

**UCHWAŁA NR XX/158/2020
RADY GMINY GRĘBOCICE**

z dnia 24 marca 2020 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Grębocice na lata 2020-2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminy (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, ze zm.) Rada Gminy w Grębocicach uchwała co następuje:

§ 1. Postanowienia ogólne.

1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grębocice na lata 2020- 2024, który w miarę potrzeb będzie podlegał aktualizacji.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grębocice na lata 2020-2024 określa:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- c) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych,
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- e) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- g) wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, koszty inwestycyjne,
- h) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych na zasadach i warunkach, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182, ze zm.) oraz w oparciu o uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grębocice.

§ 2. Prognozę dotyczącą wielkości oraz technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2020 - 2024.

1. Mieszkaniowy zasób gminy, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne będące własnością Gminy położone w budynkach stanowiących własność oraz współwłasność Gminy Grębocice.

2. Informacje o mieszkaniowym zasobie gminy, stanie technicznym, prognozie ilości na lata 2020 – 2024 oraz położeniu lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr1. Tabela nr 1

L.p	Rodzaj i położenie budynku / lokalu mieszkalnego	Forma własności budynku	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynku w m ² ogółem	Stan techniczny lokali mieszkalnych (dobry, średni, zły)	Prognoza ilości lokali mieszkalnych w latach 2020- 2024				
						2020	2021	2022	2023	2024
1	Lokale mieszkalne w budynku starego Ośrodka Zdrowia - ul.	własność	4	276,50	dobry	4	4	4	4	4

	Zielona 3									
2	Lokal mieszkalny w budynku SP-Rzeczycza 1	własność	1	66,00	średni	1	1	1	1	1
3	Lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym - Trzęsów nr 49 ABC	własność	18	1132,90	średni	18	18	18	18	18
4	Lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym - Trzęsów nr 4A	własność	6	249,90	średni	6	6	6	6	6
5	Lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym - Czerńczyce 14A	współwłasność	5	144,30	dobry	5	5	5	5	5
6	Lokal mieszkalny w budynku dwu lokalowym - Czerńczyce 19	współwłasność	1	28,39	dobry	1	1	1	1	1
7	Lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym - Rzeczycza 2B	współwłasność	1	65,70	średni	1	1	1	1	1
8	Lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym - Żabice 35	współwłasność	1	28,00	średni	1	1	1	1	1
9	Lokal mieszkalny w budynku - Bucze 14	własność	1	35,32	średni	1	1	1	1	1
10	Lokale mieszkalne w budynku - Rzeczycza 1C	własność	15	645,33	dobry	15	15	15	15	15
11	Lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym - Świnino 9	współwłasność	1	65,69	dobry	1	1	1	1	1
12	Lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym - Świnino 10	współwłasność	1	54,53	dobry	1	1	1	1	1
13	Lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym - Świnino 6	współwłasność	2	81,09	dobry	2	2	2	2	2
14	Lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym - Retków 46	współwłasność	1	40,80	średni	1	1	1	1	1

3. Mieszkaniowy zasób gminy stanowi 58 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2 914,45 m².

4. Ogólny stan techniczny lokali mieszkalnych jest dobry lub średni.

5. Nie przewiduje się budowy nowych lokali mieszkalnych.

§ 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2020 -2024.

1. Gmina Grębocice w latach 2020 – 2024 będzie wykonywała bieżące naprawy, remonty i modernizacje w zakresie przewidzianym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, ze zm.). Prace te będą wykonywane w oparciu o potrzeby wynikające z corocznych przeglądów stanów technicznych budynków i lokali mieszkalnych. Niezbędne kosztów remontów i modernizacji pokrywane będą w wpływów z czynszów najmu lokali mieszkalnych oraz ze środków wydzielonych na ten cel w budżecie Gminy Grębocice.

2. Głównym celem przeprowadzanych remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali będzie utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz zapewniającym bezpieczne użytkowanie budynków i lokali mieszkalnych.

§ 4. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2020 -2024.

1. Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2020 – 2024 realizowana będzie w oparciu o uchwałę Nr LII/239/2017 Rady Gminy w Grębocicach z dnia 20.12.2017 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Grębocice.

2. Sprzedaż lokali będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem lokali mieszkalnych.

§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu w latach 2020 -2024.

1. Polityka czynszowa w latach 2020 – 2024 zmierzać będzie do takiego ukształtowania stawek czynszu aby wpływy z czynszów pokrywały koszty bieżącego utrzymania budynków i lokali mieszkalnych oraz zapewniały sukcesywne pozyskiwanie środków na przeprowadzanie niezbędnych remontów.

2. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia i w oparciu o zasady określone w niniejszym rozdziale.

3. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem wszystkich czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową zgodnie z art. 7 ust.1 pkt 1-7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz.1182 ze zm.)

4. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu przedstawia tabela nr 2. Tabela nr 2

L. p	Czynniki wpływające na wysokość czynszu	Zwyżki w stosunku do stawki bazowej	Zniżki w stosunku do stawki bazowej
1	Lokal mieszkalny wyposażony w instalację centralnego ogrzewania etażową węglową, etażową gazową lub zasilaną z kotłowni centralnej węglowej.	20%	
2	Lokal mieszkalny wyposażony w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni centralnej gazowej	35%	
3	Lokal mieszkalny wyposażony w instalację ciepłej wody zasilaną z kotłowni centralnej gazowej wspomaganą przez kolektory słoneczne	25%	
4	Lokale mieszkalne wybudowane po 2016r.	10%	
5	Lokal mieszkalny położony w budynku znajdującym się w odległości powyżej 3 km od obiektów użyteczności publicznej (Urząd Gminy, Ośrodek Zdrowia)		5%

5. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać 50% najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy.

6. Podwyższenie stawek czynszu za lokal mieszkalny nie może być dokonywane częściej niż raz w roku.

7. Wysokość czynszu opłaca najemca lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

8. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

9. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela lokalu, które są związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego.

§ 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2020 -2024.

1. Budynkami i lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Grębocice.

2. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Grębocice za zasadach określonych w uchwale Rady Gminy w Grębocicach w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grębocice.

3. W latach 2020 – 2024 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 -2024.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 – 2024 będą wpływy pochodzące z czynszu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Grębocice.

§ 8. Wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, koszty inwestycyjne w latach 2020 -2024.

1. Wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2020 – 2024 z podziałem na rodzaje kosztów przedstawia tabela nr 3. **Tabela nr 3**

	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Koszty bieżącej eksploatacji	202 700,00 zł	208 520,00 zł	213 330,00 zł	219 140,00 zł	223 940,00 zł
Koszty remontów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty modernizacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	7 300,00 zł	7 480,00 zł	7 670,00 zł	7 860,00 zł	8 060,00 zł
Koszty inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem	210 000,00 zł	216 000,00 zł	221 000,00 zł	227 000,00 zł	232 000,00 zł

2. W latach 2020 -2024 nie planuje się kosztów remontów, modernizacji oraz inwestycyjnych na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. W celu zapewnienia racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w latach 2020 – 2024 Gmina Grębocice będzie podejmować działania polegające na :

- a) dążeniu do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- b) sprawowaniu bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz realizacji windykacji należności,
- c) prowadzeniu remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych w celu utrzymania stanu technicznego w nie pogorszonym stanie,
- d) sprzedaży lokali mieszkalnych, która będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem lokali mieszkalnych.

§ 10. Postanowienia końcowe.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grębocice.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Grębobice

Tadeusz Kuzara