

Załącznik
do Uchwały Nr XXXI/223/21
Rady Miejskiej we Włoszczowie
z dnia 29 czerwca 2021 roku

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Włoszczowa na lata 2021-2026.**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

- § 1.1. Gmina nie jest zobowiązana do zwiększania liczby urządzeń technicznych w lokalach mieszkalnych.
2. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności usunąć wady technologiczne zagrażające dekapitalizacją budynku oraz wymienić elementy budynku technologicznie zużyte.
- § 2. Ze względu na wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przewiduje się finansowanie jego utrzymania ze środków własnych lub zewnętrznych.
- § 3. W sytuacjach koniecznych, uzasadnionych okolicznościami, Gmina Włoszczowa może zaspakajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
Włoszczowa w latach 2021–2026**

- § 4.1. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2021–2026, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Lata	Wielkość zasobów			
	liczba mieszkań ogółem	liczba mieszkań komunalnych	liczba mieszkań socjalnych	liczba mieszkań tymczasowych
2021	143	50	88	5
2022	139	46	88	5
2023	135	42	88	5
2024	136	38	93	5
2025	132	34	93	5
2026	128	30	93	5

Gmina przewiduje oddanie do użytku w roku 2023/2024 budynku wielorodzinnego z 48 lokalami.

2. Prognozę oparto na następujących założeniach:

1) Ustalając wielkość zasobu mieszkaniowego gminy wzięto pod uwagę :

- obowiązki ustawowe gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych,
- potrzeby gminy w zakresie mieszkań wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy,
- potrzeby wynikające z przyjętych zasad i kryteriów udzielania pomocy mieszkaniowej przez wynajmowanie mieszkań na czas nieoznaczony i lokali socjalnych,
- stan techniczny.

2) Oceniono ile lokali w zasobie gminy zostało już wynajętych, jako lokale socjalne, a jakie jeszcze można włączyć ze względu na standard i wyposażenie techniczne do zasobu socjalnego oraz jakie działania należy podjąć, aby to włączenie było możliwe.

§ 5.1. Prognozę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego z pominięciem lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych w latach 2021–2026 przedstawiono w tabeli 2.

2. Ze względu na fakt, że gmina posiada udziały w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych nie przekraczających 50% udziałów nie określa się prognozy stanu technicznego dla lokali znajdujących się w tych budynkach. Zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910 ze zm.) gmina, jako współwłaściciel może jedynie partycypować w kosztach remontów budynków po podjęciu stosownej uchwały przez większość współwłaścicieli.

W roku 2024 budynki przy ul. Wąskiej 12, 14, 16, 18 przewidziane są do rozbiórki.

Tabela 2. Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego

Lp.	Adres	Stan techniczny w latach					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
teren miasta							
1.	ul. Wąska 12	niezad.	niezad.	niezad.	-	-	-
2.	ul. Wąska 14	niezad.	niezad.	niezad.	-	-	-
3.	ul. Wąska 16	niezad.	niezad.	niezad.	-	-	-
4.	ul. Wąska 18	niezad.	niezad.	niezad.	-	-	-
5.	ul. Dębowa 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	ul. Jędrzejowska 10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	ul. Jędrzejowska 74b	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	ul. 1-go Maja 19	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	ul. 1-go Maja 37	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

10.	ul. Ogrodowa 8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	ul. Młynarska 70	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
teren gminy							
12.	Motyczno 9	średni	średni	średni	dobry	dobry	dobry
13.	Rogienice 56	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Nieznanowice 44	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15.	Nieznanowice 45	średni	średni	średni	dobry	dobry	dobry
16.	Nieznanowice 46	średni	średni	średni	średni	dobry	dobry
17.	Bebelno Wieś 84	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18.	Wola Wiśniowa 95	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2021–2026

§ 6. Potrzeby remontowe ilustrują dane w tabeli 3.

Tabela nr 3. Zestawienie potrzeb remontowych w latach 2021–2026

Lp.	Adres	Liczba mieszkań	Pow. mieszkań w m ²	Stan techniczny		
				wymiana okien	malowanie klatki	remont elewacji zewn./dach
1.	ul. Wąska 12	10	293,41	-	2021-2023	2021-2023
2.	ul. Wąska 14	12	257,05	-	2021-2023	2021-2023
3.	ul. Wąska 16	10	270,61	-	2021-2023	2021-2023
4.	ul. Wąska 18	11	307,48	-	2021-2023	2021-2023
5.	ul. Dębowa 1	4	167,20	2025	-	-
6.	ul. Jędrzejowska 10	19	692,30	-	-	2023
7.	ul. Jędrzejowska 74b	1	24,31	-	-	-
8.	ul. 1-go Maja 19	5	95,92	-	-	2022
9.	ul. 1-go Maja 37	3	81,70	-	-	-

10.	ul. Ogrodowa 8	1	59,01	-	-	-
11.	ul. Młynarska 70	2	102,60	2024	-	-
12.	Nieznanowice 44	5	214,70	-	2021	2025
13.	Nieznanowice 45	2	112,20	-	-	2024
14.	Nieznanowice 46	2	82,60	2024	2021	2026
15.	Motyczno 9	2	83,20	-	-	2024
16.	Rogienice 56	10	371,93	-	2021	-
17.	Bebelno Wieś 84	4	200,00	-	2021	2026
18.	Wola Wiśniowa 95	2	87,22	-	-	2021-2022

§ 7. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021–2026 przedstawiono w tabeli 4.

Tabela nr 4. Plan remontów w latach 2021–2026

Lp.	Adres	Liczba mieszkań	Pow. mieszkań w m ²	Stan techniczny [rok remontu/ kwota remontu]		
				wymiana okien i drzwi	malowanie klatki	remont elewacji zewnętrznej/ dachu
1	ul. Wąska 12,14,16,18	43	1128,55	-	2021-2023/3.000	2021-2023/9.000
2	ul. Dębowa 1	4	167,20	2025/9.000	-	-
3	ul. Jędrzejowska 10	19	692,30	-	-	2023/100.000
5	ul. 1-go Maja 19	5	95,92	-	-	2022/40.000
6	ul. Młynarska 70	2	102,60	2024/9.000	-	-
7	Nieznanowice 44	5	214,70	-	2021/6.000	2025/100.000
8	Nieznanowice 45	2	112,20	-	-	2024/50.000
9	Nieznanowice 46	2	82,60	2024/8.000	2021/6.000	2026/30.000
10	Motyczno 9	2	83,20	-	-	2024/30.000
11	Rogienice 56	10	371,93	-	2021/6.000	-
12	Bebelno Wieś 84	4	200,00	-	2021/6.000	2026/80.000
13	Wola Wiśniowa	2	87,22	-	-	2021-2022/190.000

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021–2026

§ 8. W latach 2021–2026 planuje się sprzedaż mieszkań w liczbie 24 lokali.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające bądź podwyższające tę stawkę ustala Burmistrz Gminy, wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.

§ 10. Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości finansowe najemców mieszkań komunalnych nie planuje się rażąco wysokich podwyżek czynszu jednorazowo, lecz stopniowe w każdym kolejnym roku obowiązywania programu.

W tym celu ustala się, co następuje:

- 1) Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w roku,
- 2) Wzrost stawki bazowej nie może przekroczyć w kolejnych latach 20% w skali roku stawki obowiązującej,
- 3) Suma czynników obniżających lub podwyższających stawkę bazową nie może przekroczyć 35%,
- 4) Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Włoszczowa.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Włoszczowa w latach 2021–2026

§ 11. Ustala się następujące podstawowe zasady strategiczne zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) należy utrzymać, a tam, gdzie zachodzi taka konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- 2) mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.

§ 12. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób bezpośredni.

§ 13. Nie przewiduje się zmian organizacyjno-prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, przy dopuszczeniu zmian strukturalnych związanych z prywatyzacją usług.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021– 2026

§ 14. Wobec ustalonego w § 2 zapisu oraz stosownie do postanowień określonych w § 12 przyjmuje się jako zasadę, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021–2026 będą dochody własne Gminy Włoszczowa oraz środki pochodzące z zewnętrznych źródeł.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2021– 2026, 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

§ 15. Wysokość kosztów w latach 2021–2026 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także koszty inwestycyjne przedstawiono w tabeli 5.

Tabela 5. Zestawienie kosztów w latach 2021–2026

Wydatki w złotych w poszczególnych latach	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Łącznie
Koszt planowanych remontów	68.000	194.000	104.000	97.000	109.000	110.000	682.000
Koszt utrzymania części wspólnej	9.000	9.400	9.800	10.200	10.600	11.000	60.000
Koszty eksploatacji	20.500	20.300	20.100	19.900	19.700	19.500	120.000

Rozdział 9.

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 16. Ustalone realne potrzeby remontowe i plan remontów przedstawione w rozdziale 3 Programu wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.

§ 17. Stan zasobu mieszkaniowego gminy Włoszczowa nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym, co nie uchybia planom sprzedaży określonym w rozdziale 4 Programu.

§ 18. Należy podjąć wszelkie przewidziane prawem środki w celu umożliwienia najemcom zawarcia bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.).

Przewodniczący Rady Miejskiej

/-/ Grzegorz Dudkiewicz