**Uchwała Nr XIII/101/2019
Rady Miejskiej w Cieszanowie**

z dnia 6 września 2019 r.

**w sprawie wielotniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszanów na lata 2019 - 2023**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r. poz. 509) oraz 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 2019 r. poz. 1182), Rada Miejska w Cieszanowie uchwala co następuje:

**§ 1.**Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszanów na lata 2019-2023", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Cieszanów.

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | Przewodniczący Rady Miejskiej w Cieszanowie**Adam Zaborniak** |

Załącznik do uchwały Nr XIII/101/2019
Rady Miejskiej w Cieszanowie
z dnia 6 września 2019 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszanów na lata 2019 - 2023**

**Rozdział 1.**
**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Cieszanów z podziałem na lata 2019-2023**

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Cieszanów stanowi obecnie 58 lokali mieszkalnycho łącznej powierzchni 2774,58, w tym 35 mieszkań będących w stosunku najmu socjalnego lokalu o powierzchni 1487,74 m². Lokale usytuowane są w 17 budynkach stanowiących własność gminy, oraz w jednym budynku stanowiącym współwłasność gminy i innych podmiotów.

**Tabela nr 1 Położenie, struktura budynków i lokali wg. Stanu na dzień 31 grudnia 2018**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Położenie** | **Liczba lokali** | **Łączna powierzchnia (m2)** |
| **mieszkalne** | **najem socjalny lokalu** |
| 1 | Cieszanów | 16 | 0 | 792,87 |
| 2 | Chotylub | 1 | 0 | 122,73 |
| 3 | Nowe Sioło | 2 | 0 | 147,60 |
| 4 | Nowy Lubliniec | 24 | 24 | 1169,76 |
| 5 | Niemstów  | 12 | 11 | 386,04 |
| 6 | Stary Lubliniec | 2 | 0 | 96,60 |
| 7 | Kowalówka  | 1 | 0 | 59,00 |
|  | **RAZEM** | **23** | **35** | **2774,58** |

2. Zakładana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2019-2023. Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2019 – 2023 będzie ulegać zmniejszeniu w związku z przewidywaną kontynuacją sprzedaży lokali mieszkaniowych.

**Tabela nr 2 Prognoza ilości budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy wg stanu na dzień 31 grudnia 2018**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Rok** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** |
| Liczba lokali mieszkalnych | 22 | 21 | 19 | 19 | 18 |
| Liczba lokali przeznaczonych w najem socjalny | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 |

3. Budynki komunalne wykazują niekorzystną strukturę wiekową. Większość budynków zostało wybudowanych przed 1945 rokiem. Budynki te są w dużym stopniu wyeksploatowane i wymagają remontu w różnym zakresie.

4. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego może nastąpić wyłącznie poprzez zaangażowanie własnych nakładów finansowych na jego poprawę.

5. Polityka mieszkaniowa Gminy Cieszanów w latach 2019-2023 prowadzona będzie w sposób zapewniający poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Remontom i modernizacji poddane zostaną dachy, elewacje, instalacje techniczne, stolarka budowlana i wnętrza budynków.

**Tabela nr 3 Stan techniczny lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy wg stanu na 31 grudnia 2018r.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Stan techniczny zasobu mieszkaniowego** | **Liczba lokali ogółem** | **Lokale socjalne** | **Pozostałe lokale** |
| dobry | 37 | 35 | 2 |
| średni | 19 | 0 | 19 |
| zły | 2 | 0 | 2 |
| **RAZEM:** | **58** | **35** | **23** |

**Rozdział 2.**
**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

1. Potrzeby Gminy Cieszanów w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikają przede wszystkim z następujących przyczyn:

- ograniczony zasób mieszkaniowego,

- zły stan techniczny lokali i budynków komunalnych.

2. Z uwagi na przewidywaną sytuację finansową Gminy, w prognozowanym okresie, nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

3. Jedynym ze sposobów zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy starających się o przydział lokalu mieszkalnego będzie przekazania wolnych powierzchni znajdujących się w budynkach mieszkalnych. Część lokali pozyskana zostanie zwyczajowo w wyniku ruchu ludności.

**Tabela nr 4 Prognoza liczby osób starających się przydział o lokal mieszkalny i liczby przydziałów**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Wyszczególnienie** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** |
| Liczba osób starających na przydział | 6 | 5 | 6 | 6 | 7 |
| Liczba osób, które otrzymają lokal | 4 | 1 | 1 | 1 | 1 |

4. 1) Analizę potrzeb remontowych przeprowadzono w oparciu o:

- niezrealizowane potrzeby remontowe z ubiegłych lat,

- wyniki okresowych przeglądów budynków; instalacji elektrycznej, odgromowej, elementów konstrukcyjnych obiektów, urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych,

- plany remontowe wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

- potrzeby zgłaszane przez lokatorów.

2) Potrzeby remontowe wynikają z braku izolacji przeciwwilgociowych i termicznych, wentylacji, oraz nieszczelności pokryć dachowych, stolarki okiennej i drzwiowej w budynkach, powodujących zawilgocenie ścian, stropów i podłóg oraz prowadzących do zagrzybienia mieszkań, osłabienia konstrukcji i stropów.

**Tabela nr 5 Plan prac remontów zasobu mieszkaniowego w latach 2019-2023**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Rodzaj lokalu** | **Rodzaj remontu** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** |
| Lokale mieszkalne | Dachy do remontu i konserwacji, remonty kominów | 6000 | 10000 | 10000 | 11000 | 11000 |
| Elewacje do remontu i uzupełnienia | 15000 | 16000 | 16000 | 12000 | 12000 |
| Instalacje gazowe, elektryczne, wod.-kan. modernizacja i remonty | 4000 | 3000 | 4000 | 5000 | 5000 |
|  | Roboty stolarskie, murarskie, pozostałe remonty i konserwacji | 14000 | 10000 | 10000 | 12000 | 12000 |

Pozostałe potrzeby konserwacyjne wykonywane będą w ramach remontów bieżących. Na wysokość i kolejność wydatkowanych środków finansowych na remonty i techniczne utrzymanie zasobu mają również wpływ uchwały remontowe wspólnoty mieszkaniowej, gdzie Gmina jest jednym ze współwłaścicieli. Gmina jako współwłaściciel ma ograniczony wpływ na podejmowanie przez wspólnoty uchwały remontowe.

**Rozdział 3.**
**Sprzedaż lokali mieszkalnych**

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców reguluje odrębna uchwała.

2. Przewiduje się, że ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy będzie się sukcesywnie zmniejszać w wyniku prowadzenia preferencyjnej polityki sprzedaży.

3. Zakłada się, iż w latach 2019-2023 sprzedanych zostanie około 5 lokali mieszkalnych, średnio 1 lokal w skali roku.

4. Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie gminy i tam gdzie zawiązana jest wspólnota mieszkaniowa.

5. Wykaz lokali mieszkaniowych należących do wspólnoty mieszkaniowej:

- Cieszanów, ul. Kościuszki 2/3,

- Cieszanów, ul. Kościuszki 2/6.

**Rozdział 4.**
**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

Głównym celem polityki czynszowej prowadzonej w  gminie jest dążenie do ustalenia wysokości czynszów na poziomie 3% wartości odtworzeniowej, co umożliwi pełne pokrycie kosztów remontu i  modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego bez konieczności finansowania z  innych źródeł. Kierując się zapisami ustawy z  dnia 21  czerwca 2001r. o  ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i  zmianie Kodeksu cywilnego oraz celami wskazanymi wyżej określa się następujące zasady polityki czynszowej obowiązującej w  latach 2019  -2023:

1. W mieszkaniowym zasobie gminy ustala się stawkę maksymalną czynszu (stawka bazowa).

2. Czynsz ustala się na podstawie stawek czynszowych za 1m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

3. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku wraz z pomieszczeniami wspólnego użytkowania.

4. Burmistrz Miasta i Gminy Cieszanów w drodze Zarządzenia określa:

- stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,

- stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej najmu socjalnego lokalu, która nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminny.

5. W zależności od położenia lokali na terenie gminy, usytuowania w budynku, wyposażenia w urządzenia stosuje się zniżki stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne.

6. Czynniki obniżające stawkę czynszu:

1) Położenia budynku na terenach wiejskich:

- 10 % zniżki,

2) Położenie lokalu mieszkalnego w układzie budynku:

- lokale mieszkalne położone na parterze bez podpiwniczenia - 5 %,

3) Wyposażenie lokalu mieszkalnego w urządzenia techniczne i instalacje:

- brak urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych - 15%

- brak wyposażenia w WC - 10% *(WC pomieszczenie wydzielone w ramach lokalu lub poza nim, uzbrojone w podejście na dostawę wody i odbiór nieczystości płynnych. Za WC nie uważa się pomieszczeń wyposażonych tylko w jedno z w/w podejść) ,*

- brak wyposażenia w łazienkę - 10% *(za lokal wyposażony w łazienkę uważa się lokal, w którym wydzielono pomieszczenie uzbrojone w podejście na dostawę w wodę i nieczystości płynnych. Za łazienkę nie uważa się pomieszczeń wyposażonych tylko w jedno z w/w podejść),*

4) Ogólny stan techniczny budynku:

- poniżej przeciętnego – 5 % *(stan techniczny poniżej przeciętnego- budynki zniszczone, nadające się do remontu),*

5) Burmistrz Miasta i Gminy Cieszanów może na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem najemców będących w stosunku najmu socjalnego lokalu i pomieszczeń tymczasowych stosować obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

7. Czynniki, o których mowa w ust. 6 nie dotyczą stawki czynszu za najem socjalny lokali.

**Rozdział 5.**
**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.**

1. W latach 2019 -2023 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Burmistrz Miasta i Gminy Cieszanów.

3. Zadanie z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmuje w szczególności:

1) Remonty, konserwacje i modernizacje lokali mieszkalnych i budynków,

2) Prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem,

3) Utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,

4) Organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami będącymi własnością Gminy.

**Rozdział 6.**
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Koszty utrzymania i zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym pokrywane są z:

- wpływów z czynszów,

- dotacji celowych z budżetu gminy.

2. Prognoza wysokości wydatków w latach 2019-2023.

**Tabela nr 6. Prognoza rodzaju i wysokości kosztów na lata 2019 – 2023**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Rodzaj wydatku** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** |
| Koszty bieżącej eksploatacji | **13000,00** | **13000,00** | **14000,00** | **14000,00** | **14000,00** |
| Koszty remontów i modernizacji | **39 000,00** | **39 000** | **40000,00** | **40000,00** | **40000,00** |
|  |  |  |  |  |  |
| Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli | **500,00** | **500,00** | **500,00** | **500,00** | **500,00** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Razem:** | **52500,00** | **52500,00** | **54500,00** | **54500,00** | **54500,00** |

3. Koszty zarządu nieruchomości wspólnej naliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.

4. W zakresie wydatków inwestycyjnych, w latach 2019 – 2023, gmina planuje inwestycje związane z poprawą stanu technicznego istniejących budynków mieszkalnych, polegających na ociepleniu, termomodernizacji, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej a także innych prac prowadzących do zwiększenia wartości użytkowej budynków.

5. Planowane wydatki na utrzymanie i zarząd gminnego zasobu mieszkaniowego przedstawiany jest Burmistrzowi Miasta i Gminy Cieszanowie w formie planu do 15 listopada każdego roku poprzedzającego rok, którego plan dotyczy z wyszczególnieniem planowanych kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji oraz zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

**Rozdział 7.**
**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszanów.**

Podstawowymi zasadami gospodarki zasobem mieszkaniowym gminy, którymi winno się kierować w  ramach kreowania i  realizacji polityki mieszkaniowej są:

- dążenie do największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,

- racjonalizacja i urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,

- racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,

- przedstawianie zadłużonym lokatorom propozycji zamiany mieszkań na mieszkania dostosowane do ich możliwości finansowych,

- poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, stanowiących własność gminy,

- sprzedaż mieszkań komunalnych z zastosowaniem bonifikat,

- sprzedaże lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych, tak aby budynki w całości należały do wspólnot mieszkaniowych bez udziału gminy,

- podejmowanie działań zmierzających do podnoszenia efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym m.in. poprzez podnoszenie kwalifikacji zawodowych. W okresie realizacji programu nie przewiduje się remontów budynków i lokali, które spowodowałyby konieczność zamiany lokali.