

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY SUSZEC  
z dnia 24 listopada 2022 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem Gminy Suszec na lata 2022 - 2027**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2022r., poz. 559 ze zm.), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.)*

**Rada Gminy Suszec uchwała, co następuje:**

**§ 1**

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Suszec na lata 2022 – 2027 w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suszec.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

## Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suszec na lata 2022 – 2027

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Suszec zwany dalej Programem obejmuje lata 2022 – 2027 określa podstawowe kierunki działania gminy Suszec w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, oraz obejmuje zagadnienia wymienione w art. 21 ust. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

### Rozdział 1

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Suszec w latach 2022 - 2027

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy Suszec według stanu na dzień 31 sierpnia 2022 roku stanowią 23 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1098,43 m<sup>2</sup>, które usytuowane są w 7 budynkach.

Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Suszec na lata 2022-2027 przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1:

lata	Ilość budynków ogółem	W tym stanowiące własność Gminy Suszec	Ilość mieszkań ogółem	Lokale przeznaczone pod najem socjalny	Lokale przeznaczone pod najem tymczasowych pomieszczeń	Lokale stanowiące spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
2022	6	6	23	2	0	1
2023	6	6	23	2	1	1
2024	6	6	23	2	1	1
2025	6	6	23	2	1	1
2026	6	6	23	2	1	1
2027	6	6	23	2	1	1

§2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Suszec określa się na podstawie stopnia zużycia i zdatności do użytkowania budynków oraz lokali wraz z zainstalowaną infrastrukturą techniczną niezbędną do ich użytkowania i jest określony jako:

- 1) **Stan techniczny dobry** oznacza, że budynki i infrastruktura techniczna utrzymane są w należyтым stanie i nie wymagają aktualnie remontu, jednak mogą one być modernizowane w celu podwyższenia ich standardu.

- 2) **Stan techniczny dostateczny** oznacza, że elementy budynku wykazują niewielkie zużycie eksploatacyjne lub ubytki niezagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia. W obiektach tych należałoby przeprowadzić roboty remontowe lub modernizację.
- 3) **Stan techniczny mierny** jest to stan niezadowolający, w elementach budynku występują silne uszkodzenia i lokalne ubytki. W obiektach tych celowy jest remont kapitalny.
- 4) **Stan techniczny zły** oznacza, że w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub znaczne ubytki. Obiekty te wymagają jak najszybszego wykonania kapitalnego remontu.

Wyposażenie budynków w infrastrukturę techniczną przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2:

Wyposażenie budynków i lokalu przy ul. Piaskowej 11 w infrastrukturę techniczną							
Wyposażenie	Mizerów ul. Wyzwolenia 274	Mizerów ul. Nadrzeczna 31	Rudziczka ul. Woszczycka 17	Suszec ul. Szkolna 132	Suszec ul. Stacyjna I	Suszec ul. Wyzwolenia 2	Suszec ul. Piaskowa 11/408
wodociąg	X	X	X	X	X	X	X
kanalizacja		X	X	X	X	X	X
centralne ogrzewanie	X	X	X	X	X	X	X
instalacja gazowa	X	X	X			X	X
instalacja elektryczna	X	X	X	X	X	X	X
antena zbiorcza				X			X
dostępność dla osób niepełnosprawnych	X			X			

Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Suszec na lata 2022-2027 prezentuje tabela nr 3.

Tabela nr 3:

Obecny i przewidywany stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Suszec w latach 2022 - 2027						
lata	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny lokalu położonego w Suszcu, przy ul. Piaskowej 11/408	Stan techniczny dobry (liczba budynków)	Stan techniczny dostateczny (liczba budynków)	Stan techniczny mierny (liczba budynków)	Stan techniczny zły (liczba budynków)
2022	6	dobry	3	2	1	0
2023	6	dobry	3	2	1	0
2024	6	dobry	3	2	1	0
2025	6	dobry	3	2	1	0
2026	6	dobry	3	3	0	0
2027	6	dobry	4	2	0	0

Zmniejszenie liczby budynków w stanie technicznym miernym a ich zwiększenie w stanie technicznym dostatecznym w roku 2026 wynika z planowanych prac remontowych w budynku byłego dworca kolejowego położonego w Suszcu, przy ul. Stacyjnej 1. Zmniejszenie liczby budynków w stanie technicznym dostatecznym a ich zwiększenie w stanie technicznym dobrym wynika z planowanych dalszych prac remontowych w budynku byłego dworca kolejowego w Suszcu.

2. W okresie objętym programem nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych. Należy liczyć się z możliwością pozyskania lokali w drodze dziedziczenia ustawowego.

## Rozdział 2

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

§3. 1. Informacje oraz wnioski wynikające z protokołów okresowych rocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego budynków, kontroli kominiarskich, kontroli instalacji gazowych, kontroli instalacji elektrycznych i odgromowych, wytycznych konserwatorskich, decyzji PINB jak również przeprowadzonych inwentaryzacji budynków są również podstawą do podjęcia decyzji i przeprowadzaniu prac remontowych.

2. Potrzeby remontowe budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Suszec przedstawiają się następująco i wymagają następującego zakresu robót:

- 1) w budynku położonym w Mizerowie, przy ul. Wyzwolenia 274 niezbędne jest wykonanie izolacji pionowych wraz z osuszeniem ścian piwnicznych oraz remont posadzek w piwnicy;
- 2) w budynku położonym w Rudziczce, przy ul. Woszczyckiej 17 niezbędne jest usunięcie zawilgoceń ścian fundamentowych poprzez wykonanie izolacji pionowej, docieplenie budynku oraz malowanie klatki schodowej;
- 3) w budynku położonym w Suszcu, przy ul. Szkolnej 132 niezbędna jest zmiana źródła ciepła oraz remont balkonów;
- 4) w budynku byłego dworca kolejowego położonego w Suszcu, przy ul. Stacyjnej 1 niezbędna jest wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, odnowienie elewacji, wykonanie izolacji przeciwwodnej oraz izolacji termicznej fundamentów, remont kominów, przebudowa wentylacji, remont instalacji elektrycznej, remont podłóg, przebudowa i rozbudowa C.O., remont systemu rynnowego oraz remont istniejących pomieszczeń (m.in. wymiana instalacji elektrycznej, wykonanie wentylacji pomieszczeń, tynków, podłóg).

3. Plan remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Suszec z podziałem na kolejne lata od 2022 r. do 2027 r. prezentuje poniższa tabela:

Tabela nr 4:

<b>Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w Gminie Suszec</b>							
Budynek	Lokal w danym budynku	Kolejne lata					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mizerów ul. Wyzwolenia 274	Lokale od nr 1 do nr 6					Wykonanie izolacji pionowych wraz z	

						osuszeniem ścian piwnicznych	
Rudziczka ul. Woszczycka 17	Lokale od nr 1 do nr 3		Malowanie wewnętrznej klatki schodowej	Usunięcie zawilgoceń ścian fundamentowych poprzez wykonanie izolacji pionowej	Docieplenie budynku		
Suszec ul. Szkolna 132	Lokale od nr 1 do nr 8		Zmiana źródła ciepła			Remont balkonów	
Suszec, ul. Stacyjna 1	Lokale nr 1 i nr 2			Remont kominów	a) Remont instalacji elektrycznej b) przebudowa i rozbudowa C.O.	Wymiana stolarki okiennej na klatce schodowej oraz stolarki drzwiowej	
Mizerów ul. Nadrzeczna 31	Lokale nr 1 i nr 2						
Suszec, ul. Wyzwolenia 2	Lokal nr 1						
Suszec ul. Piaskowa 11/408	Lokal na czwartym piętrze						

### Rozdział 3

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Gmina Suszec na lata 2022 – 2027 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

### Rozdział 4

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§4. 1. Zasadą polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu gminy Suszec jest zmierzanie do stopniowego podwyższania wysokości stawek czynszów dla lokali mieszkalnych do poziomu zapewniającego pokrycie kosztów utrzymania lokali i uwzględniającego odpowiedni poziom nakładów na remonty.

2. Wójt Gminy Suszec określa stawkę czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Suszec.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup>:

1) położenie budynku:

- korzystne + 10% do stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>. Za korzystne położenie budynku uważa się: bliskość do ośrodków użyteczności publicznej oraz dobry dostęp do komunikacji autobusowej lub kolejowej;

- niekorzystne – 5% do stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>. Za niekorzystne położenie budynku uważa się: położenie budynku w oddaleniu od ośrodków użyteczności publicznej oraz utrudniony dostęp do komunikacji autobusowej lub kolejowej;

2) położenie lokalu w budynku:

- korzystne + 10% do stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>. Za lokale korzystnie położone w budynku uważa się lokale położone od parteru do trzeciego piętra z dobrym dostępem do lokalu;

- niekorzystne – 10% od stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>. Za lokale niekorzystnie położone w budynku uważa się lokale położone od czwartego piętra wzwyż bez windy;

- 3) ogólny stan techniczny budynku (dokładny opis poniższych stopni zużycia i zdolności do użytkowania budynków znajduje się w §2 ust.1 niniejszej uchwały):
  - dobry + 10% od stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>;
  - dostateczny + 5% od stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>;
  - mierny – 5% od stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>;
  - zły – 10% od stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>;
- 4) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
  - brak instalacji gazowej – 5% od stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>;
  - antena zbiorcza + 2% od stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>;
  - kuchnia bez oświetlenia naturalnego – 10% od stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>;
  - kanalizacja + 5% od stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>;
  - szambo – 5% od stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>.

§5. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu:

1. Obniżka czynszu, naliczanego dla danego lokalu, wchodzącego w skład zasobu, a także lokalu wynajmowanego przez gminę od innych właścicieli może zostać udzielona najemcom o niskich dochodach, o ile łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu złoży wniosek o jej przyznanie wraz z deklaracją o wysokości osiągniętych dochodów członków gospodarstwa domowego;
- 2) dochód gospodarstwa domowego nie przekracza progów dochodowych określonych w uchwale Rady Gminy nr .../.../2022 z dnia 24 listopada 2022 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Suszec.

2. Obniżki czynszu nie udziela się:

- 1) najemcy, który utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu;
- 2) najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny za okres co najmniej 3 miesiące, chyba że najemca podejmie działania zmierzające do zmniejszenia zadłużenia;
- 3) najemcy, który zajmuje lokal o powierzchni większej niż uprawniająca do otrzymania dodatku mieszkaniowego w rozumieniu art. 5 ust. 1 Ustawy o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21 czerwca 2001;
- 4) najemcy, który występuje z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejne okresy, posiadającemu zadłużenie w opłatach za czynsz w obniżonej wysokości, pomimo korzystania z przyznanej obniżki.

3. Od obniżki czynszu odstępuje się jeżeli:

- 1) najemca utracił tytuł prawny do lokalu;
- 2) najemca nie wywiązuje się z warunków określających sposób spłaty zaległości;
- 3) najemca nie uiszcza czynszu w obniżonej wysokości.

4. Obniżka czynszu nie wyklucza możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, jednak osoby, które korzystają z dodatku mieszkaniowego mają możliwość skorzystania z obniżki czynszu dopiero po okresie, na który został przydzielony dodatek mieszkaniowy

§6. Stawkę czynszu najmu lokalu socjalnego ustala się w wysokości 50% kwoty najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Suszec.

## **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**

§7.1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Suszec przy pomocy pracowników Urzędu Gminy Suszec.

2. Przyjmuje się następujące zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Suszec:

1) dążenie do osiągnięcia docelowego stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, w których się one znajdują, na poziomie zakładanych standardów, a co najmniej utrzymanie zasobów w stanie nie pogorszonym;

a) przez zakładany standard docelowy budynku rozumie się:

- elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń,
- elewacje bez ubytków tynku i okładzin,
- sprawną instalację gazową bez uwag wynikających z corocznych kontroli prób szczelności,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, bez uwag wynikających z corocznych kontroli kominiarskich,
- malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami nie rzadziej niż co 10 lat,
- szczelne pokrycia dachowe wraz z kompletnymi i zakonserwowanymi obróbkami blacharskimi i orynnowaniem,
- termomodernizacje i izolacje budynków,

b) przez zakładany standard docelowy lokalu rozumie się:

- wyposażenie lokali w odpowiadające współcześnie obowiązującym przepisom i standardom urządzenia,
- sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu ekologiczne źródło ciepła,
- sprawna technicznie i zapewniająca wymaganą szczelność stolarka okienna i drzwiowa,
- sprawne i odpowiadające obowiązującym przepisom instalacje: gazowa, elektryczna i wodno – kanalizacyjna;

2) przyjęcie kryterium ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z zasobem mieszkaniowym przy podejmowaniu decyzji, np. o wynajmie, sprzedaży, wyburzeniu czy remoncie.

3. W okresie obowiązywania przedmiotowego programu nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Suszec.

## **Rozdział 6**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§8. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Suszec są:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- 2) środki z budżetu gminy Suszec,
- 3) zewnętrzne źródła finansowania, np. dotacje i subwencje państwowe, fundusze z Unii Europejskiej, dotacje z funduszy celowych,

co przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5:

<b>Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach</b>			
<b>Rok</b>	<b>Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej</b>		
<b>2022</b>	Czynsz	Budżet gminy	Zewnętrzne źródła finansowania
<b>2023</b>	Czynsz	Budżet gminy	Zewnętrzne źródła finansowania
<b>2024</b>	Czynsz	Budżet gminy	Zewnętrzne źródła finansowania
<b>2025</b>	Czynsz	Budżet gminy	Zewnętrzne źródła finansowania
<b>2026</b>	Czynsz	Budżet gminy	Zewnętrzne źródła finansowania
<b>2027</b>	Czynsz	Budżet gminy	Zewnętrzne źródła finansowania

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

§9. Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków w latach 2022 – 2027 przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6:

<b>Wysokość wydatków w latach 2022 – 2027 na mieszkaniowy zasób gminy Suszec</b>			
<b>Rok</b>	<b>Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)</b>	<b>Koszty remontów i modernizacji (w zł)</b>	<b>Wydatki inwestycyjne (w zł)</b>
<b>2022</b>	10 000,00	10 000,00	0
<b>2023</b>	10 000,00	55 000,00	0
<b>2024</b>	10 000,00	15 000,00	100 000,00
<b>2025</b>	10 000,00	105 000,00	300 000,00
<b>2026</b>	10 000,00	40 000,00	0
<b>2027</b>	10 000,00	20 000,00	0



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

- §10. 1. Poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:
- 1) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na remonty mieszkaniowego zasobu gminy Suszec,
  - 2) weryfikację umów i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
  - 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
  - 4) racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem ich wielkości i liczby osób zamieszkujących.
2. Remonty wskazane w rozdziale 2, realizowane będą w sposób niewymagający przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.
3. Nie planuje się w okresie obowiązywania Programu sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Suszec.