

**UCHWAŁA NR LXIV/305/18
RADY GMINY GRABÓW**

z dnia 28 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grabów na lata 2018-2022”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000) 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 i poz. 1529, z 2018 r. poz. 374, poz. 756) **Rada Gminy Grabów uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grabów w latach 2018-2022”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grabów.

§ 3. Traci moc uchwała Nr LVIII/284/17 Rady Gminy Grabów z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grabów w latach 2018-2022”.

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

Wiceprzewodniczący Rady


Józef Drozdowski

Załącznik do uchwały Nr LXIV/305/18

Rady Gminy Grabów

z dnia 28 czerwca 2018 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRABÓW W LATACH 2018-2022

1. Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, określonym w ustawie 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 i poz. 1529, z 2018 r. poz. 374, poz. 756).

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują działania, decyzje i plany przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty gminnej, przy uwzględnieniu lokalnych warunków społeczno-gospodarczych, w tym finansowych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grabów uchwalony przez Radę Gminy, w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku 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, poz. 756) stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych. Program wprowadza planowaną politykę dotyczącą gminnego zasobu, stanowioną na okres kilku lat, do której punktem wyjścia, są prawdziwe dane o zasobach, ich stanie, potrzebach, ale przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

2. Zgodnie z ustawą powołaną w ust. 1 Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grabów został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Grabów 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.

3. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

- 1) Cele sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Grabów
 - a) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Grabów,
 - b) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego w uzasadnionych finansowo i organizacyjnie przypadkach,
 - c) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.



2) Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w okresie objętym programem w oparciu o istniejące zasoby mieszkalne.

4. Ilekroć w niniejszej uchwale lub załączniku jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grabów na lata 2018-2022;
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Grabów;
- 3) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Grabów;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku 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, poz. 756);
- 5) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716).

Rozdział 1.

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Grabów obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Grabów.
2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych budynków.
3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się mając na uwadze wyposażenie lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, instalację wodną, instalację kanalizacyjną oraz łazienkę.
4. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach określa tabela nr 1.
5. W latach 2018-2022 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Grabów poprzez budowę lub zakup lokali mieszkalnych.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali i ich powierzchnia					
		Mieszkalnych		Użytkowych		Socjalnych	
		szt.	m ²	szt.	m	szt.	m ²
1	Grabów ul. Kościuszki 23	6	271				
2	Grabów ul. Mickiewicza 39	10	253			1	8
3	Grabów ul. 1-go Maja 2 oficyna	1	23			2	30
4	Grabów ul. 1-go Maja 6	3	63,50			1	16
5	Grabów ul. Reymonta 2	4	164	3	380		
6	Stara Sobótka 18 /Ośr. Zdr/	3	220	3	235		
7	Stara Sobótka 27 /rynek/	4	108				
8	Stara Sobótka - Dom Nauczyciela	2	86,27				
9	Kadzidłowa - Szkoła Podstawowa	2	180				
10	Chorki - Szkoła Podstawowa	1	46	1	46,30		
11	Wygorzele	2	55				
12	Nagórki	6	225				
13	Nowa Wieś					2	50
14	Jaworów	1	55				
15	Besiekiery	2	92				
	Razem	47	1841,77	7	661,30	6	104

Rozdział 2.

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

1. Remonty budynków powinny polegać przede wszystkim na :



- 1) utrzymaniu stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) zapewnieniu użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnieniu warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i ciepłą, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych i ochronę przeciwpożarową.

2. Rzeczowy zakres napraw i konserwacji:

Grabów ul. Kościuszki 23

- konserwacja dachu - 2020 r.
- malowanie elewacji, - 2022 r.

Grabów ul. Mickiewicza 39

- wymiana pokrycia dachowego - 2019 r.

Nagórki

- konserwacja pokrycia dachowego, - 2021 r.
- przestawienie i naprawa ogrodzenia - 2021 r.

Wygorzele

- malowanie elewacji zewnętrznej - 2020 r.

Besiekiery

- naprawa poszycia dachowego - 2022 r.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Lokale mieszkalne planowane do sprzedaży:

- ul. 1 Maja 6 – planowany rok sprzedaży - 2018

2. W przypadku zainteresowania najemców nabyciem na własność zajmowanych lokali innych niż wskazane w ust. 1 niniejszego rozdziału dopuszcza się rozpatrzenie możliwości ich sprzedaży.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych gminy uchwala jej rada, natomiast organ wykonawczy jednostki w oparciu o uchwałę rady ustala stawkę bazową czynszu w oparciu o wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

2. Stawka bazowa czynszu podlega zróżnicowaniu, uwzględniającemu czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu, które obejmują między innymi wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne.

3. Czynniki powodujące podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu:

Mieszkanie bez wody	- 10%
Mieszkanie z wodą	+ 10%
Mieszkanie ze wspólną używalnością	+ 25%
Mieszkanie z wodą, łazienką lub WC, z kanalizacją	+ 35%
Mieszkanie z łazienką, WC i ogrzewaniem	+ 40%

Zgodnie z założeniami niniejszego programu Wójt Gminy Grabów zarządzeniem określa wysokość stawki bazowej za 1m². Wysokość czynszu może zostać podwyższona, w szczególności poprzez:

- 1) usytuowania lokalu - kondygnacja (parter i I piętro),
- 2) ogrzewanie C.O.,
- 3) instalacji wodna i kanalizacyjna,
- 4) wymieniona stolarka okienna,



- 5) termomodernizacja.

Czynnikami obniżającymi stawki czynszu są:

- 1) budynek w złym stanie technicznym,
- 2) lokal bez podłączenia wody i kanalizacji,
- 3) położenie lokalu na innej kondygnacji niż parter i I piętro.

4. Wyjaśnienie pojęć:

- 1) przez mieszkanie z wodą rozumie się doprowadzenie wody z wodociągu publicznego do mieszkania,
- 2) przez lokal ze wspólną używalnością należy rozumieć lokal z używalnością kuchni, łazienki, WC lub przedpokoju przez więcej niż jedno gospodarstwo domowe,
- 3) przez łazienkę należy rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne oraz urządzenia łazienkowe /wannę, brodzik lub kabinę natryskową/,
- 4) przez WC należy rozumieć doprowadzoną do wydzielonego pomieszczenia instalację wodno-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką,
- 5) przez C.O. należy rozumieć lokal ogrzewany energią ciepłą dostarczaną z kotłowni osiedlowych lub domowych.

5. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie mogą być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy

6. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie mogą w danym roku przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony nie więcej niż o:

- 1) 50% - jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej,
- 2) 25% - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1% i nie przekracza 2% wartości odtworzeniowej,
- 3) 15% - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2% wartości odtworzeniowej. Dane o wzroście cen są podawane w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

7. Z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala się w wysokości 40% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminie.

Rozdział 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

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Grabów.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na:

- zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnieniu ich właściwej eksploatacji,
- prowadzenie technicznej dokumentacji technicznej lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych, ich pobieraniem, rozliczaniem oraz prowadzeniem windykacji tych należności,
- prowadzeniu ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
- prowadzeniu ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania zasobem polegających na przekazaniu zarządzania prywatnym zarządcom nieruchomości.



Rozdział 6.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe oraz ewentualne wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych.

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być również:

- 1) kredyty i pożyczki na prace termomodernizacyjne,
- 2) kredyty na remonty budynków,
- 3) dotacje pozabudżetowe.

3. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się w szczególności na:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
- 2) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii itp.

Przewidywane dochody i wydatki w latach 2018-2022 na pokrycie kosztów gospodarki mieszkaniowej przedstawia tabela:

Lp.	Rok trwania programu	Dochody w tys. zł	Wydatki w tys. zł	Uwagi
1	2018	37,0	38,0	
2	2019	38,0	40,0	
3	2020	38,0	40,0	
4	2021	39,0	45,0	
5	2022	39,0	55,0	

Rozdział 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

Wysokość wydatków przeznaczonych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach uzależniona będzie od wielu czynników, szczególności od:

- wysokości stawek czynszu,
- możliwości dofinansowania z dochodów gminy innych niż czynsz oraz możliwości pozyskiwania środków z innych źródeł,
- kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego, na które składają się: wydatki na bieżącą konserwację, przeglądy techniczne, ubezpieczenia budynków, koszty remontów i modernizacji.

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty modernizacji	Koszty zarządu nieruchomości	Wydatki inwestycyjne
1	2018	3 000,00	35 000,00	0,00	0,00
2	2019	5 000,00	35 000,00	0,00	0,00
3	2020	5 000,00	35 000,00	0,00	0,00
4	2021	10 000,00	35 000,00	0,00	0,00
5	2022	10 000,00	45 000,00	0,00	0,00

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Należy na bieżąco rozwiązywać problem ściągalności czynszów i innych opłat za lokale poprzez rozmowy z lokatorami celem uświadomienia im konsekwencji oraz poznania ich sytuacji materialnej, a także w razie potrzeby nawiązywania współpracy z Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Grabowie.

2. Lokale mieszkalne należy wynajmować najemcom, którzy nie są w stanie wynająć lokali w innych zasobach, a ich sytuacja finansowa pozwala na opłacanie czynszów w lokalach gminnych.



3. Należy systematycznie przeprowadzać weryfikację umów najmu i wypowiedzania ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub używają lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem.

4. W przypadku wykonywania remontu kapitałnego lokalu należy na okres jego remontu zapewnić lokal zastępczy lub zamienny.

5. W przypadku sprzedaży lokali należy zapewnić lokale zamienne, o ile lokatorzy nie skorzystają z prawa pierwokupu.

Wiceprzewodniczący Rady



Józef Drozdowski