

**UCHWAŁA  
RADY GMINY GRZEGORZEW**

z dnia 20 grudnia 2023 r.

**NR LXI/400/2023**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania  
mieszkaniowym zasobem Gminy Grzegorzew na lata 2024 - 2028**

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

**§ 1.** Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grzegorzew na lata 2024 – 2028", w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grzegorzew.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wójt Gminy

**Bożena Dominiak**

Załącznik do uchwały Nr LXI/400/2023  
Rady Gminy Grzegorzew  
z dnia 20 grudnia 2023 r.

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Grzegorzew na lata 2024 – 2028**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grzegorzew obejmuje lata 2024 – 2028 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Grzegorzew w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

2. Program obejmuje:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego lokali z podziałem na kolejne lata.
- 3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- 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.
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- 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 oraz koszty inwestycyjne.
- 8) Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Dane zawarte w niniejszym programie mogą ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby wpływające na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

### **Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Grzegorzew na lata 2027-2028**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Grzegorzew tworzą lokale mieszkalne stanowiące w 100% własność gminy.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Grzegorzew to 4 lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku Ośrodka Zdrowia

3. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkaniowego zasoby gminy wynosi 221,20 m<sup>2</sup>.

4. Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Grzegorzew zawiera tabela nr 1.

5. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 1 lokal przeznaczony na najem na czas trwania stosunku pracy o łącznej powierzchni użytkowej 62 m<sup>2</sup>.

6. Gmina Grzegorzew w mieszkaniowym zasobie nie posiada lokali socjalnych.**Tabela nr 1. Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Grzegorzew ( stan na dzień 31 października 2023 r.)**

Lp.	Położenie budynku	Powierzchnia poszczególnych lokali w m <sup>2</sup>
1.	Grzegorzew, ul. Kolska – budynek Ośrodka Zdrowia – 4 lokale mieszkalne	1)48,60 2)62,00 3)62,00 4)48,60

7. W okresie objętym programem nie planuje się zmniejszenia oraz powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych.

8. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Grzegorzew nie jest różnicowany i określa się jako dobry.

9. Lokale mieszkalne wyposażone są w kanalizację sanitarną, wodę, energię elektryczną, centralne ogrzewanie oraz łazienki.

10. Zmiany stanu technicznego lokali dotyczyć będą bieżących napraw oraz konserwacji.

### **Rozdział 3.**

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

1. W latach 2024 – 2028 wykonywane będą bieżące naprawy, konserwacja i usuwanie awarii niezbędne do utrzymania właściwego stanu technicznego lokali mieszkalnych.

2. Przewidywane koszty bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii w poszczególnych latach:

2024r. – 5 000,00 zł.

2025r. – 5 000,00 zł.

2026r. – 5 000,00 zł.

2027r. – 5 000,00 zł.

2028r. – 5 000,00 zł.

#### **Rozdział 4.**

**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach W latach 2024 – 2028 nie planuje się sprzedaży lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy, co spowodowane jest jego małym zasobem.**

#### **Rozdział 5.**

**Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższania i obniżania miesięcznej stawki czynszu.**

1. Miesięczna stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu ustalana będzie na podstawie stawki bazowej oraz czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową powierzchni lokalu.

2. Ustala się, że stawkę bazową czynszu można podwyższyć nie częściej niż raz w roku.

3. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym opłaty za energię elektryczną, wodę oraz odbiór nieczystości płynnych.

4. Czynniki obniżające stawkę czynszu przedstawia tabela nr 2. Tabela nr 2.

Lp.	Stan wyposażenia mieszkań	% stawki bazowej
1.	Instalacja wodna, kanalizacja, łazienka, centralne ogrzewanie	100
2.	Instalacja wodna, kanalizacja, łazienka	85
3.	Instalacja wodna, łazienka	75
4.	Instalacja wodna i kanalizacja	60
5.	Instalacja wodna	45

5. Najemcy, który na własny koszt podwyższył standard mieszkania nie zwiększa się z tego tytułu stawki czynszu.

6. Jeżeli w trakcie trwania stosunku najmu, wynajmujący dokona ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, stawka ta może ulec podwyższeniu.

7. W okresie obowiązywania programu, uznaje się za konieczne dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

#### **Rozdział 6.**

**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.**

1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza i administruje Wójt Gminy Grzegorzew.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Grzegorzew polega w szczególności na:

- 1) prowadzenie ewidencji nieruchomości,
- 2) wykonywanie czynności związanych z najmem lokali:
  - zawieranie umów najmu,
  - naliczanie i rozliczanie należności od najemców,
  - windykacja zaległych należności.
- 3) wykonywanie przeglądów technicznych budynku,
- 4) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach oraz określenie rozliczeń z tego tytułu,
- 5) planowaniu i realizacji remontów lokali.

3. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

4. Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasoby gminy powinny zapewnić:

- utrzymaniu stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- ochronę ludzi i mienia w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- użytkowanie budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach będą:

- dochody z czynszów,
- środki finansowe budżetu gminy.

## **Rozdział 8.**

### **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 oraz koszty inwestycyjne.**

1. W latach 2024-2028 przewiduje się wydatki finansowe, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty bieżących napraw, remontów oraz konserwacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w następujących kwotach.

ROK	KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI	KOSZTY BIEŻĄCYCH NAPRAW, REMONTÓW ORAZ KONSERWACJI
2024	15 000,00	4 000,00
2025	15 000,00	4 000,00
2026	16 000,00	4 000,00
2027	16 000,00	4 000,00
2028	17 000,00	4 000,00

## **Rozdział 9.**

**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą polegały na dokonywaniu niezbędnych remontów i modernizacji co pozwoli na utrzymaniu mieszkaniowego zasobu gminy w dobrym stanie technicznym.**

## **Uzasadnienie**

Uchwała w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grzegorzew na lata 2024-2028 jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2024-2028 jest określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym.

Wójt Gminy

**Bożena Dominiak**