

**Uchwała nr XLVIII/308/2018
Rady Gminy Godziesze Wielkie
z dnia 21 czerwca 2018 roku**

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Godziesze Wielkie 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 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. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) uchwala się, co następuje :

- § 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Godziesze Wielkie na lata 2018-2022 w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.**
- § 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Godziesze Wielkie
- § 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie Gminy Godziesze Wielkie.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy
Mirosława Kobyłka

WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY GODZIESZE WIELKIE NA LATA 2018-2023

Rozdział I

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Godziesze Wielkie w latach 2018-2023 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§1. W mieszkaniowym zasobie gminy wyodrębnia się obecnie 1 budynek mieszkalny, w którym znajduje się 1 lokal mieszkalny. W mieszkaniowym zasobie Gminy nie wyodrębnia się lokali socjalnych.

Zasoby mieszkaniowe wg form własności na dzień 15.06.2018 r. :

Forma własności	Ilość budynków	Ilość mieszkań
Budynki mieszkalne stanowiące w całości własność Gminy Godziesze Wielkie	1	1
Budynki mieszkalne stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych , w których Gmina Godziesze Wielkie jest współwłaścicielem	0	0
Razem:	1	1

Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela :

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	1	1	1	1	1	1
Lokale socjalne	0	0	0	0	0	0
Lokale mieszkalne	1	1	1	1	1	1
Powierzchnia użytkowa w m ²	57,70	57,70	57,70	57,70	57,70	57,70

§ 2. Prognozę oparto na następujących założeniach :

Planowane są drobne remonty związane z poprawą estetyki po wcześniejszym złożeniu wniosku najemcy o konieczności przeprowadzenia takich prac.

Większe remonty najemca będzie wykonywał na własny koszt, po uzyskaniu zgody Gminy Godziesze Wielkie. Koszty poniesionych remontów mogą zostać rozliczone na poczet czynszu pod warunkiem przedstawienia prawidłowo wystawionej faktury VAT.

Aktualną strukturę budynku pod względem wieku przedstawia poniższa tabela :

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
Do 50 lat	1	100%
Od 50 do 100 lat	0	0%
Powyżej 100 lat	0	0%
Razem :	1	100%

Stopień zużycia technicznego budynku :

Stopień zużycia budynku	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0-25 %	1	0	0	0	0	0
26-50 %	0	1	1	1	1	1
51-75 %	0	0	0	0	0	0
76-100 %	0	0	0	0	0	0
Liczba budynków	1	1	1	1	1	1

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku i lokalu z podziałem na lata 2018 -2023.

§ 3. Potrzeby remontowe budynku i lokalu mieszkalnego wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi oraz mienia w okresie jego użytkowania
- 2) zapewnienia użytkowania budynku oraz pomieszczeń znajdujących się w nim zgodnie z przeznaczeniem zapewniając warunki umożliwiające zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną odprowadzenie ścieków oraz ochronę przeciwpożarową.
- 3) ochrony zdrowia i życia ludzi w budynku.

§ 4. Z analizy struktury wieku budynku, w którym znajduje się mieszkaniowy zasób Gminy Godziesze Wielkie, wskazuje iż 100% budynku znajduje się w użytkowaniu w okresie poniżej 50 lat. Stan techniczny budynku należącego do zasobu wynika m.in. z wieku budynku, jego utrzymania jak również od ilości i jakości przeprowadzonych w przeszłości remontów.

Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego :

Rok	Stan techniczny budynku		
	dobry	zadawalający	Niezadawalający
2018	0	1	0
2019	0	1	0
2020	1	0	0
2021	1	0	0
2022	1	0	0
2023	1	0	0

Użyte w zestawieniu określenie stan zadowalający-średni oznacza :

- elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokalu mieszkalnego w latach 2018 -2023.

§ 5.1 Sprzedaż lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli będzie realizowana to głównie na rzecz dotychczasowych Najemców (na wniosek), w trybie bezprzetargowym.

2. Sprzedaż lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie za zgodą Rady Gminy Godziesze Wielkie wyrażoną w drodze uchwały.

3. Sprzedaż lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

§ 6.1 Podstawową zasadą polityki czynszowej jest założenie samofinansowania się gminnego zasobu mieszkaniowego, tzn. czynsz powinien być na takim poziomie, który zapewniłby pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i drobnych remontów tego zasobu.

2. Ustala się czynsz za lokal mieszkalny obejmujący: koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

§ 7.1. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy Godziesze Wielkie w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu .

2. Czynnikiem podwyższającymi wartość użytkową lokalu, powodującymi podwyższenie stawki czynszu są:

- | | |
|--------------------|------|
| - kanalizacja – wc | 10% |
| - c.o. | 20 % |
| - łazienka | 10 % |

§ 8. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz zahamowania jego degradacji ustala się następujące zasady polityki czynszowej: Podwyższenie czynszu corocznie, jeden raz w roku z zachowaniem warunków określonych w art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz.1610 z późn. zm.)

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalem i budynkiem wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018 –2023.

§ 9.1. Mieszkaniowy zasób Gminy administrowany jest przez Gminę Godziesze Wielkie. Nie planuje się zmian w sposobie zarządzania zasobem.

2.Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zagwarantowanie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania, a także czynności zmierzających do utrzymania jej w stanie nie pogorszonym.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 10. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- wpływy z czynszów za lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- środki z budżetu gminy
- inne źródła finansowania w tym środki zewnętrzne.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w latach 2018 – 2023, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokalu i budynku wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu

nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 11. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się: koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokalu i budynku.

§ 12. Procentowa wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Koszty bieżącej eksploatacji	55	60	60	60	60	60
Koszty remontów	35	25	30	30	30	30
Koszty modernizacji lokalu i budynku	10	10	10	10	10	10
Razem	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Rozdział VIII

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

§ 13. 1 W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się jako priorytetowe następujące zasady:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy,
- 2) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokal mieszkalny oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
- 4) adoptowanie w razie konieczności na cele mieszkaniowe innych lokali.