynki zakwalifikowane do kapitalnego remontu -5%

8) czynniki podwyższające ze względu na dobry stan techniczny budynku:

- budynki po wykonaniu termomodernizacji +10 %
- budynki wyremontowane +15%
- budynki nowo wybudowane + 15 %

§ 2. § 2. 1. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości, mogą ubiegać się o rozłożenie zaległości na raty.

2. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi w szczególności, takimi jak wiek, stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, Wójt Gminy Konopiska może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób które nie posiadają uprawnienia do lokalu socjalnego. Warunkiem odstąpienia od procedury eksmisyjnej jest terminowe opłacanie odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

3. Dopuszcza się udzielania najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy w formie: rozłożenia należności na raty, umarzania zaległości, odraczania terminu płatności, odpracowania zaległości na podstawie art. 59 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 poz. 305) oraz uchwały nr 337/XXXVII/2010 Rady Gminy Konopiska z dnia 14 kwietnia 2010 r. w sprawie: sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności mających charakter cywilnoprawny.

4. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn niepłacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu mieszkalnego, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i ewentualnych kosztów sądowych.

5. Gmina Konopiska będzie dążyć do wzmożenia działań mających na celu zwiększenie ściągalności czynszu.

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 2021-2026.”,

§ 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Konopiska zarządza Wójt Gminy Konopiska z pomocą profesjonalnego zarządcy nieruchomości.

§ 2. Ustala się następujące podstawowe, strategiczne zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) utrzymanie, a tam gdzie zachodzi konieczność, poprawienie stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) w pierwszej kolejności dokonanie, usunięcia wad technologicznych zagrażających dekapitalizacją budynku jak również dokonanie wymiany elementów budynku technologicznie zużytych;
- 3) adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne;
- 4) ograniczenia wzrostu kosztów utrzymania lokali mieszkalnych i budynków;
- 5) dokonywanie systematycznie remontów budynków i lokali;
- 6) pozyskiwanie lokali socjalnych w drodze przekwalifikowania technicznie lokali komunalnych;
- 7) ograniczenia wynajmu lokali mieszczących się w budynkach oświatowych i dążenie do przeznaczania przedmiotowych lokali na potrzeby szkół i przedszkoli.

§ 3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2026.

Rozdział 7.

„Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026.”,

§ 1. Inwestycje, remonty, modernizacje oraz utrzymanie bieżące mieszkaniowego zasobu gminy, będzie prowadzone z wykorzystaniem następujących środków finansowych:

- 1) przewidzianych w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata;
- 2) uzyskanych z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, z czynszów za najem lokali mieszkalnych;
- 3) inne środki np. pożyczki.

§ 2. Wpływy z gospodarki mieszkaniowej przedstawia się w tabeli nr 5.

Tabela 5

rok	2021	2022	2023	2024	2025	2026	łącznie
wpływy z gospodarki mieszkaniowej	120.000	120.000	100.000	100.000	100.000	100.000	640.000
wpływy ze sprzedaży mieszkań	0	0	0	0	0	0	0

Rozdział 8.

„Wysokość wydatków w latach 2021-2026, 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.”,

§ 1. Wysokość wydatków w latach 2021-2026, 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 oraz wpływy z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

rok	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Łącznie
koszt planowanych remontów w zł	7.500	18 000	5 600	8 200	14 000	0	53 300
zaliczki eksploatacyjne-udział gminy w utrzymaniu części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	16.000,00	16.000,00	17.000,00	17.000,00	18.000,00	18.000,00	102.000,00
zaliczki na fundusz remontowy-udział gminy w remontach części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	14.315,27	14.315,27	14.315,27	16.000,00	16.000,00	17.000,00	91.945,81
bieżąca eksploatacja	17.850	18.000	5.600	8.650	14.000	10.000	74.100

koszty modernizacyjne	0	0	0	0	0	0	0
koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0	0

Prognoza wysokości środków pieniężnych w poszczególnych latach przekazywanych przez Gminę Konopiska na fundusz remontowy zgodnie z podejmowanymi corocznie uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

Koszty zarządzania zasobem obejmują: bieżącą eksploatację mieszkań i budynków w zakresie konserwacji, obowiązkowych przeglądów, ubezpieczenia budynków, dezynfekcji i deratyzacji, wywozu nieczystości płynnych i stałych.

Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

rok	2021	2022	2023	2024	2025	2026
koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi	24.000	30.000	30.000	30.000	36.000	36.000

Rozdział 9.

„Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2026.”.

§ 1. 1. Należy dążyć do adaptacji na lokale mieszkalne wszelkich niezagospodarowanych pomieszczeń w posiadanych budynkach.

2. Należy prowadzić działania zmierzające do ułatwiania i zachęcania do dokonywania zamian mieszkań, które mają na celu:

- 1) odzyskiwania mieszkań o dużym metrażu, zajmowanych przez osoby samotne;
- 2) ograniczania zadłużeń czynszowych poprzez zamiany na mieszkania o niższym standardzie.

3. Należy dążyć do wyposażenia budynków w ekologiczne systemy grzewcze.

4. Nie planuje się podjęcia działań mających na celu dokonywanie zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

5. Dla poprawy skutecznego eliminowania zadłużeń lokatorów w opłatach za korzystanie z mieszkań gminnych należy zwiększyć dostępność uprawnień do zamiany należności czynszowych na świadczenia rzeczowe, w tym poprzez wielokrotne przyznawanie możliwości korzystania z uprawnień w tym zakresie. Stan techniczny lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konopiska wynika z wieku tego zasobu oraz aktualnych możliwości finansowych gminy. Budynki wymagają przeprowadzenia gruntownego remontu i modernizacji a dwa z nich , gdzie koszty remontu byłyby bardzo wysokie zostaną wyburzone. Wyburzenie będzie wykonane po wybudowaniu nowego budynku socjalnego, gdzie osoby mieszkające w opisanych wyżej dwóch budynkach zostaną przeniesione do nowego budynku. W związku z powyższym 15 stycznia 2020 r. zawarto umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Konopiskach przy ul. Przemysłowej 16b. W ramach przedsięwzięcia powstanie budynek z 16 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 452,8 m², powierzchnia zabudowy 359 m², kubatura brutto 4 720,8 m³. Będzie to budynek wolnostojący, niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny. Parter budynku dostępny będzie dla osób niepełnosprawnych. Mieszkania w układzie galeriowym, układ mieszkań jest analogiczny i powtarzalny. Wszystkie mieszkania posiadać będą łazienkę oraz kuchnię bądź aneks kuchenny. Koszty przedsięwzięcia, obejmujące dokumentację projektowo-kosztorysową, roboty budowlane, nadzór inwestorski, przyłącze energetyczne wynoszą 2 260 068,77 zł., w tym przyznane wsparcie finansowe z Funduszu Dopłat 791 024,00 zł. Planowany termin realizacji przedsięwzięcia: czerwiec 2020 r. – maj 2022 r.