

**Uchwała Nr LV/306/2023
Rady Gminy Ciepiałów
z dnia 29 maja 2023 roku**

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciepiałów na
lata 2023 - 2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), w związku z 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. 735 z późn. zm.)

Rada Gminy Ciepiałów uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciepiałów na lata 2023 – 2028” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc Uchwała nr XXX/171/2017 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017 – 2022.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepiałów.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.

**Przewodniczący
Rady Gminy Ciepiałów**

Waldemar Czaplą

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY CIEPIEŁÓW NA LATA 2023 - 2028**

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach.**

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 7 lokali mieszkalnych znajdujących się w 2 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 440,02 m². Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ciepiałów położone są w budynkach stanowiących własność gminy Ciepiałów.

2. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy Ciepiałów przedstawia się następująco :

Lokale komunalne:

Lp.	Adres	Pow. lokalu m ²	Ilość pomieszczeń	Wyposażenie lokalu w infrastrukturę	Opis budynku i stan techniczny
1.	Ciepiałów, ul. Papuzińskiego 24	55	kuchnia pokój pokój przedpokój łazienka spizarnia	inst. elektryczna inst. wod.-kan.	Budynek murowany użyteczności publicznej z lokalami mieszkalnymi, dwukondygnacyjny kryty papą, okna PCV, stan budynku średni
2.	Ciepiałów, ul. Papuzińskiego 24	55	kuchnia pokój pokój przedpokój łazienka spizarnia	inst. elektryczna inst. wod.-kan.	
3.	Ciepiałów, ul. Papuzińskiego 24	48,66	kuchnia pokój pokój przedpokój łazienka spizarnia	inst. elektryczna inst. wod.-kan.	

4.	Ciepielów, ul. Papużyńskiego 24	35,54	kuchnia pokój pokój przedpokój łazienka spizarnia	inst. elektryczna inst. wod.-kan.	
5.	Bąkowa 42	110,17	kuchnia 4 pokoi korytarz łazienka	inst. elektryczna inst. wod.-kan. inst. c.o.	Budynek murowany użyteczności publicznej z lokalami mieszkalnymi dwukondygnacyjny po byłym Ośrodku Zdrowia w Bąkowej
6.	Bąkowa 42	48,40	kuchnia 2 pokoi przedpokój łazienka	inst. elektryczna inst. wod.-kan. inst. c.o.	
7.	Bąkowa 42	61,45	kuchni 3 pokoi przedpokój łazienka	inst. elektryczna inst. wod.-kan. inst. c.o.	

3. Gmina nie posiada tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczone są dla osób wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

4. W okresie 2023 – 2028 nie przewiduje się budowy nowych mieszkań a jedynie utrzymanie istniejących w należyтым stanie.

5. Mieszkaniowy zasób gminy w najbliższych latach nie ulegnie zmianie.

6. Podstawowym zadaniem Gminy jest utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym poprzez niezbędne remonty i modernizacje.

Rozdział 2.

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

1. Stan techniczny budynków i lokali mieszkaniowego zasobu gminy jest różnicowany, co wynika z wieku obiektów oraz ich zużycia wskutek eksploatacji.

2. Budynek w Ciepiewie przy ul. Papuzińskiego 24 jest w stanie technicznym średnim. Utrzymanie stanu technicznego dotychczasowego przewiduje się poprzez przeprowadzenie remontów bieżących.

3. Budynek w Bąkowej jest w stanie technicznym średnim. Utrzymanie stanu technicznego dotychczasowego przewiduje się poprzez przeprowadzenie remontów bieżących.

4. Remonty i konserwacje będą wykonywane w oparciu o przeprowadzany przegląd techniczny stanu budynków, prowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane, w miarę posiadanych środków finansowych z tytułu wpływu z czynszów za lokale mieszkalne oraz mogą być dofinansowane z innych środków budżetowych gminy.

Rozdział 3.

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkaniowych

W latach 2023-2028 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, przy czym Rada Gminy określa jakie mieszkania, w jakim trybie i na jakich zasadach byłyby zbywane. Ewentualna sprzedaż lokali odbywać się będzie na podstawie obowiązujących przepisów w tym zakresie.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej.

1. Stawka bazowa za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Ciepiewa w drodze zarządzenia.

2. Podstawową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się dla mieszkań wyposażonych w energię elektryczną, instalację wodnokanalizacyjną, centralne ogrzewanie.

3. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających ich stawkę z uwagi na wyposażenie budynku lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

4. Podwyższenie stawki bazowej czynszu może nastąpić nie częściej niż 1 raz w roku na podstawie zarządzenia Wójta Gminy.

5. Podwyżka czynszu następuje za wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

6. Najemcy lokali opłacają czynsz ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

7. Wysokość czynników obniżających ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

8. Określa się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu oraz stopień obniżenia:

- lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych - 5 %
- lokal bez w.c. lub łazienki - 5 %
- lokal bez centralnego ogrzewania - 5 %.

9. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją lokalu, tj. za dostawy do lokalu wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, odbiór nieczystości stałych i ścieków.

10. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośredniej z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

11. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

Rozdział 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.

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciepiałów zarządza Wójt Gminy Ciepiałów. W tym zakresie zmian się nie przewiduje.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Planuje się, że głównym źródłem finansowania wydatków ponoszonych w latach 2023 – 2028 na bieżące utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego gminy będą :
 - wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
 - dochody własne Gminy,
 - środki unijne,
 - fundusze z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Rozdział 7.
Wysokość kosztów w kolejnych latach

1. Utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego w dobrym stanie technicznym poprzez dokonywanie bieżących remontów i modernizacji budynków komunalnych.
2. W latach 2023 – 2028 przewiduję się wydatki finansowe na koszty bieżącej eksploatacji w wysokości 5 000 zł rocznie. Realizacja remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Rozdział 8.
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy

1. Podjęcie działań mających na celu pozyskanie lokali mieszkalnych oraz lokali przeznaczonych na wynajem jako lokal socjalny w drodze nieodpłatnego przejęcia lub w innej formie przewidzianej prawem.
2. Kontynuowanie działań windykacyjnych w zakresie należności czynszowych.
3. Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne z dostępnych programów pomocowych.

W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Ciepiałów przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciepiałów na lata 2023-2028”.

Przewodniczący
Rady Gminy Ciepiałów

Waldemar Czapla