

**UCHWAŁA NR XXV/136/18
RADY GMINY GRODZISK**

z dnia 27 marca 2018 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
na lata 2018- 2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875, poz. 2232, z 2018 r. poz. 130) 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 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442, poz. 1529, z 2018 r. poz. 374) Rada Gminy Grodzisk uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2018–2022 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grodzisk.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Izabela Nowak

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY GRODZISK NA LATA 2018 – 2022**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Wieloletni program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Grodzisk na lata 2018 – 2022 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych 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 i źródła finansowania, 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 działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 2. Aktualny zasób mieszkaniowy gminy tworzy 16 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 867,00 m² znajdujących się w następujących budynkach:

Lp	Adres lokalu	Numer mieszkania	Powierzchnia w m ²	Liczba lokali	Wyposażenie techniczne - instalacyjne			
					Woda	Kanalizacja	CO	CW
1.	Grodzisk ul. M. Konopnickiej 2	1 - 2	122,00	2	+	+	-	-
2.	Grodzisk ul. 1 Maja 34	1 - 9	426,00	9	+	+	+	+
3.	Żale 29	1	76,00	1	-	-	-	-
4.	Stadniki 1	1 - 2	115,00	2	+	+	-	-
5.	Czarna Cerkiewna 45	1 - 2	128,00	2	+	+	-	-

§ 3. Gmina Grodzisk nie posiada w swoim zasobie mieszkaniowym lokali socjalnych.

§ 4. W latach 2018 – 2022 nie planuje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy Grodzisk.

§ 5. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia. Dokonywane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków

§ 6. Na bieżąco wykonywane będą remonty lokali mieszkalnych w zakresie na jaki pozwolą środki finansowe przewidywane na ten cel w budżecie gminy w kolejności uzależnionej od stopnia pilności tych remontów.

§ 7. Wójt Gminy będzie dokonywał okresowej oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, a na jej podstawie - analizy potrzeb w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych wraz z zestawieniem zakresu i kosztów niezbędnych do ich wykonania.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. W okresie objętym obowiązywaniem niniejszego programu przewiduje się sprzedaż budynku po byłej szkole w Stadnikach wraz z lokalami mieszkalnymi.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Wójt Gminy ustala stawki czynszu w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, w oparciu o stawkę bazową czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności takich jak:

- 1) położenie budynku;
- 2) położenie lokalu w budynku;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz stan techniczny urządzeń i instalacji;
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) dla lokali, które nie posiadają centralnego ogrzewania – 10 %;
- 2) dla lokali, które nie posiadają instalacji kanalizacyjnej – 10%;
- 3) dla lokali, które nie posiadają instalacji wodociągowej – 10%;
- 4) dla lokali, które są położone w budynku wybudowanym do 1950 r. – 10%;
- 5) dla lokalu położonego na poddaszu – 10%.

3. Wskazane w ust. 2 obniżki sumuje się, przy czym suma obniżek nie może przekraczać 20% stawki bazowej.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) dla lokali, które posiadają centralne ogrzewanie – 10 %;
- 2) dla lokali, które posiadają instalację kanalizacyjną – 10%;
- 3) dla lokali, które posiadają instalację wodociągową – 10%.

5. Wskazane w ust. 4 czynniki podwyższające sumuje się, przy czym suma podwyżek nie może przekraczać 20% stawki bazowej.

§ 10. Zmiany wysokości czynszów odbywać się będą zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów. Wysokość czynszu dla lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów.

§ 11. Polityka czynszowa musi być wyważona, by opłaty uzyskane z czynszów pozwalały na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie technicznym ulegającym poprawie a jednocześnie były realne, możliwe do zapłaty przez lokatorów.

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

§ 12. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy.

§ 13. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polega głównie na:

- 1) utrzymaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych;
- 2) naliczaniu, pobieraniu czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu lokalu i innych nieruchomości gminnych z nimi związanych;
- 3) prowadzeniu windykacji należności z tytułu czynszów i innych opłat;
- 4) organizowaniu i prowadzeniu konserwacji, remontów bieżących.

§ 14. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy:

- 1) środki uzyskiwane z wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) środki z budżetu gminy;
- 3) fundusze z Unii Europejskiej lub inne fundusze publiczne.

Rozdział 8.

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

§ 16. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków. Wysokość wydatków na remonty będzie ustalona na podstawie informacji sporządzonej przez Wójta Gminy zgodnie z § 7.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 17. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem mieszkaniowym należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów, a także zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 18. W sprawach nieuregulowanych niniejszym programem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Przewodniczący Rady

Izabela Nowak