

**UCHWAŁA NR LXX/448/2023
RADY GMINY TUCZĘPY**

z dnia 24 marca 2023 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuczępy
na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 172 z późn.zm. w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn.zm.) Rada Gminy Tuczępy uchwała, co następuje:

§ 1.

Przyjąć „wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2023- 2027”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tuczępy.

§ 3.

Uchyła się Uchwałę NR LXVII/433/2023 RADY GMINY TUCZĘPY z dnia 16 stycznia 2023r. w sprawie przyjęcia wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz na lata 2023-2027.

§ 4.

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA

MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TUCZĘPY NA LATA 2023 -2027

Wstęp

§ 1.

1. Na mocy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Obowiązkiem Gminy Tuczępy jest zapewnienie lokali socjalnych, zamiennych, tymczasowych pomieszczeń oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (lokale mieszkalne). W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie albo noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe, chyba, że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia. Gmina wykonuje wskazane zadania, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

2. Realizując postanowienia wynikające z przepisów art. 4 oraz art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, opracowano wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuczępy na lata 2023-2027, zwany dalej Programem.

3. Gmina Tuczępy realizując zadania wynikające z przepisów prawa, będzie kontynuować wcześniej prowadzone działania oraz podejmować nowe przedsięwzięcia, które zwiększą efektywność gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz przyczynią się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

4. Zrównoważona gospodarka mieszkaniowym zasobem Gminy Tuczępy oparta będzie na 3 zintegrowanych filarach:

- 1) polityce czynszowej uwzględniającej koszty utrzymania zasobu,
- 2) polityce zamian lokali dążącej do optymalnego wykorzystania lokali mieszkalnych w zasobie,
- 3) polityce remontowej odpowiadającej potrzebom remontowym.

5. Polityka remontowa będzie uwzględniała potrzeby remontowe. W ramach działań przewiduje się prowadzenie remontów bieżących, kapitałnych, termomodernizacji budynków, remonty pustostanów, (jeśli takie wystąpią).

6. W okresie objętym Programem nie jest zakładany wzrost podaży lokali mieszkalnych, lokali socjalnych, uzyskany zarówno poprzez budownictwo komunalne, jak i inne, mniej kapitałochłonne formy pozyskiwania lokali socjalnych i mieszkalnych, z wykorzystaniem procedury przekwalifikowywania lokali.

7. Punktem wyjścia do opracowania Programu jest diagnoza stanu istniejącego na dzień 28 lutego 2023 roku w następującym zakresie:

- 1) liczebności zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne oraz tymczasowe pomieszczenia w budynkach będące w 100% własnością gminy;
- 2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego zasobu,
- 3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego,
- 4) braku niezrealizowanych potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych znajdujących się na listach oczekujących oraz mających wyroki sądowe z prawem do lokalu socjalnego.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Tuczępy w latach 2023 - 2027

§ 2.

1. Zakłada się, że w okresie obowiązywania Programu, w miarę możliwości finansowych Gminy Tuczępy, będą następować korzystne zmiany w zakresie liczby oraz struktury zasobu mieszkaniowego gminy w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Gmina Tuczępy będzie podejmować wszelkie działania zwiększające podaż lokali z zasobu mieszkaniowego gminy do poziomu umożliwiającego realizację:

- 1) listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu z zasobu mieszkaniowego Gminy Tuczępy,
- 2) prawomocnych wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego,
- 3) uprawnień do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.

3. Priorytet nadaje się zapewnieniu lokali socjalnych, lokali zamiennych i tymczasowych pomieszczeń, a w drugiej kolejności pomoc udzielona zostanie innym osobom spełniającym określone przez Gminę Tuczępy warunki do najmu lokalu.

4. Aktualny stan zasobów tworzy 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 318,11 m². Zarządcą lokali jest Gmina Tuczępy. Lokale znajdują się w budynkach stanowiących 100 % własności Gminy Tuczępy. Ogólny stan techniczny określa się w oparciu o dane zawarte w okresowych kontrolach obiektów budowlanych przeprowadzanych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane:

- 1) Stan techniczny budynków:
 - a) dobry – niewymagający napraw w obecnym stanie,
 - b) dostateczny – wymagający remontów bieżących i ulepszeń,
 - c) niezadawalający – wymagający robót modernizacyjno-adaptacyjnych,
 - d) zły – wymagający pilnych prac remontowo – konstrukcyjnych.

Tabela 1. Stan ilościowy i jakościowy zasobu mieszkaniowego

Wyszczególnienie		Lata	
		Stan wyjściowy na 28 lutego 2023r.	Stan techniczny
Lokal o pow.72 m ² w budynku Urzędu Gminy Tuczępy	72,00 m ²	dobry	Dobry, ogrzewanie gazowe, instalacja wodno-kanalizacyjna, stolarka okienna
Lokal o pow.32 m ² w budynku Urzędu Gminy Tuczępy	32,00 m ²	dobry	Dobry, ogrzewanie gazowe, instalacja wodno-kanalizacyjna, stolarka okienna
Lokal w dawnej Agronomówce o pow.72 m ²	72,00 m ²	dobry	Dobry, CO , instalacja wodno – kanalizacyjna, stolarka okienna
Lokal w budynku Ośrodka Zdrowia o pow. 52,4 m ²	52,40 m ²	dobry	Dobry, CO , instalacja wodno – kanalizacyjna, stolarka okienna
Lokal w budynku Ośrodka Zdrowia o pow. 47,2 m ²	47,20 m ²	dobry	Dobry, ogrzewanie gazowe, instalacja wodno-kanalizacyjna, stolarka okienna
Lokal w dawnym budynku policji o pow. 42,51 m ²	42,51m ²	dobry	Dobry, ogrzewanie gazowe, instalacja wodno-kanalizacyjna, stolarka okienna

Tabela 2. Prognoza i struktura lokali mieszkalnych uwzględniająca podział na lokale mieszkalne i socjalne

Wyszczególnienie		Lata				
		2023	2024	2025	2026	2027
lokale mieszkalne gminy	liczba	5	5	5	5	5

ogółem						
lokale socjalne	liczba	1	1	1	1	1

Rozdział 2.

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

§ 3.

1. Zasób mieszkaniowy gminy jest w różnym stanie technicznym, ponieważ został wybudowany kilkadziesiąt lat temu. Wpływ na stan techniczny budynku, oprócz roku budowy, ma rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób użytkowania oraz wysokość środków finansowych, przeznaczanych na wykonywanie koniecznych remontów i napraw.

2. Znajomość stanu technicznego posiadanych i administrowanych zasobów mieszkaniowych oraz systematyczna kontrola i analiza mająca na celu określenie stopnia zużycia budynków umożliwia racjonalne planowanie remontów i wpływa na właściwe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową.

3. Za konieczne uznaje się przeprowadzenie w budynkach, stanowiących własność gminy, inwestycji i remontów w takim zakresie, aby nieruchomości mogły w okresie obowiązywania niniejszego Programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Podstawowym celem poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy jest zapewnienie bezpieczeństwa i komfortu przebywania użytkownikom lokali. Kryteria ustalania planów remontów i termomodernizacji będą następujące:

- 1) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku,
- 2) realizacja zaleceń przeciwpożarowych,
- 3) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją,
- 4) stan techniczny budynku lub jego elementu, względy oszczędnościowe, np. straty ciepła,
- 5) względy estetyki,
- 6) potrzeby unowocześnień, wykonanie brakujących elementów.

Tabela 3. Plan remontów i inwestycji lokali w kolejnych latach.

Lokalizacja budynku	Plan remontów i inwestycji lokali w kolejnych latach				
	2023	2024	2025	2026	2027
Lokal o pow.72 m ² w budynku Urzędu Gminy Tuczępy	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.
Lokal o pow.32 m ² w budynku Urzędu Gminy Tuczępy	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.
Lokal w dawnej Agronomówce o pow.72 m ²	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów

	bieżących.	bieżących.	bieżących.	bieżących.	bieżących.
Lokal w budynku Ośrodka Zdrowia o pow. 52,4 m ²	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.
Lokal w budynku Ośrodka Zdrowia o pow. 47,2 m ²	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.
Lokal w dawnym budynku policji o pow. 42,51 m ²	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.	Nie planuje się remontów i inwestycji oprócz remontów bieżących.

§ 4.

1. Planując działania remontowe i modernizacyjne w zasobie mieszkaniowym gminy będzie dążyć się do tego, aby jeżeli jest to wskazane były one komplementarne z projektami podejmowanymi w ramach lokalnego programu rewitalizacji, strategii rozwiązywania problemów społecznych oraz innych strategii i programów z zakresu polityki społecznej.

2. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.

3. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność gminy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków, tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w rocznym planie finansowym.

4. Zakłada się, że w wyniku przyjętych założeń Programu, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, nastąpi:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków,
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
- 4) polepszenie jakości zamieszkania.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tuczęp w kolejnych latach, lokale z najmem socjalnym

§ 5.

1. W okresie objętym Programem nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych gminy będących własnością gminy.

2. Zakłada się, że potrzeby w zakresie lokali z najmem socjalnym będą sukcesywnie narastać. W związku z obowiązkiem dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego prawomocnym wyrokiem sądowym konieczne będzie zwiększenie za sposobu mieszkaniowego poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie.

3. Aktualnie potrzeby na okres obowiązywania Programu szacuje się na poziomie jednego lokalu rocznie. Przyjmując malejący „ruch ludności” i aktualną gęstość zaludnienia na terenie gminy, może spowodować wydłużenie się okresu oczekiwania na przydział lokalu mieszkalnego.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6.

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej wynikające z niniejszego Programu.

2. W zasobie gminnym obowiązuje stawka podstawowa czynszu. Stawkę podstawową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

3. Stawka podstawowa czynszu za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tuczępy nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej obliczonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego obwieszczeniem Wojewody Świętokrzyskiego dla województwa świętokrzyskiego.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do wnoszenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat niezależnych od właściciela, na które składają się: opłaty za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór ścieków i nieczystości stałych.

5. Czynsz za lokale mieszkalne ustalany jest według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową przedstawionych poniżej:

1) Czynniki podwyższające stawkę czynszu*:

- a) lokal wyposażony w WC wykonane przez wynajmującego +20%
- b) lokal wyposażony w łazienkę wykonaną przez wynajmującego +20%
- c) lokal wyposażony w c.o. wykonane przez wynajmującego i zasilane w ciepło z sieci zewnętrznej (nie dotyczy c.o. etażowego) +20%

* stosuje się maksymalnąwyżkę stawki podstawowej czynszu: +60 %

2) Czynniki obniżające stawkę czynszu*:

- a) lokal bez urządzeń kanalizacyjnych –20%
- b) mieszkanie o złym stanie technicznym lub zawilgocone –20%
- c) lokal, w którym instalacja c.o. jest zasilana z kotła c.o. na paliwo stałe, który jest obsługiwany przez najemcę i koszty zakupu ponosi najemca –20%

* stosuje się maksymalną zniżkę stawki podstawowej czynszu: –20%

3. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Tuczępy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za lokale socjalne,
- 3) czynsz za lokale tymczasowe,

4. Czynsz na najem lokali socjalnych i tymczasowych nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Tuczępy. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą lokali socjalnych i tymczasowych.

5. Obniżka czynszu może być udzielona na wniosek najemcy o:

- 1) 10 % gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 20 % gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 40 % w gospodarstwie wieloosobowym,
- 3) Dochód przeliczany będzie na członka rodziny wg przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

§ 7.

1. Stawka podstawowa czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.

2. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w ust.1.

§ 8.

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z przepisów prawa obowiązujących w tym zakresie.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tuczępy

§ 9.

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tuczępy definiuje się, jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomościami,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10.

1. Finansowanie zaplanowanych w programie inwestycji i remontów nieruchomości, stanowiących własność i współwłasność gminy, odbywać się będzie z budżetu gminy. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z następujących tytułów:

- 1) czynsze za najem lokali mieszkalnych,
- 2) czynsze za najem lokali socjalnych,
- 3) odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
- 4) opłaty za reklamy,
- 5) dotacje przedmiotowe z budżetu gminy,
- 6) dotacje celowe z budżetu gminy,

- 7) dotacje z budżetu państwa w ramach programów rządowych na wspieranie budownictwa mieszkaniowego i remonty,
- 8) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów,
- 9) pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych,
- 10) inne źródła finansowania.

2. Priorytetem w gospodarowaniu zasobem lokali mieszkalnych jest dążenie do zrównoważenia przychodów z kosztami w danym roku oraz zwiększenie ściągłości czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

3. Priorytetem w gospodarowaniu zasobem lokali socjalnych jest zwiększenie ściągłości czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tuczępy, a także wydatki inwestycyjne

§ 11.

1. Aby zrealizować założenia określone w Programie w zakresie posiadania odpowiedniej liczby lokali mieszkalnych, socjalnych oraz osiągnięcia właściwego standardu zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Prognozę i szacunki potrzeb przedstawia tabela poniżej.

2. Wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastać zgodnie ze zmianami stawki podstawowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy. Wydatki na cele, o których mowa w Programie będą się kształtować na poziomie określonym w tabeli poniżej z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od poziomu windykacji czynszów i opłat niezależnych od właściciela oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak sytuacja finansowa gminy, dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom.

Tabela nr 4 Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych [w zł] rocznie

Wyszczególnienie	Lata				
	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji zasobu mieszkaniowego w zł	4500,00	4700,00	4900,00	5100,00	5300,00
Koszty remontów i modernizacji lokali w zł	2000,00	2200,00	2400,00	2600,00	2800,00
Koszty inwestycyjne w zł	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuczępy

§ 12.

1. W okresie 2023-2027 nie planuje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Wykonanie bieżących napraw oraz innych prac remontowych i konserwacyjnych nie wymaga wykwaterowania mieszkańców.

2. Nie przewiduje się zakupu i sprzedaży lokali mieszkalnych

Rozdział 9.

Monitoring i ewaluacja Programu

§ 13.

1. Wskaźniki monitorowane w każdym roku:

- 1) liczba osób pobierających dodatek mieszkaniowy,
- 2) liczba osób występujących o obniżkę czynszu,
- 3) liczba osób dokonująca zamian lokali,
- 4) kwota odszkodowań za niewskazanie lokalu socjalnego po wyroku sądowym z prawem do lokalu socjalnego,
- 5) kwota koniecznej dotacji przedmiotowej do kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Tuczępy
- 6) kwota dotacji celowej,
- 7) poziom ściągłości czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne,
- 8) poziom ściągłości czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela za lokale socjalne,
- 9) poziom ściągłości czynszu,
- 10) kwoty wydatkowane na remont budynków stanowiących w 100% własność gminy,
- 11) kwoty wydatkowane na remont lokali stanowiących własność gminy,
- 12) liczba lokali socjalnych wskazanych eksmitowanym z podziałem na eksmisję z zasobu innego oraz z zasobu mieszkaniowego gminy,
- 13) liczba wyroków sądowych wpływających do gminy z prawem do lokalu socjalnego,
- 14) koszty zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Tuczępy na 1m²,
- 15) koszty eksploatacji zasobu mieszkaniowego Gminy Tuczępy na 1m².

2. Sprawozdanie roczne z wykonania Programu będzie sporządzał wyznaczony przez Wójta pracownik.

3. Sprawozdanie będzie obejmować:

- 1) liczebność zasobu, z podziałem na lokale mieszkalne, lokale socjalne, liczbę zawartych umów najmu lokali w innym zasobie,
- 2) stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy,
- 3) liczbę przekształconych lokali z lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
- 4) wysokość przychodów i kosztów utrzymania zasobu z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne.

Uzasadnienie

Uchwała została podjęta w związku z obowiązkiem wynikającym z art.21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z ww. przepisem Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Gmina Tuczępy posiada i tworzy mieszkaniowy zasób, a zasady gospodarowania tym zasobem, przyjęcie podstawowych definicji określających przedmiot i podmioty nim gospodarujące, określone zostały w opracowanym programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuczępy na lata 2023-2027.

Artykuł 21 ust 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa obligatoryjne elementy, które powinny zostać uwzględnione w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuczępy na lata 2023-2027 zawiera wszystkie niezbędne, wymagane ustawą zagadnienia.

Podane w dokumencie prognozy dot. kosztów potrzeb remontowych, nakładów niezbędnych do utrzymania budynków i lokali w nie pogorszym stanie oraz wysokości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego zostały dokonane w oparciu o dotychczasowe dane oraz analizę obowiązków wynikających z realizacji zadań własnych gminy, wyznaczonych celów i priorytetów oraz ich możliwości realizacyjnych.

Uchwała ws. wieloletniego Programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Tuczępy na lata 2023-2027 realizuje kierunek polityki mieszkaniowej określony w ww. dokumencie i ma wobec niej charakter wykonawczy. Uchylenie uchwały NR LXVII/433/2023 RADY GMINY TUCZĘPY z dnia 16 stycznia 2023r. w sprawie przyjęcia wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz na lata 2023-2027, nastąpiło wobec konieczności zapewnienia spójności poszczególnych zapisów, w celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.