

Projekt

z dnia 20 kwietnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WARLUBIE**

z dnia 16 marca 2021 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie
na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r.poz. 716. 1378) oraz 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie na lata 2021- 2025r. w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Warlubie.

§ 3. Traci moc uchwała Nr III/23/2018 Rady Gminy Warlubie z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie na lata 2019 – 2023.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Maria Jankowska

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie na lata 2021-2025**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Warlubie w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w okresie do końca 2025 roku.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie na lata 2021-2025 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 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 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowana sprzedaż lokali

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Warlubie, według stanu na rok 2021 obejmuje 22 lokali w 15 budynkach, zgodnie z tabelą nr 1.

Tab. 1 Wykaz lokali i budynków w zasobie mieszkaniowym Gminy Warlubie.

Lp	Miejscowość Numer	Ilość mieszkań w budynku	Powierzchnia w m ²	Grupa	Stan techniczny	Wypożyczenie
1.	Bąkowo 38	2	25,90	I	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
			30,90	I	D	
2.	Bąkowo 45	1	45,05	II	D	- ins. wodna - ins. elektryczna

						-ogrzewanie piecowe
3.	Buśnia 25	1	40,49	III	N	- ins. wod.-kan. - ins. elektryczna
4.	Bzowo 85	2	22,70	II	Ś	- ins. wod.-kan. - ins. elektryczna
			55,00	II	Ś	- ins. wod.-kan. - ins. elektryczna
5.	Bzowo 90	2	45,30	II	D	- ins. wod.-kan. - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
			45,30	II	D	
6.	Krzewiny 3	1	52,12	II	Ś	- ins. wod.-kan. - ins. elektryczna
7.	Lipinki 12	1	70,50	I	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
8.	Lipinki 29	2	45,64	II	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
			52,50	II	D	
9.	Płochocin 14	4	27,95	I	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc -ogrzewanie piecowe
			27,95	I	D	
			27,95	I	D	
			27,95	I	D	
10	Wielki Komorsk Nowska A1	1	27,00	II	Ś	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
11	Warlubie, Ul.Wyb.za Torami 24	1	59,00	III	N	- ins. wodna - ins. elektryczna
12	Warlubie ul.Bąkowska 12	1	47,00	I	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
13	Warlubie Ul. Szkolna 20a	1	65,00	I	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
14	Warlubie Ul. bł. ś. Marii Heliodory 2	1	44,59	I	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
15	Warlubie, ul. Dworcowa 11	1	102,15	I	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc - co

Łączna powierzchnia użytkowa lokali: 987,94 m²

Określenia w tabeli:

Grupa I - Mieszkania oceniane jako dobre pod względem technicznym i eksploatacyjnym,

Grupa II - Mieszkania oceniane jako dostateczne pod względem technicznym i eksploatacyjnym,

Grupa III - Mieszkania, które wymagają dostosowania pod względem technicznym i eksploatacyjnym.

Stan lokali:

D - dobry, lokal nie wymaga remontów,

Ś - stan średni, należy wykonać drobne naprawy bieżące,

N - stan niedostateczny - należy wykonać większe naprawy konstrukcyjne, instalacyjne.

2. Lokale mieszkalne administrowane przez Gminę na mocy zawartych umów, zgodnie z tabelą nr 2. Powierzchnia łączna lokali 502,61 m². W dwóch budynkach znajduje się 11 lokali mieszkalnych.

Tab.2 Wykaz lokali mieszkalnych administrowanych przez Gminę Warlubie (PKP S.A.)

Lp	Miejscowość numer	Ilość mieszkań w budynku	Pow. w m ²	Grupa	Stan techniczny	Wypożyczenie
1	Warlubie ul.Domy Kolejowe 3	8	33,00	I	D	- ins. wod-kan -ins.elektryczna - łazienka z wc - co
			40,17	I	D	
			36,99	I	D	
			51,39	I	D	
			62,13	I	D	
			36,09	I	D	
			65,12	I	D	
			40,20	I	D	
2	Warlubie ul.Domy Kolejowe 3A	3	36,37	I	D	- ins. wod-kan -ins.elektryczna - łazienka z wc - co
			36,37	I	D	
			64,78	I	D	

3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi 5 lokali o niższym standardzie, przeznaczone na lokale socjalne. Wykaz lokali socjalnych przedstawia tabela nr 3.

Tab. 3 Wykaz lokali socjalnych

Lp.	Miejscowość nr	Ilość mieszkań w budynku	Pow. w m ²	Grupa	Stan techniczny	Wypożyczenie
1	Płochocin 14	1	27,95	I	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc -ogrzewanie piecowe
2	Płochocin 14	1	27,95	I	D	
3	Płochocin 14	1	27,95	I	D	
4	Płochocin 14	1	27,95	I	D	
5	Wielki Komorsk ul. Nowska A1	1	27,00	II	Ś	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc -ogrzewanie piecowe

4. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy. Wykaz lokali przedstawia tabela nr 4.

Tab. 4 Wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmu na czas trwania stosunku pracy

Lp.	Miejscowość nr	Ilość mieszkań w budynku	Pow. w m ²	Grupa	Stan techniczny	Wypożyczenie
1.	Lipinki 12	1	70,50	I	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
2.	Warlubie ul. Bąkowska 12	1	47,00	I	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
3.	Warlubie ul.Szkolna 20a	1	65,00	I	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
4.	Warlubie ul. bł. ś.Marii	5	44,59	I	D	- ins. wod-kan
			44,87	I	D	- ins. elektryczna

	Heliodory 2		48,73	I	D	- łazienka z wc - co
			97,50	I	D	
			68,18	I	D	

§ 4. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Warlubie jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania, przeprowadzanych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania.

§ 5. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie, Wójt Gminy może zmieniać kwalifikację z lokali mieszkalnych na lokale socjalne, jeżeli lokale mieszkalne spełniają wymagania lokalu socjalnego.

§ 6. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie, Wójt Gminy może zmieniać kwalifikację lokalu socjalnego o najniższym standardzie na pomieszczenie tymczasowe.

§ 7. Prognozowany stan wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Warlubie w poszczególnych latach:

Mieszkaniowy zasób Gminy Warlubie w poszczególnych latach	Liczba lokali socjalnych	Pozostałe lokale mieszkalne
2021r.	5	33
2022r.	5	31
2023r.	5	29
2024r.	5	28
2025r.	5	28

§ 8. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021– 2025 oparto o :

1. zmianę przeznaczenia funkcji lokali,
2. przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
3. przekwalifikowanie lokali socjalnych na lokale mieszkalne,
4. przekazywania lokali mieszkalnych do jednostek organizacyjnych Gminy.

Rozdział 3.

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

§ 9. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Warlubie zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe gminy. Z tego względu w latach 2021 – 2025 poza wykonywaniem bieżących napraw i usuwania awarii – planuje się wykonywać głównie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Dodatkowo korzystając z dotacji rządowej planujemy powiększyć zasób mieszkaniowy Gminy Warlubia o cztery dodatkowe mieszkania przeznaczone do najmu socjalnego.

§ 10. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnienie utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- a) sprawną instalację elektryczną,
- b) sprawną instalację CO,
- c) sprawną instalację wodno-kanalizacyjną,
- d) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- e) szczelność pokrycia dachowego,
- f) sprawne przewody dymowe i wentylacyjne.

§ 11. Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych wynika z oceny stanu technicznego zasobu, której dokonywać się będzie w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzania stanu technicznej sprawności obiektów, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane

(Dz. U. 2020 poz. 1333 z późn. zm.)

§ 12. Analizując stan techniczny budynków i lokali wchodzących do mieszkaniowego zasobu Gminy Warlubie, zakwalifikowano do remontu budynki i lokale z grupy III. Opis stanu technicznego zawiera tabela nr 1 i 2. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie, co najmniej nie pogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

§ 13. Lokatorzy, którzy przeprowadzają na własny koszt uzgodniony remont lokalu lub budynku mogą uzyskać zwolnienie z czynszu do wysokości kosztów remontu.

§ 14. Remonty lokali mieszkalnych będą przeprowadzane sukcesywnie w następującej kolejności: Grupa III, stan techniczny N, Grupa II, stan techniczny Ś.

§ 15. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Nazwa zadania	2021r.	2022r.	2023r.	2024r.	2025r.
Wymiana pokryć dachowych	6500 zł	7000 zł	7500 zł	8000 zł	8500 zł
Roboty elewacyjne i dociepleniowe	4500 zł	5000 zł	5500 zł	6000 zł	6500 zł
Remonty instalacji (elektrycznych , gazowych, wod.- kan., c.o.)	4000 zł	4500 zł	5000 zł	5500 zł	6000 zł
Roboty zduńskie (przebudowa i naprawa piecy kaflowych)	2000 zł	2500 zł	3000 zł	3500 zł	4000 zł
Przygotowanie lokali mieszkalnych przed ponownym zasiedleniem	2500 zł	3000 zł	3500 zł	4000 zł	4500 zł
Remonty w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	2000 zł	2500 zł	3000 zł	3500 zł	4000 zł
RAZEM:	21500 zł	24500 zł	27500 zł	30500 zł	33500 zł

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 16. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. W przypadku ich złożenia, każdy będzie indywidualnie rozpatrywany.

§ 17. 1. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się zasady ustanowione przez Radę Gminy Warlubie odrębną uchwałą.

2. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces wykupu mieszkań został już zapoczątkowany oraz w sytuacji gdy wszyscy najemcy budynku wyrażą gotowość wykupu lokalu mieszkalnego.

§ 18. Prognozuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy na rzecz najemców w latach obowiązywania programu będzie kształtowała się na następującym poziomie:

- a) w roku 2021 - 1- 2 lokale
- b) w roku 2022 - 1-2 lokale
- c) w roku 2023 - 1-2 lokale

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 19. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021 – 2025, które zapewniłoby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Warlubie. Wpływy czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskiwanie środków na remonty.

§ 20. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

§ 21. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą o ile ustawy szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 22. W stosunku do stawek bazowych ustalonych zarządzeniem Wójta Gminy stosuje się obniżenie lub podwyższenie spowodowane następującymi czynnikami:

1. czynniki podwyższające:

- a) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem bądź etażowym + 15%,
- b) lokal z łazienką + 10%,
- c) lokal znajdujący się w budynku nie starszym niż 5 lat + 5%,

2. czynniki obniżające:

- a) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych - 10%,
- b) lokal bez wc w budynku mieszkalnym - 10%,
- c) lokal bez centralnego ogrzewania w budynku - 10%,
- d) lokal w suterenie bądź na poddaszu – 10%,
- e) lokal posiadający wspólną łazienkę lub wc z innym lokalem – 5%,

§ 23. 1. Łączna suma czynników wpływających na podwyższenie stawki czynszu nie może przekroczyć 30%.

Łączna suma czynników wpływających na obniżkę stawki czynszu nie może przekroczyć 40%.

2. Ustala się stawkę miesięczną czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego w wysokości połowy stawki podstawowej czynszu za lokal mieszkalny.

3. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy lub na rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę zapłaty.

4. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

5. Stawka czynszu może być podwyższana nie częściej niż co 6 miesięcy.

§ 24. Najemcom, którzy na własny koszt podwyższają standard mieszkania nie zwiększa się stawki podstawowej czynszu z tego tytułu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 25. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy jest zarządzany przez Wójta Gminy. W kolejnych latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania zasobem będzie on nadal zarządzany przez Wójta Gminy.

2. Zarządzający lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warlubie podejmuje czynności w celu wykonania zadań w zakresie:

- 1) bieżącej eksploatacji budynków i terenów przydomowych obejmującej w szczególności:
 - a) służących do wspólnego użytku oraz jego otoczenia,
 - b) wykonanie bieżącej konserwacji budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku,
 - c) przeprowadzanie okresowych przeglądów technicznych budynków i mieszkań zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz typowanie elementów budynków i budynków do remontu,
 - d) prowadzenie i aktualizowanie dokumentacji technicznej lokali i budynków
- 2) ewidencjonowanie i racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu,
- 3) działań mających na celu dostosowanie standardu i wielkości mieszkania do możliwości finansowych lokatorów,
- 4) obsługi najemców mieszkań obejmującej w szczególności:
 - a) naliczanie opłat z tytułu świadczeń należnych zarządcy,
 - b) przejmowanie mieszkań od najemców i przekazywanie ich najemcom w oparciu o protokoły zdawczo – odbiorcze,
 - c) przyjmowanie oraz egzekwowanie należnych zarządcy opłat.

3. W latach 2021 – 2025 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

4. Wójt Gminy Warlubie wyznacza Zarządców do administrowania lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi do wynajmu na czas trwania stosunku pracy, a w szczególności do wykonywania zadań z pkt. 2.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 26. W latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

1. wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
2. wpływów z czynszów za lokale użytkowe,
3. innych środków budżetowych z tytułu wpływów z budżetu gminy w dziale 700.

§ 27. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Źródła finansowania	2021r.	2022r.	2023r.	2024r.	2025r.
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	31 000,00 zł	32 000,00 zł	33 000,00 zł	34 000,00 zł	35 000,00 zł
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	38 000,00 zł	39 000,00 zł	40 000,00 zł	41 000,00 zł	42 000,00 zł
Wpływy z budżetu gminy	3 500,00 zł	4 500,00 zł	5 500,00 zł	6 500,00 zł	7 500,00 zł
Razem:	72 500,00 zł	75 500,00 zł	78 500,00 zł	81 500,00 zł	84 500,00 zł

Rozdział 8.

Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy

§ 28. 1. Na koszty w zakresie utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy składają się w szczególności:

- 1) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno – porządkowym budynków i ich otoczenia,
- 2) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
- 3) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,
- 4) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
- 5) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,
- 6) koszty remontów kapitalnych i modernizacji.

2. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2021 r.	2022r.	2023r.	2024r.	2025r.
Koszty bieżącej eksploatacji	38 000,00 zł	39 000,00 zł	40 000,00 zł	41 000,00 zł	42 000,00
Koszty remontów	13 000,00 zł	14 000,00 zł	15 000,00 zł	16 000,00 zł	17 000,00 zł
Koszty modernizacji	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1 300,00 zł	1 400,00 zł	1 500,00 zł	1 600,00 zł	1 700,00 zł
Wydatki inwestycyjne	15 000,00 zł	16 000,00 zł	17 000,00 zł	18 000,00 zł	19 000,00 zł
Razem:	72 300,00 zł	75 400,00 zł	78 500,00 zł	81 600,00 zł	84 700,00 zł

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 29. 1. W celu wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się zasady jako priorytetowe:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- 2) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 4) poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, stanowiących własność gminy,
- 5) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- 6) dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców według potrzeb i możliwości,
- 7) realizacja planowej sprzedaży mieszkań w wymiarze 1 – 2 lokali w ciągu każdego roku obowiązywania programu,
- 8) ułatwienie spłaty zadłużenia osobom będącym w trudnej sytuacji życiowej w formie odpracowania należności poprzez świadczenie rzeczowe.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611,) nałożyła na Rady Gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat i powinien obejmować następujące zakresy tematyczne:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 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 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 jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.