

**UCHWAŁA NR LXIII/418/2024
RADY GMINY GRZEGORZEW**

z dnia 27 lutego 2024 r.

**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 1 i 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 uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala 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.

Przewodniczący Rady
Gminy

Tadeusz Sosnowski

Załącznik do uchwały Nr LXIII/418/2024
Rady Gminy Grzegorzew
z dnia 27 lutego 2024 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 2024-2028

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 m².

4. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 1 lokal przeznaczony na najem na czas trwania stosunku pracy o łącznej powierzchni użytkowej 62 m².

5. Gmina Grzegorzew w mieszkaniowym zasobie nie posiada lokali socjalnych.

6. Ilość, wielkość oraz stan techniczny lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy Grzegorzew w latach 2024-2028 przedstawia poniższa tabela. Tabela 1.

Rok	Położenie budynku	Powierzchnia poszczególnych lokali w m ²	Stan techniczny lokali
2024	Grzegorzew, ul. Kolska - 4 lokale mieszkalne	1)48,60 2)62,00 3)62,00 4)48,60	1)dobry 2)dobry 3)dobry 4)dobry
2025	Grzegorzew, ul. Kolska - 4 lokale mieszkalne	1) 48,60 2) 62,00 3) 62,00 4) 48,60	1) dobry 2) dobry 3) dobry 4) dobry
2026	Grzegorzew, ul. Kolska - 4 lokale mieszkalne	1) 48,60 2) 62,00 3) 62,00 4) 48,60	1) dobry 2) dobry 3) dobry 4) dobry
2027	Grzegorzew, ul. Kolska - 4 lokale mieszkalne	1) 48,60 2) 62,00 3) 62,00 4) 48,60	1) dobry 2) dobry 3) dobry 4) dobry
2028	Grzegorzew, ul. Kolska - 4 lokale mieszkalne	1) 48,60 2) 62,00 3) 62,00 4) 48,60	1) dobry 2) dobry 3) dobry 4) dobry

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.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku oraz lokali na lata 2024-2028.

1. Z racji tego, że stan budynku i znajdujących się w nim lokali oceniane są jako dobry, w latach 2024 – 2028 nie przewiduje się remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynku i lokali. Wykonywane będą bieżące

remonty niezbędne do utrzymania właściwego stanu technicznego budynku i lokali mieszkalnych.

2. Przewidywane koszty bieżących napraw 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. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązani są opłacać czynsz według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustalonej w drodze zarządzenia przez Wójta Gminy Grzegorzew.

2. Ustala się, że stawkę podstawową 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

Z uwagi na fakt, że lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Grzegorzew znajdują się w tym samym budynku nie ustala się czynników podwyższających i obniżających ich wartości użytkowej ze względu na położenie budynku, położenia lokalu w budynku oraz ogólnego stanu technicznego budynku.

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 zasobu 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 okresie 2024-2028 nie przewiduje się kosztów inwestycyjnych. 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	KOSZTY INWESTYCYJNE
2024	15 000,00	5 000,00	0
2025	15 000,00	5 000,00	0
2026	16 000,00	5 000,00	0
2027	16 000,00	5 000,00	0
2028	17 000,00	5 000,00	0

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 co pozwoli na utrzymaniu mieszkaniowego zasobu gminy w dobrym stanie technicznym. W prognozowanym okresie nie planuje się remontów, w związku z którymi konieczne byłoby wyłączenie lokali mieszkalnych z eksploatacji w celu ich przeprowadzenia. W tym stanie rzeczy nie ustala się zasad zamiany lokali.

Przewodniczący Rady
Gminy

Tadeusz Sosnowski

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała rozszerza regulacje zawarte w uchwale Nr LXI/400/2023 Rady Gminy Grzegorzew z dnia 20 grudnia 2023r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grzegorzew na lata 2024-2028.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, stosownie do 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 powinien obejmować w szczególności:

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 budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;

3) planowaną sprzedaż lokali w poszczególnych latach;

4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

5) sposoby 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności:

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

b) planowana sprzedaż lokali.

Uchwalany program musi obligatoryjnie zawierać wszystkie kwestie określone w w/w przepisie. Pominięcie bądź niewypełnienie dyspozycji któregoś z obligatoryjnych elementów skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały.

Niniejszy program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grzegorzew na lata 2024 – 2028 stanowi realizację wskazań rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Wielkopolskiego z dnia 26 stycznia 2024r. w sprawie nieważności uchwały nr LXI/400/2023 rady Gminy Grzegorzew z dnia 20 grudnia

2023r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grzegorzew na lata 2024-2028.

Wójt Gminy

Bożena Dominiak