

UCHWAŁA XXXIII/225/2021
RADY GMINY GODZIESZE WIELKIE

z dnia 28 października 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Godziesze Wielkie na lata 2021 - 2026.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Godziesze Wielkie na lata 2021 - 2026, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XLIX/317/2018 Rady Gminy Godziesze Wielkie z dnia 25 lipca 2018 roku w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Godziesze Wielkie na lata 2018-2023.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Godziesze Wielkie.

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

Przewodnicząca Rady
Gminy Godziesze Wielkie

Mirosława Kobyłka

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GODZIESZE WIELKIE

Rozdział I

Postanowienia ogólne

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) nakłada obowiązek na Radę Gminy uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.
2. Głównym celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.
3. Część zagadnień wymienionych w ustawie jako obowiązkowe elementy programu jest uzależniona od możliwości finansowych gminy w odniesieniu do skali potrzeb, przede wszystkim planowanych remontów i modernizacji budynków.

Rozdział II

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Godziesze Wielkie w latach 2021 – 2026 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. W mieszkaniowym zasobie gminy wyodrębnia się obecnie 6 lokali mieszkalnych w miejscowościach: Biała, Godziesze Wielkie, Saczyn i Stobno Siódme. Lokale mieszkalne w miejscowości Saczyn i Stobno Siódme mieszczą się w budynkach szkół podstawowych i zostały przekazane w trwały zarząd dyrektorom szkół.
2. W mieszkaniowym zasobie gminy nie wyodrębnia się lokali socjalnych.
3. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na poszczególne lata przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy w poszczególnych latach					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Godziesze Wielkie, ul. 11 Listopada 8	1	1	1	1	1	1
2.	Biała 37A	3	3	3	3	3	3
3.	Saczyn 103	1	1	1	1	1	1

4.	Stobno Siódme 26	1	1	1	1	1	1
----	------------------	---	---	---	---	---	---

4. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Adres budynku	Pow. użytkowa (m ²)	Wyposażenie	Stan techniczny					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
Godziesze Wielkie, ul. 11 Listopada 8	64,99	łazienka, woda, C.O., kanalizacja, prąd	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
Biała 37A	134,37	łazienka, woda, C.O., kanalizacja, prąd	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
Saczyn 103	76,00	Łazienka, woda, C.O., kanalizacja prąd	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
Stobno Siódme 26	87,00	Łazienka, woda, C.O., kanalizacja prąd	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry

5. W okresie objętym programem nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych.

6. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Godziesze Wielkie określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w wodociąg z sieci, kanalizację i centralne ogrzewanie.

7. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Godziesze Wielkie może nastąpić poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych lub po wcześniejszym złożeniu przez Najemcę wniosku o konieczności przeprowadzenia takich prac. Większe remonty najemca będzie wykonywał na własny koszt, po uzyskaniu zgody Gminy Godziesze Wielkie. Koszty remontu mogą zostać rozliczone na poczet czynszu pod warunkiem przedstawienia prawidłowo wystawionej faktury VAT.

Rozdział III

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

1. Głównym celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Godziesze Wielkie na lata 2021-2026 jest dbałość o stan techniczny lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:
 - 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i 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, odprowadzania ścieków oraz ochronę przeciwpożarową;
 - 3) ochrony zdrowia i życia ludzi w budynku.
3. Z analizy struktury wieku budynków, w których znajduje się mieszkaniowy zasób Gminy Godziesze Wielkie, wskazuje, że jeden z budynków znajduje się w okresie poniżej 50 lat, dwa z nich znajdują się w okresie użytkowania powyżej 50 lat. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy wynika z m.in. z wieku budynków, jego utrzymania jak również od ilości i jakości przeprowadzonych w przyszłości remontów.
4. Dokonywane 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.
5. Po dokonaniu analizy stanu technicznego budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Godziesze Wielkie, w latach 2021 – 2026 nie planuje się remontów oraz modernizacji.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli będzie realizowana, to głównie na rzecz dotychczasowych Najemców (na ich wnioski), w trybie bezprzetargowym.
2. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, odbywać się będzie za zgodą Rady Gminy Godziesze Wielkie, wyrażoną w drodze uchwały.
3. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.).

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Podstawową zasadą polityki czynszowej jest założenie samofinansowania się gminnego zasobu mieszkaniowego. W latach objętych niniejszym Programem polityka czynszowa Gminy Godziesze Wielkie zmierzać będzie do takiego kształtowania stawek czynszu, które pokryją koszty bieżącego

utrzymania budynków i lokali mieszkalnych oraz zapewnią pozyskanie środków na ich bieżące remonty.

2. Ustala się czynsz za lokale mieszkalne obejmujący:
 - 1) koszty konserwacji,
 - 2) koszty utrzymania technicznego budynku,
 - 3) koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.
3. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali, ustala Wójt Gminy Godziesze Wielkie w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.
4. Stawkami podwyższającymi wartość użytkową lokalu, powodującymi podwyższenie stawki czynszu są:
 - 1) kanalizacja-WC – 10%
 - 2) C.O. – 20%
 - 3) łazienka – 10%
5. Czynniki obniżającymi stawkę czynszu są:
 1. WC poza lokalem – 10%
 2. łazienka poza lokalem – 15%
 3. budynek przeznaczony do rozbiórki – 50%
 4. brak kuchni – 10%
 5. lokal położony w suterenie – 10%.
6. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz zahamowania jego degradacji Wójt Gminy Godziesze Wielkie może dokonać zmiany wysokości stawki bazowej czynszu nie częściej jednak niż raz w roku zgodnie z art. 8a i art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.).

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalem i budynkiem wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021 –2026

1. Mieszkaniowy zasób gminy administrowany jest przez Gminę Godziesze Wielkie. lokale w miejscowości Saczyn i Stobno Siódme zostały przekazane w trwały zarząd dyrektorom szkół w tych miejscowościach.
2. Nie planuje się zmian w sposobie zarządzania zasobem.
3. 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.

4. Zarządzanie zasobem gminy polega w szczególności na:
 - 1) zawieraniu umów najmu,
 - 2) określeniu wysokości czynszu wynikającego z najmu lokali mieszkalnych,
 - 3) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie lokali i budynków,
 - 4) wykonywaniu prac remontowo-adaptacyjnych i utrzymywanie w ramach posiadanych środków, budynków i lokali mieszkalnych oraz znajdujących się w nich urządzeń i instalacji w należywym stanie technicznym; pobieranie opłat z tytułu najmu,
 - 5) wykonywanie przeglądów budynków i instalacji wymaganych przepisami prawa.
5. W latach 2021-2026 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Godziesze Wielkie

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

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

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w latach 2021 – 2026 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

1. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:
 - 1) koszty remontów,
 - 2) koszty modernizacji lokalu i budynku.
2. Procentowa wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela.

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty remontów	0 %	0 %	0%	0 %	0 %	0 %

Koszty modernizacji lokalu i budynku	0 %	0 %	0%	0 %	0 %	0 %
Razem	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Rozdział IX

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się jako priorytetowe następujące zasady:
 - 1) utrzymanie składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym poprzez zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonywanie bieżących remontów,
 - 2) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy,
 - 3) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokal mieszkalny oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
 - 4) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości,
 - 5) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
 - 6) adaptowanie w razie konieczności na cele mieszkaniowe innych lokali.
2. Mały zasób mieszkaniowy gminy nie daje możliwości stosowania zamiany lokali, związanych z remontami lub modernizacją pomieszczeń i budynków.
3. Gmina Godziesze Wielkie w latach 2021 – 2026 nie planuje sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział X

Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611 z późn.zm).

Uzasadnienie

do uchwały Nr XXXIII/225/2021 Rady Gminy Godziesze Wielkie z dnia 28 października 2021 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Godziesze Wielkie na lata 2021-2026”.

Wprowadzenie uchwały w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Godziesze Wielkie na lata 2021 – 2026” związane jest z realizacją art. 21 ust. 1 pkt. 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.), nakładający na organ Rady obowiązek uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

Z uwagi na konieczność wypełnienia obowiązku wynikającego z przepisów prawa, uzasadnione jest podjęcie niniejszej uchwały.

Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Gminy Godziesze Wielkie „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Godziesze Wielkie na lata 2021-2026” będzie podstawą do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Godziesze Wielkie.