



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 4 grudnia 2023 r.

Poz. 8058

UCHWAŁA NR LII/443/23 RADY GMINY PLEŚNA

z dnia 29 listopada 2023 roku

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pleśna na lata 2024-2028.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Pleśna uchwala, co następuje:

- § 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pleśna na lata 2024 – 2028 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pleśna.
- § 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 r.

Przewodniczący Rady

Janusz Jarzab

Załącznik do uchwały Nr LII/443/23
Rady Gminy Pleśna
z dnia 29 listopada 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PLEŚNA W LATACH 2024 – 2028

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pleśna na lata 2024-2028 określa podstawowe kierunki działania Gminy Pleśna w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy w tym okresie.

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Według stanu na 23 listopada 2023 r. w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pleśna wchodzi 8 lokali o łącznej powierzchni 347,24 m². Gmina Pleśna nie posiada pomieszczeń tymczasowych. Wszystkie lokale stanowią własność Gminy Pleśna.

2. Szczegółową charakterystykę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pleśna przedstawia poniższa tabela:

/tab.1/

Lp.	Adres	Nazwa	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie techniczne
1	Lichwin 182	Dom Nauczyciela	2	44,3	instalacje: elektryczna, CO, wod.-kan. łazienka, WC
				44,3	instalacje: elektryczna, CO, wod.-kan. łazienka, WC
2	Lichwin180A	Ośrodek zdrowia	1	41,8	instalacje: elektryczna, CO, gaz, wod.-kan. łazienka, WC
3	Janowice 286	Agronomówka	3	32,5	instalacje: elektryczna, wod.-kan. łazienka, WC
				52,3	instalacje: elektryczna, wod.-kan. łazienka, WC
				53,0	instalacje: elektryczna, wod.-kan. łazienka, WC
4	Pleśna 353A	budynek mieszkalny przy przedszkolu	1	43,4	instalacje: elektryczna, CO, gaz, wod.-kan. łazienka, WC
5	Łowczówek	Budynek mieszkalny po PKP	1	35,64	instalacje: elektryczna, wod.-kan. łazienka, WC
Razem			8	347,24	

3. W ogólnym zasobie mieszkaniowym nie wyodrębnia się lokali przeznaczonych na najem socjalny.

4. Stan techniczny większości budynków wymienionych w tabeli nr 1 jest:

- 1) dobry (25 % zasobu mieszkaniowego) tzn. nie zachodzi potrzeba remontu (wymiany) do następnego przeglądu technicznego
- 2) średni (75 % zasobu mieszkaniowego) tzn. zachodzi potrzeba remontu (wymiany) do 2 lat co najmniej jednego z elementów budynku, np. stolarki okiennej, drzwiowej, pokrycia dachowego
- 3) zły (0 % zasobu mieszkaniowego) tzn. zachodzi pilna potrzeba remontu (wymiany) w kolejnym roku.

5. W zakresie stanu technicznego budynków będą podejmowane działania zmierzające do zmniejszenia liczby budynków znajdujących się średnim stanie technicznym.

6. W latach 2024-2028 nie zakłada się powiększenia zasobów mieszkaniowych Gminy Pleśna.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pleśna w miarę zaistniałych potrzeb oraz możliwości finansowych Gminy.

2. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków określane będą głównie w oparciu o wyniki okresowych kontroli stanu technicznego budynków, instalacji i przewodów, wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.).

3. Gmina będzie realizowała następujące kierunki działań:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

4. Plan remontów i modernizacji w zasobie mieszkaniowym Gminy Pleśna z podziałem na kolejne lata przedstawia poniższa tabela:

/tab. 2/

Rok	Przewidywane remonty i modernizacje
2024	Remont komina w budynku mieszkalnym przy przedszkolu – Pleśna 353A
2025	Remont dachu na Domu Nauczyciela – Lichwin 182
2026	Wymiana drzwi wejściowych i odnowienie klatki schodowej w Domu Nauczyciela - Lichwin 182
2027	Termomodernizacja Agronomówki – Janowice 286
2028	Pełna termomodernizacja Domu Nauczyciela – Lichwin 182

5. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych w uchwałach budżetowych na poszczególne lata.

6. W uzasadnionych przypadkach związanych z koniecznością przeprowadzenia nieplanowanych remontów bądź modernizacji, mogą wystąpić zmiany w stosunku do zadań ujętych w tabeli.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. W latach 2024-2028 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pleśna.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy Pleśna w latach obowiązywania Wieloletniego Programu Mieszkaniowego powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.

2. Wójt Gminy Pleśna w drodze zarządzenia ustala stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie prawa.

3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego obejmuje stawkę bazową czynszu, podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

4. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej:

- 1) obniżające - z tytułu braku wyposażenia lokalu w niżej wymienione urządzenia techniczne:
 - a) łazienka i WC - 10 %
- 2) podwyższające - z tytułu wyposażenia lokalu w niżej wymienione urządzenia techniczne:

- a) instalacja gazowa + 30 %
- b) centralne ogrzewanie + 30 %
- c) łazienka + 20 %
- d) WC + 20 %
- e) dla budynku przy Przedszkolu w Pleśnej
z uwagi na dobry stan techniczny budynku
i położenie w centrum miejscowości + 10 %

5. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie mają zastosowania do stawek czynszu w ramach najmu socjalnego i pod pomieszczenia tymczasowe.

6. Stawka czynszu w ramach najmu socjalnego nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 6. 1. Wójt Gminy Pleśna może zastosować obniżoną stawkę czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pleśna, pod następującymi warunkami:

- 1) złożenia stosownego wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego
- 2) nie przekroczenia progów dochodowych, określonych w stosownej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pleśna
- 3) braku zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od wynajmującego)
- 4) ustalenia, że stawka czynszu najmu po zastosowaniu obniżki i uwzględnieniu dodatku mieszkaniowego, w przypadku jego przyznania, nie jest niższa niż stawka czynszu w ramach najmu socjalnego.

2. Obniżki czynszu są udzielane na okresy dwunastomiesięczne.

3. Obniżki czynszu mogą być zastosowane wobec podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom.

4. Obniżki czynszu nie mają zastosowania w stosunku do czynszu ustalonego w ramach najmu socjalnego i do pomieszczeń tymczasowych.

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

§ 7. Mieszkaniowym zasobem stanowiącym własność Gminy Pleśna zarządza Wójt Gminy Pleśna, który w szczególności zobowiązany jest do:

- 1) podejmowania czynności mających na celu właściwe utrzymanie techniczne zasobu mieszkaniowego Gminy Pleśna,
- 2) zawierania umów najmu i aneksów z najemcami,
- 3) administrowania budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pleśna.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. 1. Finansowanie wydatków dotyczących gospodarki mieszkaniowej m.in. w zakresie remontów i modernizacji następuje z budżetu Gminy Pleśna, w tym m.in. z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych, a także ze środków zewnętrznych jakie uda się pozyskać.

2. Kwoty wydatków przeznaczonych na finansowanie remontów i modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pleśna ustalane będą w corocznych uchwałach budżetowych.

Rozdział 7.**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**

§ 9. Wysokość wydatków na remonty w poszczególnych latach uzależniona będzie od bieżących potrzeb, zgromadzonych środków finansowych oraz pozyskanych środków zewnętrznych.

Prognozowana wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Pleśna w latach 2024-2028 przedstawia tabela nr 3:

/tab. 3/

rok	Prognozowane wydatki Gminy Pleśna w zł				
	wydatki ogółem	w tym:			
		koszty bieżącej eksploatacji	remonty i modernizacja lokali	zarząd nieruchomościami wspólnymi	koszty inwestycyjne
2024	20 000	10 000	10 000	-	
2025	36 000	10 000	26 000	-	
2026	22 000	12 000	10 000	-	
2027	467 000	12 000	-	-	455 000
2028	415 000	15 000	-	-	400 000

Rozdział 8.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 10. 1. Przedstawione zamierzenia w rozdziałach od I–VII mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pleśna, uwzględniając aktualne i przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe Gminy.

2. Osobom zamieszkującym w lokalu lub budynku wymagającym opróżnienia z powodu jego remontu lub rozbioru będą proponowane lokale zamienne na zasadach określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pleśna.

3. Gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pleśna w okresie objętym planem.

Przewodniczący Rady

Janusz Jarzab