**PROJEKT**

**Uchwała nr …………2024**

**Rady Miejskiej w Alwerni**

z dnia …………………2024 roku

**w sprawie wprowadzenia zmian do wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Alwernia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz.U. z 2024 poz. 609 ze zmianami/ i art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego / tekst jednolity Dz.U. z 2023 poz.725 z późniejszymi zmianami/, art.17 ust.1 pkt.12 oraz art. 53 ust. 1 pkt.10 ustawy z dnia 28 lipca 2023r. o zmianie ustawy o pomocy społecznej oraz niektórych innych ustaw Dz.U. z 2023 poz.1693

Rada Miejska w Alwerni uchwala co następuje:

§ 1

Zmienia się „Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Alwernia” stanowiący załącznik do uchwały nr VI/68/2020 Rady Miejskiej w Alwerni z dnia 23 lipca 2020 roku w sprawie ustalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Alwernia zmianę w ten sposób, że:

Rozdział 1 - **Mieszkaniowy zasób Gminy Alwernia** otrzyma nowe zapisy w podpunktach:

„d/ 10 lokali socjalnych o ogólnej powierzchni 166 m2 w budynku socjalnym w Alwerni, os. Chemików 27,

e/ 1 lokal mieszkalny – mieszkanie treningowe o ogólnej powierzchni 18 m2 w budynku socjalnym w Alwerni, os. Chemików 27”.

Rozdział 3 - **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach** otrzymuje nowe brzmienie:

„Planuje się sprzedaż 4 lokali komunalnych do 2025 roku”.

Rozdział 5 - **Zarządzanie lokalami mieszkalnymi** otrzymuje brzmienie: „Sposób i zasady zarządzania lokalami komunalnymi, socjalnymi i mieszkaniem treningowym pozostawia się w gestii Burmistrza Gminy przez okres obowiązywania uchwały”.

Rozdział 6 - **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej** otrzymuje nowe brzmienie: „Finansowanie gospodarki mieszkaniowej oparte jest głównie na czynszach za lokale komunalne, socjalne i mieszkanie treningowe. Źródłem finansowania są także środki finansowe pochodzące z budżetu gminy z przeznaczeniem na remonty budynków stanowiących zasób gminy”.

Dodaje się Rozdział 7 w brzmieniu: **Odpłatność za pobyt w mieszkaniu treningowym**.

„Zasady odpłatności są zawarte w stosownej uchwale”.

Zmieniony „Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Alwernia” stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Alwernia.

§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Sporządził:……………………………

Zaopiniował:…………………………

Zatwierdził:………………………….

**UZASADNIENIE**

**do projektu uchwały Rady Miejskiej w Alwerni**

Zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2023r. o zmianie ustawy o pomocy społecznej do kompetencji Rady Miasta należy określenie zasad przeznaczenia lokali na wdrożenie zadań gminy realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej. We wspomnianej ustawie znalazły się zapisy o wytyczeniu mieszkań treningowych i wspomaganych, które nie są instytucjonalnymi formami pomocy, tym samym ustawa o pomocy społecznej nie określa zasad ich tworzenia. Dlatego też mieszkania treningowe i wspomagane powinny być określone i prowadzone na bazie już istniejącego zasobu nieruchomości gminy.

Dotychczasowy wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Alwernia z 2020 roku nie zawiera zapisów dot. mieszkań treningowych i wspomaganych, które zostały wprowadzone do ustawy o pomocy społecznej w 2023 roku.

Zatem zaproponowane zmiany umożliwią dostosowanie uchwały do obowiązującego prawa.

W związku z powyższym zmiany te są niezbędne i w pełni uzasadnione.

Załącznik do Uchwały Nr……..2024

Rady Miejskiej w Alwerni

z dnia …………………… 2024

**Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Alwernia na lata 2020-2025.**

**Rozdział 1**

**Mieszkaniowy zasób Gminy Alwernia**

1.Mieszkaniowy zasób Gminy Alwernia stanowią lokale mieszkaniowe w ilości 18 w tym: w budynkach komunalnych Gminy 7, w budynku socjalnym - 11,

a/ 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 48,8 m2 w budynku w Alwerni, Rynek 19/1, b/ 4 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 233 m2 w budynku w Okleśnej, ul. Nowowiejska 12,

c/ 2 lokale mieszkalne o powierzchni 111 m2  w budynku Ośrodka Zdrowia w Okleśnej ul. Relaksowa 1,

d/ 10 lokali socjalnych o ogólnej powierzchni 166 m2 w budynku socjalnym w Alwerni, os. Chemików 27,

e/ 1 lokal mieszkalny – mieszkanie treningowe o ogólnej powierzchni 18 m2 w budynku socjalnym w Alwerni, os. Chemików 27.

2. Stan techniczny wymienionego zasobu mieszkaniowego nie budzi zastrzeżeń.

**Rozdział 2**

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego lokali mieszkalnych.**

1.Przeprowadzenie bieżących remontów pozwalających na utrzymanie stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi.

2.Podstawę do planowania remontów i modernizacji stanowią przeglądy instalacji elektrycznej, gazowej, urządzeń grzewczo-kominowych, przeciw pożarowych oraz konstrukcyjnych.

3.Wysokość wydatków w poszczególnych latach będą określane corocznie w budżecie gminy uwzględniając koszty eksploatacji, remontów i modernizacji lokali.

**Rozdział 3**

**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

Planuje się sprzedaż 4 lokali komunalnych do 2025 roku.

**Rozdział 4**

**Zasady polityki czynszowej.**

1)Zasady polityki czynszowej są następujące: podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy poprzez wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu oraz nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

2)Stawkę bazową czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Gminy.

3)Wprowadza się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne:

- czynniki podwyższające stawki czynszu:

a/ o 10% lokal wyposażony w centralne ogrzewanie,

b/ o 10% lokal wyposażony w gaz przewodowy,

- czynniki obniżające stawki czynszu:

a/ o 30% czynszu w przypadku gdy lokal położony jest w suterenie lub w przypadku gdy lokal nie jest wyposażony w urządzenia wodnokanalizacyjne.

4)Stawka za 1 m2 powierzchni lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

**Rozdział 5**

**Zarządzanie lokalami mieszkalnymi.**

Sposób i zasady zarządzania lokalami komunalnymi, socjalnymi i mieszkaniem treningowym pozostawia się w gestii Burmistrza Gminy przez okres obowiązywania uchwały.

**Rozdział 6**

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej oparte jest głównie na czynszach za lokale komunalne, socjalne i mieszkanie treningowe. Źródłem finansowania są także środki finansowe pochodzące z budżetu gminy z przeznaczeniem na remonty budynków stanowiących zasób gminy.

**Rozdział 7**

**Odpłatność za pobyt w mieszkaniu treningowym.**

Zasady odpłatności są zawarte w stosownej uchwale.

**UZASADNIENIE**

**do projektu uchwały Rady Miasta Alwernia**

Zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2023r. o zmianie ustawy o pomocy społecznej do kompetencji Rady Miasta należy określenie zasad przeznaczenia lokali na wdrożenie zadań gminy realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej. We wspomnianej ustawie znalazły się zapisy o wytyczeniu mieszkań treningowych i wspomaganych, które nie są instytucjonalnymi formami pomocy, tym samym ustawa o pomocy społecznej nie określa zasad ich tworzenia. Dlatego też mieszkania treningowe i wspomagane powinny być określone i prowadzone na bazie już istniejącego zasobu nieruchomości gminy.

Dotychczasowy wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Alwernia z 2020 roku nie zawiera zapisów dot. mieszkań treningowych i wspomaganych, które zostały wprowadzone do ustawy o pomocy społecznej w 2023 roku.

Zatem zaproponowane zmiany umożliwią dostosowanie uchwały do obowiązującego prawa.

W związku z powyższym zmiany te są niezbędne i w pełni uzasadnione.