

Projekt

z dnia 20 listopada 2023 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR LXVI/ /2023
RADY GMINY MICHAŁOWICE**

z dnia 29 listopada 2023 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Michałowice na lata 2024 - 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, 572, 1463) 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. 725) Rada Gminy Michałowice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Michałowice na lata 2024 - 2028” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 3. Traci moc uchwała nr XIII/98/2019 Rady Gminy Michałowice z dnia 16 września 2019 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Michałowice na lata 2019-2023”.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Michałowice

Daniel Gajoch

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY MICHAŁOWICE NA LATA 2024-2028

Do programu zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U z 2023 r. poz. 725; dalej jako „ustawa”).

I. GMINNY ZASÓB MIESZKANIOWY I JEGO STAN TECHNICZNY

Gmina posiada 24 lokale mieszkalne, w budynku komunalnym przy ul. Wawelskiej 28 w Raciborowicach.

W ostatnich latach w budynku wyremontowano dwa lokale mieszkalne.

Budynek byłego internatu w Raciborowicach przy ul. Wawelskiej 28, posiada 24 lokale mieszkalne z przeznaczeniem na mieszkania komunalne i socjalne. 10 lokali to pomieszczenia jednoizbowe o pow. ok. 10 m² każdy ze wspólnymi łazienkami na dwóch kondygnacjach.

Pozostałe to połączenia lokali jednoizbowych przyległych do siebie (14 lokali dwu, trzy i czteroizbowych) ze wspólnymi łazienkami na dwóch kondygnacjach (w tym 8 dwuizbowych, 3 trzyizbowe , 3 czteroizbowe)

Do remontu kwalifikuje się siedem lokali.

Łączna powierzchnia pokoi wynosi 508,61 m². W budynku został przeprowadzony remont klatki schodowej oraz montaż instalacji gazowej i c.o. oraz ocieplenie stropu w części socjalnej. Przeprowadzono też naprawy pokrycia dachowego i montaż skrzynek na listy.

II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO

Podstawowym zadaniem Gminy Michałowice będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym. Przewiduje się, że w latach 2024 - 2028 wielkość zasobu mieszkaniowego gminy będzie ulegać niewielkim zmianom.

Z uwagą na fakt, iż zadaniem własnym gminy zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy

jest zapewnienie lokali socjalnych, wolne lokale mieszkalne o obniżonym standardzie będą adaptowane na lokale socjalne.

Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Michałowice. Planowane remonty nie będą wymagały zamian lokali.

Przewiduje się docelowo następujące standardy dla budynków:

a.elewacja - tynki zewnętrzne bez ubytków, budynki ocieplone spełniające współczesne normy cieplne,

b.kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachu oraz dobry stan techniczny dachu, sprawna instalacja odgromowa,

c.wymieniona stolarka okienna i drzwiowa,

d.pomalowane klatki schodowe,

e.sprawne zamki i domofony w wejściu głównym, sprawne skrzynki na listy,

f.aktualne i czytelne oznakowanie budynku,

g.sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,

h.sprawne wszystkie instalacje w które budynek jest wyposażony,

i.węzły cieplne wyposażone w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe, pompowe, z pomiarem zużycia ciepła przez budynek i automatykę pogodową.

j.elementy konstrukcji (ściany, stropy, nadproża,) nie wykazujące objawów zagrożenia,

k.prawidłowo utrzymane tereny wokół budynku (chodniki, dojścia do budynków, zieleń, ogrodzenia).

l.kontrastowe oznaczenie drzwi wejściowych i oznakowanie schodów.

m. wykonanie pochylni dla osób niepełnosprawnych.

2. Przyjmuje się docelowy standard dla lokalu mieszkalnego:

a.indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej,

b.sprawne, stałe i bezpieczne źródło ciepła,

c.własna łazienka z wanną lub brodzikiem, umywalką, bateriami i kompaktem,

d.własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewozmywakiem z baterią, zaopatrzona w zimną wodę oraz

kuchenkę na czynnik grzewczy gazowy lub elektryczny

e.przedpokój lub przedsionek izolacyjny,

f.sprawna wentylacja kuchni i łazienki,

g.stolarka okienna i drzwiowa sprawna technicznie,

h.ściany i sufity suche, bez zawilgoceń, nalotów pleśni i grzybów, w łazience zabezpieczone przed

zamakaniem,

i.podłogi i posadzki bez ubytków,

j.sprawne i o wystarczającej zdolności poboru mocy instalacje elektryczne,

III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI NA KOLEJNE LATA

Potrzeby remontowe wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo dla życia i zdrowia ludzi oraz ochronę mienia i środowiska.

Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności usunąć wady techniczne zagrażające dekapitalizacją budynków oraz wymienić elementy budynków zużyte technologicznie.

Plan remontów na kolejne lata przedstawia się następująco:

Lp	Adres budynku	2024	2025	2026	2027	2028
2	Raciborowice ul. Wawelska 28	Wymiana obróbek blacharskich kominów 7 000zł	Wymiana okien klatki schodowej 10 tys. zł	Termomodernizacja 600 tys. zł	Wymiana instalacji odgromowej 10 tys. zł	Wymiana rur spustowych 9 000zł

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

Gmina Michałowice nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkalnych w najbliższych 5 latach.

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Wysokości czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Michałowice ustalana jest w drodze zarządzenia Wójta Gminy Michałowice zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Zmiana wysokości czynszu dokonywana będzie w okresach nie krótszych niż 1 rok.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki czynszu podstawowego obowiązującego na terenie Gminy Michałowice.

4. Nie stosuje się współczynników korygujących, podwyższających stawkę czynszową za dokonane przez najemców ulepszenia podwyższające standard lokalu, o ile nie uzyskali oni zwrotu nakładów za dokonane ulepszenia.

5. Dochód osiągnięty na jednego członka gospodarstwa domowego w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych, kwalifikujący do przyznania obniżki czynszu wynosi:

- od 100 do 75% najniższej emerytury brutto 10% obniżki
- - - od 74 do 50% najniższej emerytury brutto 20% obniżki
- niższy niż 50% najniższej emerytury brutto 30% obniżki

6. Obniżka nie dotyczy najemców lokali socjalnych.

VI. ZARZĄDZANIE BUDYNKAMI I LOKALAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MICHAŁOWICE

W imieniu Gminy Michałowice gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Referat Inwestycji i Gospodarki Komunalnej zgodnie z zakresem czynności poszczególnych pracowników. W najbliższych 5 latach nie przewiduje się zmiany sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałowice.

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Michałowice będą dochody z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, dochody własne Gminy oraz pozyskane środki zewnętrzne.

VIII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

Przewidywane wydatki w kolejnych latach na remonty

i modernizację lokali i budynków planowane są w następujący sposób:

	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych , w tym eksploatacja	160000 zł	166000 zł	170000 zł	175000 zł	180000 zł
Koszty remontów	7 000 zł	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł	11 000 zł
Wydatki inwestycyjne			600 000 zł	10 000 zł	9 000 zł

IX. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY

Ustalone realne potrzeby remontowe i plan remontów przedstawiony w rozdziale III niniejszej uchwały wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w trakcie wykonywania remontów. Mając powyższe na uwadze, nie przewiduje się zamian lokali w związku z przeprowadzanymi remontami.

Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Michałowice nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym.