

**UCHWAŁA NR XII/91/2019
RADY GMINY GRANOWO**

z dnia 16 grudnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Granowo na lata 2020-2024**

Na podstawie 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 (t.j. z 2019r. Dz. U. poz.1182), Rada Gminy Granowo uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Granowo w latach 2020–2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała nr IV/20/2015 Rady Gminy Granowo z dnia 02 marca 2015r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Granowo na lata 2015-2019 (Dziennik Urzędowy Woj. Wielkopolskiego poz. 1744 z dnia 25 marca 2015r.).

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
Stefan Bielawski

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Granowo
w latach 2020 – 2024.**

**Rozdział I.
Postanowienia ogólne.**

§ 1.

Wieloletni program określa:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
2. Wysokość wydatków przeznaczonych na remonty i modernizacje, wynikających 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 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 zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zaspakajanie potrzeb jej mieszkańców poza zasobem.

§ 2.

Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

1. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 roku, poz.1182 j.t.),
2. Mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Granowo,
3. Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Granowo

Rozdział II.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne.

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób gminy Granowo zwany dalej „zasobem” tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

a) Mieszkaniowy zasób gminy stanowiący w całości własność gminy

| Lp. | Adres | Liczba lokali mieszkalnych | Powierzchnia użytkowa w m ² | Stan techniczny budynków |
|-------|---------------|----------------------------|--|--------------------------|
| 1. | Drużyn 23 | 1 | 24,25 | Średni |
| 2. | Strzępiń 18/1 | 1 | 40,00 | Średni |
| Razem | | 2 | 64,25 | |

b) Mieszkaniowy zasób gminy znajdujący się w budynkach użyteczności publicznej (szkoły czynne, Ośrodek Zdrowia)

| Lp. | Adres | Liczba lokali mieszkalnych | Powierzchnia użytkowa w m ² | Stan techniczny budynków |
|-------|------------------------------|----------------------------|--|--------------------------|
| 1. | Granowo, ul. Szkolna 4 | 7 | 317,51 | Dobry |
| 2. | Granowo ul. Kolejowa 16/1 | 1 | 50 | Dobry |
| Razem | | 8 | 367,51 | |

c) Mieszkaniowy zasób gminy znajdujący się w budynkach wspólnot mieszkaniowych

| Lp. | Adres | Liczba lokali mieszkalnych | Powierzchnia użytkowa w m ² | Stan techniczny budynków |
|-------|------------|----------------------------|--|--------------------------|
| 1. | Separowo 4 | 7 | 331,18 | Bardzo dobry |
| Razem | | 7 | 331,18 | |

§ 4.

W okresie objętym Programem planuje się w latach 2020 – 2024 pozyskanie lokali mieszkalnych w miarę możliwości finansowych Gminy i zapotrzebowania mieszkańców poprzez:

- nowe budownictwo mieszkaniowe, w tym budownictwo socjalne
- przejmowanie i adaptacje budynków należących do innych podmiotów w tym Skarbu Państwa
- adaptacje budynków komunalnych na cele mieszkaniowe.

§ 5.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu w latach 2020 – 2024.

| Rok | Liczba lokali mieszkalnych będących własnością gminy |
|------|--|
| 2020 | 17 |
| 2024 | 8 |

Rozdział III.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji oraz wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

§ 6.

1. Stan techniczny zasobu, w tym wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby przeprowadzania remontów bieżących i kapitalnych oraz jego modernizację. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia istotnych dla bezpieczeństwa instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

2. W przypadkach wspólnot mieszkaniowych decyzję o wielkości i zakresie remontów podejmuje wspólnota.

3. W okresie obowiązywania Programu planuje się następującą wysokość kosztów utrzymania lokali i budynków:

| Lp. | Wyszczególnienie | Lata | | | | |
|-----|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| 1. | Koszty bieżącej eksploatacji lokali mieszkalnych w zł | 6000 | 6000 | 7000 | 7000 | 7000 |
| 2. | Koszty remontów lokali mieszkalnych w zł | 7000 | 9000 | 9000 | 10000 | 10000 |
| 3. | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w zł | 11500 | 11500 | 12000 | 13000 | 14000 |

§ 7.

Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych wynika z oceny stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, która dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzenia stanu technicznego, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (Dz.U.2019.1186 t.j.).

Rozdział IV. Planowana sprzedaż lokali.

§ 8.

W latach 2020 – 2024 Gmina będzie dokonywała sprzedaży lokali mieszkalnych w oparciu o przepisy niniejszej Uchwały oraz zgodnie z przepisami aktualnie obowiązującej Uchwały Rady Gminy Granowo Nr XIX/117/2012 z dnia 27 sierpnia 2012r. w sprawie: zasad udzielania bonifikat najemcom przy sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.

§ 9.

W latach objętych Programem typuje się do sprzedaży lokale mieszkalne położone w niżej wymienionych budynkach:

| | | |
|-------------|--------|------------|
| a) Drużyn | 23 | - 1 lokal |
| b) Strzępiń | 18/1 | - 1 lokal |
| c) Separowo | 4A i B | - 7 lokali |

§ 10.

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, aż do czasu całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach. Sprzedaż lokali może nastąpić z uwzględnieniem bonifikat, jeżeli takie będą obowiązywać.

Rozdział V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższania i obniżania czynszu.

§ 11.

1. Czynsz najmu w zasobie winien stanowić główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu. Stawka bazowa czynszu zapewnić winna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym kosztów administrowania, kosztów konserwacji, remontów, kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków oraz kosztów utrzymania zieleni.
2. Stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym podlegają różnicowaniu w zależności od wyposażenia technicznego lokalu.
3. Zmiana standardu lokalu dokonana ze środków gminy powoduje odpowiednią zmianę czynszu.

§ 12.

1. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:
 - a) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych – o 30%
 - b) mieszkanie bez urządzeń kanalizacyjnych - o 30%
 - c) mieszkanie z ciemną kuchnią – o 30%Łączna obniżka stawki w danym lokalu nie może przekroczyć 30%.
2. Czynniki podwyższające stawki czynszu:

- | | |
|---|-----|
| a) mieszkanie wyposażone w WC | 30% |
| b) mieszkanie wyposażone w łazienkę | 30% |
| c) mieszkanie wyposażone w CO | 30% |
| d) mieszkanie wyposażone w gaz przewodowy | 30% |
- Łączna podwyżka stawki w danym lokalu nie może przekroczyć 120%.

§ 13.

W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z § 12 ust. 1.

Rozdział VI.

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.

§ 14.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem powinno umożliwić realizację następujących celów wg niżej wymienionych priorytetów:

1. Utrzymanie na odpowiednim poziomie stanu technicznego zasobu poprzez zahamowanie procesu degradacji technicznej budynków i lokali,
2. Racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu,
3. Intensyfikowanie działań mających na celu dostosowanie standardu i wielkości mieszkania do możliwości finansowych rodziny,
4. Poprawę stanu technicznego zasobu, aby obniżyć koszty eksploatacji lokali,
5. Maksymalne obniżenie zaległości czynszowych.

§ 15.

Realizacja celów wymienionych w § 14 będzie możliwa poprzez aktywny sposób zarządzania zasobem i tak należy:

1. Prowadzić taką politykę remontów, aby w pierwszej kolejności wykonywać remonty budynków wg poniższej hierarchii ważności:
 - a) ze względu na bezpieczeństwo – remonty instalacji gazowych i elektrycznych oraz roboty zduńskie,
 - b) ze względu na możliwość dewastacji budynków – roboty dekarские, instalacje wodno – kanalizacyjne, centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
 - c) obniżając koszty eksploatacji – wymiana stolarki okiennej – drzwiowej, roboty murarskie, uszczelniające, ocieplające itp.,
 - d) ze względu na poprawę estetyki – roboty malarskie, posadzki, podłogi.
2. Intensyfikować działania na rzecz zamiany mieszkań w przypadku gdy przyczyni się to do racjonalnego wykorzystania zasobu.
3. Prowadzić wszelkie możliwe działania windykacyjne.
4. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VII.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 16.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
- a) przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.
 - b) środki finansowe uzyskane ze sprzedaży mieszkań.
 - c) środki własne
 - d) wszelkie fundusze zewnętrzne

§ 17.

Prognoza wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach.

| Lata | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Wpływy z czynszu i opłat w zł | 90000 | 90100 | 90200 | 42000 | 42100 |

Rozdział VIII.

§ 18.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

Przewiduje się, że w okresie 2020-2024 roku wydatki na poszczególne grupy kosztów związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy będą przedstawiać się następująco:

| Tytuły kosztów | Wysokość planowanych wydatków w zł w latach 2020-2024 | | | | |
|---|---|----------|----------|----------|----------|
| | Rok 2020 | Rok 2021 | Rok 2022 | Rok 2023 | Rok 2024 |
| Bieżąca eksploatacja | 6000 | 6000 | 7000 | 7000 | 7000 |
| Bieżące koszty | 2000 | 2000 | 2500 | 3000 | 3000 |
| Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | 11500 | 11500 | 12000 | 13000 | 14000 |
| Wydatki inwestycyjne | 11500 | 11500 | 12000 | 12000 | 12000 |
| Ogółem | 31000 | 31000 | 35000 | 35000 | 36000 |

Rozdział VIII.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 19.

Poprawa wykorzystania mieszkaniowego zasobu polega na:

1. Weryfikacji umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy w oparciu o art. 11 ust. 3 ustawy.

2. Bieżącej windykacji należności czynszowych.
3. Zmianach sposobu użytkowania na mieszkalne np. pralni, adaptacji strychów i wolnych przestrzeni w budynkach.
4. Stworzeniu warunków do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.
5. Pozyskaniu pozabudżetowych środków finansowych na remonty zasobu mieszkaniowego i inwestycje.
6. Intensyfikacji windykacji należności czynszowych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTY
Stefan Bielański

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr XII/91/2019
Rady Gminy Granowo
z dnia 16 grudnia 2019r.

w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Granowo w latach 2020-2024

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 roku , poz. 1182 j.t.) Rada Gminy Granowo zobowiązana jest do opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Program ten winien uwzględniać aktualne tendencje gospodarcze oraz potrzeby społeczne w zakresie realizacji potrzeb mieszkaniowych.

Uchwała zakłada politykę dostępu do nabywania lokali mieszkalnych na własność przez ich najemców. Celowi temu ma służyć system bonifikat. Z uwagi na orzecznictwo WSA/NSA nie jest możliwe, generalne uchwalenie wysokości tych bonifikat, które muszą być określane indywidualnie.

Określenie zasad polityki mieszkaniowej dokonane w uchwale umożliwi racjonalne wykorzystanie i utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Granowo niniejszej Uchwały jest uzasadnione.


Wójt
inż. Zbigniew Krawczyk