

**UCHWAŁA NR LXI/344/23
RADY MIEJSKIEJ W PACANOWIE**

z dnia 20 kwietnia 2023 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pacanów
na lata 2023-2027**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz.713) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) Rada Miejska w Pacanowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pacanów na lata 2023-2027 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały

§ 2. Wykonie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pacanów

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Artur Czub

Załącznik nr 1

do Uchwały nr LXI/344/23 Rady Miejskiej w Pacanowie z dnia 20 kwietnia 2023 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pacanów na lata 2023-2027

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§1. Uchwała reguluje wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pacanów na lata 2023-2027.

§2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 172, ze zm.);
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Pacanów;
- 4) burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Pacanów

Rozdział 2.

Mieszkaniowy zasób Gminy Pacanów

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Pacanów tworzą lokale stanowiące własność Gminy:

Lp.	Lokalizacja	Ilość izb	Powierzchnia w m²	Stan techniczny	Wyposażenie
1	Ośrodek Zdrowia w Pacanowie	4	67	dobry	energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja zbiorcza, co.-gaz, WC
2	Ośrodek Zdrowia w Pacanowie	4	70	dobry	energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja zbiorcza, co.-gaz, WC

3	Szkoła Podstawowa w Komorowie	3	40	dobry	energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, co.- węgiel, WC
4	Szkoła Podstawowa w Komorowie	3	44	dobry	energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, co.- węgiel, WC
5	Szkoła Podstawowa w Wójczy	4	54	średni	energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja zbiorcza, co.- gaz
6	dom mieszkalny, Wola Biechowska 36	4	109	dobry	energia elektryczna, co.- węgiel, woda, WC, kanalizacja
	Łącznie		384,00		

Rozdział 3.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Pacanów

§ 4. 1. W miarę potrzeb i warunków budżetowych gminy przewiduje się dokonać adaptacji na cele mieszkaniowe części budynku po Policji przy ul. Szkolnej 11 w Pacanowie, kontenerów użytkowych.

2. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego lokali

Lp.	Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
1	Liczba lokali w zasobie	6	9	9	9	9
2	Stan techniczny lokali w zasobie	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany dla poszczególnych lokali.

§ 6. W latach objętych programem planuje się wykonać drobne naprawy w miarę potrzeb, niezbędnych do funkcjonowania lokali, modernizację i remonty lokali i budynków planowanych do włączenia do mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 7. Burmistrz będzie ustalać priorytety dla remontów i modernizacji lokali/budynków wynikających z wymogów bezpieczeństwa oraz zapobiegających pogarszaniu się stanu technicznego tych lokali/ budynków.

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027

§ 8. Sprzedaż lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Pacanów odbywać się będzie na zasadach określonych w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, uchwałach rady Gminy i właściwymi przepisami w tym zakresie.

§ 9. W latach objętych programem nie przewiduje się sprzedaży lokali

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Stawka czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy (stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu) określana jest zarządzeniem Burmistrza, który kieruje się zasadami ustawy i niniejszej uchwały oraz stawką bazową, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego, a w szczególności biorąc pod uwagę wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz położenie lokalu.

§ 11. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu- opłat niezależnych tj. opłat za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

§ 12. 1. Prognozuje się, że wysokość czynszu w okresie obowiązywania programu może być zmieniona.

2. Wzrost winien następować sukcesywnie z uwzględnieniem warunków bytowych lokatorów.

3. Wzrost nie może przekroczyć stawek określonych w ustawie.

§ 13. 1. Stawka czynszu podlega różnicowaniu, uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują m. in.:

1) położenie budynku- miasto Pacanów +0.20

2) położenie lokalu w budynku

a) poddasze -0.05

b) oficyna -0.05

3) Ogólny stan techniczny budynku

a) Lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych przed 1939 r. -0.15

b) Lokale mieszkalne po kapitalnym remoncie lub modernizacji +0.20

5) Całe budynki w najmie +0.50

4) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

c) brak kanalizacji -0.10

d) brak instalacji wodociągowej -0.20

e) instalacja gazowa +0.10

d) kanalizacja +0.20

e) instalacja co. +0.10

f) instalacja nie wymieniana przez okres 30 lat -0.10

2. Do stawki czynszu za lokal objęty najmem socjalnym nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu określonych w ust. 1.

3. Burmistrz na wniosek najemcy o niskich dochodach może stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek.

4. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom lokali wynajętych na czas nieoznaczony, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty kryterium dochodowego, o którym mowa w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pacanów.

§ 12. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, zgodnie z § 13.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się zgodnie z § 13.

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

§ 14. 1 Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Burmistrz w oparciu o obowiązujące przepisy.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - b) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków, przy założeniu utrzymania stanu technicznego budynków w stanie nie pogorszonym, a w miarę możliwości również podwyższania standardu istniejącego zasobu,
 - c) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz przynależnych do nich urządzeń komunalnych,
 - d) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat,
 - e) poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem,
 - f) prowadzenie właściwej polityki czynszowej,
 - g) prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą:

- 1) wpływy z czynszów,
- 2) środki budżetowe,
- 3) kredyty
- 4) inne dochody i środki finansowe pozyskane przez gminę w ramach dostępnych programów.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 16. W latach obowiązywania Programu przewiduje się wydatki na bieżące remonty i bieżącą eksploatację budynków i lokali mieszkalnych.

§ 17. Nie planuje się remontów i modernizacji, których wykonanie wymaga wykwaterowania najemcy do lokalu zastępczego.

§ 18. Szacowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2023 – 2027

Lp	Rodzaj wydatków	2023	2024	2025	2026	2027
1	Koszty bieżącej eksploatacji	6000,00 zł	6000,00 zł	6000,00 zł	6000,00 zł	6000,00 zł
2	Koszty remontów	5000,00 zł	5000,00 zł	5000,00 zł	5000,00 zł	5000,00 zł
3	Koszty modernizacji	20 000,00zł	250 000,00zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
4	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
5	Koszty inwestycyjne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

Rozdział 10.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności

§ 19. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

a) weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;

§ 20. W okresie obowiązywania Planu nie przewiduje się zamian lokali ani ich sprzedaży.