

UCHWAŁA NR XL.216.2022
RADY GMINY GÓRZYCA

z dnia 30 czerwca 2022 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Górzycy na lata 2022-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.) **Rada Gminy Górzycy uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Górzycy na lata 2022-2026 o treści: **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GÓRZYCA NA LATA 2022-2026.**

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne. Wielkość zasobów mieszkalnych gminy będący w zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej w Górzycy wynosi 22 lokale mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 994,67 m², w tym 7 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 213,76 m² oraz 15 lokali komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 780,91 m². Potrzeby lokalowe w zakresie mieszkań socjalnych określa się jako niewystarczające. Pozyskiwanie lokali socjalnych jest trudne do przewidzenia, ponieważ gmina może je pozyskać w formie przekazywania z byłych zakładów na podstawie obowiązujących przepisów, najmu od osób fizycznych lub prywatnych, adaptacji lokali lub budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni itp.) na lokale mieszkalne i socjalne. Z ogólnej liczby 22 lokali mieszkalnych, 10 lokali przeznacza się do sprzedaży. Stan lokali mieszkalnych w następnych latach będzie ulegał zmniejszeniu w związku ze sprzedażą na rzecz najemców lub w drodze przetargu na rzecz osób fizycznych.

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Górzycy tworzą lokale usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy, lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych oraz budynkach należących do Polskich Kolei Państwowych.

2. Według stanu na dzień 14.06.2022 roku mieszkaniowy zasób gminy stanowi 22 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 994,67 m², w tym:

- 4 lokale będące w najmie od Polskich Kolei Państwowych, o powierzchni 189,93 m²

- 18 lokali będących własnością gminy o powierzchni 804,74 m².
Średnia powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 45,21 m².

3. Aktualny stan techniczny zasobów jest zróżnicowany pod względem standardu technicznego, wyposażenia oraz wielkości lokalu. Stan 22 lokali mieszkaniowych (komunalnych i socjalnych) przedstawia dostateczny stan techniczny. Ze względu na ograniczone środki finansowe gminy oraz wpływów z czynszów mieszkaniowych Zakład Gospodarki Komunalnej w Górzycy przewiduje w latach 2022-2026 wykonanie niezbędnych ogólnobudowlanych remontów elewacji, remontu przewodów kominowych, napraw urządzeń kominowych, napraw pokryć dachowych, wymianę stolarki okiennej oraz naprawę lub wymianę lub instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej. Środki finansowe lokali stanowiących własność gminy ujawnione są w budżecie Gminy Górzycy w każdym roku kalendarzowym.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż lokali komunalnych będących w mieszkaniowym zasobie Gminy Górzycy w kolejnych latach realizowana jest w oparciu o uchwałę Rady Gminy w Górzycy Nr XLII.222.2014 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Górzycy.

2. Procedura sprzedaży będzie rozpoczynana na wniosek najemcy.

3. Planuje się sprzedaż lokali w poszczególnych latach to jest w roku:

- 2022 - dwa lokale
- 2023 - dwa lokale
- 2024 - dwa lokale
- 2025 - dwa lokale
- 2026 - dwa lokale Gmina w szczególności będzie dążyć do sprzedaży lokali w budynkach, w których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli, a niejednokrotnie jest właścicielem tylko jednego lokalu mieszkalnego.

4. Przy małej ilości mieszkań w mieszkaniowym zasobie Gminy Górzycy w 2026 roku mogą pozostać tylko lokale nie przeznaczone do sprzedaży oraz lokale socjalne.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. Zgodnie z zarządzeniem Nr 0050.137.2012 Wójta Gminy Górzycy z dnia 20 grudnia 2012 r. w sprawie określenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych na dzień 13.06.2022 r. obowiązuje stawka bazowa czynszu w wysokości 2,70 za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu socjalnego. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu pomnożoną przez metraż mieszkania oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej, to jest uwzględniając wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne:

- za brak centralnego ogrzewania o 10%
- za brak centralnie ciepłej wody o 5%
- za brak wyposażenia w łazienkę o 10%
- dla najemców, którzy ulepszyli mieszkanie na własny koszt wyposażając je w łazienkę o 10%
- za położenie lokalu na peryferiach i przy trakcji kolejowej w odległości do 15 metrów od toru o 40%. Zapisu o czynnikach obniżających wartość użytkową lokalu, mających wpływ na wysokość stawki czynszowej nie stosuje się do lokali wydzierżawianych od Polskich Kolei Państwowych. Najemca lokalu mieszkalnego lub socjalnego może wnioskować do wynajmującego o obniżenie stawki czynszu domu wysokości całkowitego zwolnienia najemcy z tego czynszu na czas określony, jeżeli najemca na własny koszt wykona konieczny remont lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego. Zakres remontu oraz warunki rozliczeń finansowych przed jego rozpoczęciem najemca musi uzgodnić w formie pisemnej z wynajmującym pod rygorem utraty możliwości zastosowania ulgi zwolnienia z czynszu. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022., poz. 172)

V. 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. Budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostały powierzone w zarząd Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Górzycy. W latach następnych do 2026 roku nie przewiduje się zmiany w zakresie i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być wpływy czynszowe za lokale użytkowe oraz środki z budżetu gminy w ramach możliwości finansowych gminy.

2. Rada gminy corocznie w uchwale budżetowej, po uwzględnieniu możliwości finansowych gminy, będzie planowała środki, które będą przeznaczone na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Planowana wielkość środków, o których mowa w pkt. 1 w latach 2022-2026 została przedstawiona w tabeli.

Wyszczególnienie	W latach				
	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
Czynsze za lokale	30.046,56	30.364,08	30.684,08	31.004,08	31.324,08

komunalne i socjalne					
Lokale użytkowe	74.331,84	68.457,02	69.357,02	70.257,02	71.157,02
Razem	104.378,40	98.821,10	100.041,10	101.261,10	102.481,10

Wilkość czynszu za lokale komunalne, socjalne i użytkowe w poszczególnych latach może ulec zmianie ze względu na waloryzację czynszu raz w roku, na podstawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

VII. Wysokość wydatków w latach 2022-2026 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 z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne. Na koszty utrzymania gminnego zasobu mają wpływ:

- a) koszty bieżącej eksploatacji;
- b) koszty remontów kapitalnych i modernizacji;
- c) koszty przeglądów instalacji elektrycznej i technicznej;
- d) koszty przeglądów kominiarskich;
- e) koszty przeglądów budowlanych. Planowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach określono w wykazie tabelarycznym.

Wyszczególnienie kosztów	W latach				
	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
Stolarka okienna i drzwiowa	5.000 zł	5.600 zł	5.900 zł	6.200 zł	6.700 zł
Roboty dekarские	29.000 zł	29.600 zł	29.900 zł	30.200 zł	30.700 zł
Nadzór kominiarski, naprawa kominów i urządzeń kominowych	10.000 zł	10.600 zł	10.900 zł	11.200 zł	11.700 zł
Remonty budowlane	10.737 zł	11.000 zł	11.500 zł	11.800 zł	12.300 zł
Remonty elektryczne	2.000 zł	2.600 zł	2.900 zł	3.200 zł	3.700 zł
Przeglądy budowlane	5.000 zł	5.600 zł	5.900 zł	6.400 zł	6.900 zł
Razem	61.737 zł	65.000 zł	67.000 zł	69.000 zł	72.000 zł

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi będą ustalane w razie potrzeby współwłaścicieli.

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, będą realizowane w oparciu o uchwałę Rady Gminy Górzycy w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Górzycy. Gmina będzie dążyć do posiadania takiej ilości zasobu, który będzie zabezpieczał niezbędną ilość lokali socjalnych, chociaż ze względu na ograniczone możliwości pozyskiwania przychodów z istniejących zasobów mieszkaniowych (ograniczenie ustawowe podwyżek czynszów, niejednokrotnie zła sytuacja finansowa najemców) przy jednoczesnym zwiększeniu obowiązków finansowych budowy i utrzymania mieszkań socjalnych bez wskazania dodatkowych źródeł dochodów sprawia, że możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez Gminę będzie ograniczone. Planowana sprzedaż lokali określona została w ust. III programu.

§ 2. Traci moc uchwała Nr X.60.2015 Rady Gminy Górzycy z dnia 27 listopada 2015 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Górzycy na lata 2016-2020.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górzycy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Bańka

UZASADNIENIE

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. u. z 2022 r., poz. 172), nakłada obowiązek na Radę Gminy uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat. w związku z faktem, iż wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowany był na lata 2016-2020 nastąpiła konieczność opracowania w/w uchwały. Przedstawiony program ma służyć za podstawę optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy oraz przewiduje szereg działań zmierzających do realizacji gospodarowania tymi zasobami.