

**UCHWAŁA NR LV/291/2024
RADY GMINY JORDANÓW ŚLĄSKI**

z dnia 7 lutego 2024 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Jordanów Śląski na lata 2024 – 2030**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.)

Rada Gminy Jordanów Śląski uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jordanów Śląski na lata 2024 – 2030, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jordanów Śląski.

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



Przewodnicząca Rady Gminy

Elżbieta Mazurek

Elżbieta Mazurek

Uzasadnienie

Do Uchwały Nr LV/291/2024 Rady Gminy Jordanów Śląski z dnia 7 LUTEGO 2024 w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jordanów Śląski na lata 2024 – 2030.

Uchwała w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jordanów Śląski na lata 2024 – 2030 jest realizacją obowiązku, który nakłada na gminy art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Objęte projektem uchwały rozwiązania i proponowane działania mają na celu optymalizowanie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy i stworzenie możliwości realizacji obowiązków nałożonych prawem wobec wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który został przedstawiony do uchwalenia zawiera wytyczne i zobowiązanie dla gminy do jego realizowania w kolejnych latach.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jordanów Śląski na lata 2024 – 2030 jest wdrożenie polityki mieszkaniowej, zmierzającej do zwiększenia możliwości

zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem

Gminy.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uważa się za zasadne i celowe.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
Elżbieta Mazurek
Elżbieta Mazurek

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY JORDANÓW ŚLĄSKI NA LATA 2024 – 2030**

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na właściwą radę gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat.
2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków i potrzeb mieszkaniowych.
3. Program wprowadza planową politykę dotyczącą gminnego zasobu mieszkaniowego, na okres sześciu lat, dla której punktem wyjścia są prawdziwe dane o zasobach, ich stanie, potrzebach, przy uwzględnieniu realnych możliwości Gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Jordanów Śląski.

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią ogółem 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 196,44m² znajdujące się w budynku stanowiącym współwłasność gminy w miejscowości Jordanów Śląski.
2. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Jordanów Śląski, wg poniższej tabeli:

L.p.	Ares budynku	Powierzchnia użytkowa lokal mieszkalnego
1	Jordanów Śląski ul. Wrocławska 46	54,47
2		54,66
3		87,31
Łączna powierzchnia lokali		196,44

3. Struktura budynku w którym znajdują się lokale mieszkalne

L.p.	Ares budynku	Stan techniczny	Wyposażenie	Rok budowy
1.	Jordanów Śląski ul. Wrocławska 46	dobry	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, telefoniczna	Przed 1939 r.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2024 – 2030.

§ 3.

1. Podstawowym zadaniem gminy w zakresie planu remontów i modernizacji budynków, będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.
2. W latach 2024-2030 plan remontów i modernizacji budynków będzie realizowany w zależności od stopnia pilności ich wykonania, w oparciu o przeprowadzone przeglądy oraz możliwości finansowe Gminy Jordanów Śląski. Gmina nie przewiduje przeprowadzenia remontów kapitalnych lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 4.

1. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Jordanów Śląski z wyłączeniem lokali socjalnych mogą być sprzedawane za zasadach zgodnych z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z zastosowaniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu.
2. Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie lokatorów i gminy.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5.

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do zbilansowania wpływów z czynszów z wydatkami na bieżącą eksploatację i remonty, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.
2. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
4. Stawka bazowa czynszu za 1 m² w latach 2024 – 2030 będzie wynosiła na poziomie 0,10 % kosztu odtworzenia 1 m² budynków mieszkalnych ustalanego przez Wojewodę Dolnośląskiego.
5. Podwyższanie wysokości stawki czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt Gminy Jordanów Śląski nie częściej niż jeden raz w roku.
6. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685 Kodeksu cywilnego.
7. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:
 - 1) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem z ogólnodostępnej sieci – podwyższenie o 20 %;
 - 2) lokal z doprowadzonym gazem z ogólnodostępnej sieci – podwyższenie o 20 %;
 - 3) lokal z doprowadzoną instalacją wodno-kanalizacyjną z ogólnodostępnej sieci – podwyższenie o 20 %.
8. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:
 - 1) lokal bez wydzielonej kuchni – obniżka o 5 %;
 - 2) lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych – obniżka o 5 %;
 - 3) lokal bez ubikacji w lokalu – obniżka o 5 %.
9. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

Rozdział 6.
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Jordanów Śląski w latach 2024-2030.

§ 6.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń;
 - 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
 - 3) remonty, konserwacje i modernizacje bieżące lokali i budynków.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2030.

§ 7.

1. W latach 2024 – 2030 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:
 - 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
 - 2) środki budżetowe.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być również pozyskane środki zewnętrzne.

Rozdział 8.

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 wydatki inwestycyjne.

§ 8.

1. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i remonty bieżące odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.
2. Wydatki w kolejnych latach na koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy będą kształtowały się w zależności od możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania oraz ewentualnej sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.
3. Wydatki bieżące na pokrycie remontów mieszkań oraz budynków będą corocznie określone w uchwale budżetowej w miarę możliwości i potrzeb gminy.
4. Wydatków inwestycyjnych w latach 2024-2030 nie przewiduje się.

Rozdział 9.

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

§ 9.

1. W latach 2024-2030 planuje się poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:
 - 1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i stan techniczny lokali i budynków;
 - 2) racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem ich wielkości i liczby osób zamieszkujących;
 - 3) urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
 - 4) sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz prowadzenia windykacji zaległości;
 - 5) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania.
2. W latach 2024 – 2030 nie przewiduje się kapitalnych remontów budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.

**PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY**

Elżbieta Mazurek
Elżbieta Mazurek