

**UCHWAŁA NR 78/XI/2019
RADY GMINY KROCZYCE**

z dnia 24 października 2019 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kroczyce na lata
2019-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019, poz. 506) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019, poz. 1182 z późn. zm.), na wniosek Wójta Gminy Kroczyce

**Rada Gminy Kroczyce
uchwała:**

§ 1. Przyjąć: „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kroczyce na lata 2019-2023” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kroczyce.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Janikowski

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kroczyce w latach 2019- 2023

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kroczyce, zwanego dalej programem został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U.2019 poz.506) oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.Dz.U.2019 poz.1182 z późn.zm.).

§ 2. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kroczyce na lata 2019-2023 jest określenie zasad racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zaspokojenie mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej Gminy Kroczyce.

§ 3. Gmina Kroczyce jest właścicielem lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 4. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kroczyce na lata 2019-2024, zgodnie z art.21 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kroczyce w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 5.1. Prognozowany stan wielkości zasobu przedstawia tabela nr 1. Zawarte w tabeli ilości lokali są prognozowane na koniec poszczególnych lat. Gmina Kroczyce w latach objętych Programem nie przewiduje budowy nowych lokali mieszkalnych oraz socjalnych. Zaspokojenie potrzeb osób oczekujących na lokale mieszkalne oraz socjalne nastąpi poprzez najmowanie lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców. Aktualnie Gmina Kroczyce posiada 18 lokali mieszkalnych.

2. W roku 2016 został przeprowadzony remont budynku w Siedliszowicach wraz z adaptacją pomieszczeń na lokale mieszkalne. W wyniku przeprowadzonego remontu pozyskano 4 lokale.

Tabela nr 1

| Rodzaje lokali | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Lokale socjalne | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| Lokale mieszkalne | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| Łącznie ilość lokali | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 |

2. Mieszkaniowy zasób tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach wielorodzinnych stanowiących własność Gminy Kroczyce – 18 lokali, którymi administruje Komunalny Zakład Budżetowy w Kroczycach na podstawie decyzji o ustanowienie trwałego zarządu.. Wszystkie lokale mieszkalne wynajmowane są na czas nieokreślony, natomiast lokale socjalne na czas określony. Wykaz lokali mieszkalnych oraz ich stan techniczny przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

| Lokale mieszkalne | | | | | | | |
|-------------------|--|--|-----------------|-------|-------|-------|-------|
| Lp | Adres budynku | Powierzchnia użytkowa w m ² | Stan techniczny | | | | |
| | | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| 1. | Kroczyce ul. Batalionów Chłopskich 31 | 35,40 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |

| | | | | | | | |
|----|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2. | Kroczyce ul.Batalionów Chłopskich 31 | 45,00 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| 3. | Kroczyce ul.Batalionów Chłopskich 31 | 79,00 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| 4. | Kroczyce ul.Batalionów Chłopskich 31 | 37,00 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| 5. | Kroczyce ul.Batalionów Chłopskich 31 | 43,80 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| 6. | Kroczyce ul.Batalionów Chłopskich 31 | 49,00 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| 7. | Kroczyce ul.Skolna 12 | 62,70 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| 8. | Kroczyce ul.Skolna 12 | 62,70 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| 9. | Kroczyce ul.Skolna 12 | 41,60 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| 10 | Kroczyce ul.Skolna 12 | 41,60 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |

Lokale mieszkalne-socjalne

| Lp | Adres budynku | Powierzchnia użytkowa w m ² | Stan techniczny | | | | |
|----|--------------------|--|-----------------|-------|-------|-------|-------|
| | | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| 1. | Siedliszowice 53/1 | 60,16 | b. dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| 2. | Siedliszowice 53/2 | 64,79 | b. dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| 3. | Siedliszowice 53/3 | 37,02 | b. dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| 4. | Siedliszowice 53/4 | 40,18 | b. dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| 5. | Siedliszowice 53/5 | 38,59 | b. dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| 6. | Siedliszowice 53/6 | 34,68 | b. dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| 7. | Siedliszowice 53/7 | 45,70 | b. dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| 8. | Siedliszowice 53/8 | 39,36 | b. dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |

3. Wszystkie lokale mieszkalne podłączone są do sieci elektrycznej, wodociągowej, i kanalizacji oraz wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni – piece na paliwo stałe. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego szacuje się w głównej mierze jako dobry.

4. Stan techniczny budynków mieszkalnych w których znajdują się lokale mieszkalne wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów w zakresie: pokrycia dachu, wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych, remontów klatek schodowych.

Budynek socjalny w Siedliszowicach jest po generalnym remoncie. Jego stan techniczny należy określić jako bardzo dobry, nie planuje się żadnych remontów. Jedynie drobne potrzeby remontowe mogą wynikać z corocznych przeglądów stanu technicznego budynku.

- 1) 2020 – bieżący remont kotłowni,
- 2) 2022 – bieżący remont dachu.

Budynek mieszkalny w Kroczytach przy ulicy Batalionów Chłopskich 31 wymaga remontów bieżących wynikających z corocznych przeglądów stanu technicznego budynku.

Planuje się w roku:

- 1) 2019 – bieżący remont kotłowni,
- 2) 2020 – remont dachu,
- 3) 2021 – remont klatki schodowej.

Budynek mieszkalny w Kroczytach przy ulicy Szkolnej 12 wymaga remontów bieżących wynikających z corocznych przeglądów technicznych budynków.

Planuje się bieżące remonty:

- 1) 2019 – bieżący remont kotłowni,
- 2) 2020 – bieżący remont dachu.

Budynek wymaga dużych nakładów inwestycyjnych, planuje się:

- 1) 2022 – modernizacja kotłowni,
- 2) 2023 – termomodernizacja budynku.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

§ 6.1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego Zasobu Gminy Kroczyce usytuowane są w budynkach wybudowanych latach 60-tych i 70-tych. Wiek oraz stopień zużycia technicznego wymaga stałego nadzoru i przeprowadzenia remontów. Stan budynków przedstawia tabela nr 2.

2.Docelowo uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych budynków mieszkalnych, remont pokrycia dachu, docieplenie elewacji.

4.Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

| Prace remontowe | Ilość budynków lub lokali, w których zostaną wykonane prace remontowe w poszczególnych latach | | | | |
|-------------------------|---|------|------|------|------|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Remont dachu | | | | 3 | |
| Remont klatki schodowej | | | 1 | | |
| Modernizacja kotłowni | | | | 1 | |

5.Ponadto Gmina Kroczyce w latach objętych programem, powyżej wskazanymi remontami będzie dążyć, w ramach posiadanych możliwości finansowych do stałej poprawy warunków mieszkaniowych lokatorów, poprzez realizację zgłaszanych na bieżąco potrzeb remontowych.

6.Planowane i wykonywane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogarszającym, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu i poprawią komfort życia mieszkańcom.

7.Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1)Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnie z obowiązującymi standardami poprzez:

a)tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,

b) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowania w modernizację zasobu.

2)Z analizy ilości wniosków o wynajem lokali komunalnych, prognozowane potrzeby mieszkaniowe w latach 2019-2023 nie ulegną zmianie.

3)Wszystkie wnioski złożone do Urzędu Gminy zostały rozpatrzone a lokatorom przyznane mieszkania.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 7. Gmina Kroczyce w latach objętych programem nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8.1. Wójt Gminy Kroczyce w drodze zarządzenia określa stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej.

2. Stawka bazowa w wysokości 100% została przyjęta do lokalu mieszkaniowego wyposażonego w instalację wodno-kanalizacyjną, wc, łazienkę instalację centralnego ogrzewania zbiorowego.

3. Czynsz obejmuje bieżące koszty konserwacji oraz bieżące utrzymanie techniczne budynku.

4. Dla mieszkań o niskich standardach stawkę bazową obniża się.

5. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

6. Podwyżka czynszu następuje za wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

7. Wysokość podwyżki czynszu nie może przekroczyć średnio rocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedniego.

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

9. Najemcy oprócz czynszu obowiązani są do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę wody, ciepła, odbiór nieczystości stałych i ścieków oraz za energię elektryczną u dostawcy prądu.

10. Czynsz za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3. Pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

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.

§ 9.1. Wójt Gminy prowadzi zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.

3. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt.

4. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Kroczyce na zasadach określonych w Uchwale Nr 60/VIII/2011 Rady Gminy Kroczyce z dnia 31 sierpnia 2011 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kroczyce i Uchwały Nr 147/XX/2012 Rady Gminy Kroczyce z dnia 30 października 2012 roku w sprawie: wprowadzenia zmian w uchwale Rady Gminy Kroczyce Nr 60/VIII/2011 z dnia 31 sierpnia 2011 roku w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kroczyce.

2. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Kroczyce.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 10. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Kroczyce w latach 2019-2023 odbywać się będzie w następujący sposób:

- a) z wpływów czynszów za lokale mieszkaniowe wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kroczyce,
- b) z środków budżetu Gminy Kroczyce,
- c) z środków finansowych pozyskanych w ramach dostępnych programów.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kroczyce.

§ 11. Prognozowa wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

| Rok | Koszty | | |
|------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| | Bieżąca eksploatacja | Koszty remontów i modernizacji | Wydatki inwestycyjne |
| 2019 | 144 000,00 | - | - |
| 2020 | 150 000,00 | - | - |
| 2021 | 150 000,00 | 6 500,00 | - |
| 2022 | 150 000,00 | 48 000,00 | - |
| 2023 | 150 000,00 | - | 95 000,00 |

Rozdział 9

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalną gospodarkę mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 12.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kroczyce wyznacza się następujące działania:

- a) Stały nadzór nad stanem technicznym budynków mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym oraz systematyczne wykonywanie niezbędnych prac remontowych,
- b) bieżąca kontrola terminowości regulowania opłat czynszowych oraz skuteczne prowadzenie windykacji zaległości w opłatach,
- c) bieżące analizowanie stanu i sposobu wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Kroczyce.

2. Przedstawiony program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2019-2023 umożliwi racjonalne rozporządzanie zasobem mieszkaniowym, planowanie finansowania gospodarki mieszkaniowej, w celu poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.