

**UCHWAŁA NR XXVI/159/22
RADY GMINY GRODZISK**

z dnia 28 marca 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
na lata 2022 - 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2022, poz. 559 z późn. zm.) 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. 2022 poz. 172) Rada Gminy Grodzisk uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2022 – 2026, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc 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 (Dz. U. Woj. Podl. 2018, poz. 1447) oraz Uchwała Nr XXVI/143/18 Rady Gminy Grodzisk z dnia 29 maja 2018 r w sprawie zmiany uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2018 – 2022 (Dz. U. Woj. Podl. 2018, poz. 2470).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grodzisk.

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

Wiceprzewodniczący Rady

Agnieszka Oleszczuk

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRODZISK NA LATA 2022 – 2026

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

Wieloletni program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Grodzisk z uwzględnieniem jego potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych określa:

politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem, źródła finansowania oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1. Aktualny zasób mieszkaniowy gminy tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w następujących budynkach:

Lp.	Adres lokalu	Numer mieszkani a	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	+	+	-	-

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

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

§ 4. 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

§ 5. 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.

§ 6. 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

§ 7. W okresie objętym programem dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań lub uzasadnionymi interesami gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8.1. 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.

§ 9. 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.

§ 10. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, czyli opłat niezależnych od właściciela, tj. za dostawę energii oraz innych usług, na podstawie umowy zawartej bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

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

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

§ 12. 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.

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

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14. 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

§ 15. 1. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków.

2. Planowana wysokość wydatków na eksploatację i remonty w latach 2022 -2026

Rok	Wielkość planowanych wydatków (w zł)
2022	15000,00
2023	15200,00
2024	15400,00
2025	15600,00
2026	15800,00

3. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Rozdział 9.

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

§ 16. 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.

Wiceprzewodniczący Rady

Agnieszka Oleszczuk