

**UCHWAŁA NR VII/.../25
RADY GMINY WRÓBLEW**

z dnia 26 lutego 2025 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Wróblew na lata 2025 - 2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Wróblew uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wróblew na lata 2025 – 2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wróblew.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Dawid

UZASADNIENIE

Uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725). Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wróblew w poszczególnych latach;

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 kosztów 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 jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

b) planowaną sprzedaż lokali.

W związku z upływem obowiązywania uchwały X/81/19 Rady Gminy Wróblew z dnia 15 listopada 2019 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020-2024 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat. Dlatego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wróblew na lata 2025 – 2029

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wróblew, określa podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w latach 2025 – 2029 i obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wróblew w poszczególnych latach;
- 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 kosztów 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 jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wróblew, według stanu na dzień podjęcia uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Wróblew;
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Wróblew;
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Gminy Wróblew;
- 4) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wróblew na lata 2025 – 2029.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje 2 lokale w budynku zlokalizowanym pod adresem Kościerzyn 15A, o łącznej pow. 149,86 m², przeznaczone do wynajmu na cele mieszkaniowe. Stan techniczny dobry - wyposażenie w energię elektryczną oraz instalację wodociągową i kanalizacyjną

§ 4. Z mieszkaniowego zasobu Gminy nie wydzielono lokali na najem socjalny. W przypadku konieczności zapewnienia lokalu na najem socjalny, przewiduje się wynajem lokali od innych właścicieli na zasadach obowiązujących dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 5. Działania Gminy będą koncentrowały się na utrzymaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego w należytych stanie technicznym.

§ 6. Na przełomie lat 2025-2026 planuje się przeprowadzenie analizy w zakresie modernizacji budynku zlokalizowanego pod adresem Charłupia Wielka 80 i formalnego przekształcenia jego przeznaczenia na budynek mieszkalny, a tym sposobem pozyskania własnych lokali socjalnych. W przypadku braku ekonomicznego uzasadnienia dla przeprowadzenia modernizacji przedmiotowego budynku, Gmina przewiduje budowę nowych lokali socjalnych na nieruchomości w Charłupi Wielkiej (dz. nr ewid. 293).

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 7. 1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynika ze stanu technicznego budynków i w odniesieniu do lokali socjalnych wymaga kompleksowego potraktowania.

2. W zakres prac remontowych dotyczących lokali mieszkalnych na wynajem, będą wchodziły bieżące, drobne prace remontowe. Podejmowane remonty będą miały na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

3. Realizacja planu remontów i modernizacji będzie uzależniona od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

§ 8. Planowane koszty prognozowanych remontów przedstawione zostały w tabeli w §17.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 9. 1. W związku ze zbyciem znacznej ilości lokali, na korzystnych warunkach, na rzecz najemców w latach poprzednich, Gmina dysponuje niewielkim zasobem mieszkaniowym.

2. Jeżeli w okresie obowiązywania programu najemcy wykażą zainteresowanie wykupem wynajmowanych lokali mieszkalnych, Gmina umożliwi ich sprzedaż, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej

§ 10. Polityka czynszowa Gminy zapewnia racjonalne gospodarowanie lokalami oraz kształtowanie wysokości czynszu na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w należytych stanie technicznym, przy uwzględnieniu sytuacji ekonomicznej mieszkańców Gminy.

§ 11. 1. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, stanowiącego zasób mieszkaniowy Gminy, ustala Wójt.

2. Do ustalenia wysokości czynszu za lokal mieszkalny stosuje się stawkę, o której mowa w ust. 1 przyjmując jako podstawowy standard wyposażenia lokalu w następujące urządzenia techniczne: instalację elektryczną, łazienkę, w.c. urządzenia wodno – kanalizacyjne, centralne ogrzewanie.

3. Stawka czynszu za lokale socjalne stanowi 50% stawki bazowej.

§ 12. 1. W stosunku do najemców lokali uzyskujących niskie dochody można obniżyć stawkę czynszu, w związku z wystąpieniem wymienionych w ust. 2 czynników obniżających wartość użytkową wynajmowanego lokalu.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową, o której mowa w § 11 ust. 1 i 2:

- 1) lokal nie posiada łazienki - 10%;
- 2) lokal nie posiada WC - 5%;
- 3) lokal nie jest wyposażony w instalację ciepłej wody dostarczanej centralnie z jednego głównego zasobnika ciepłej wody - 10%;
- 4) lokal bez instalacji kanalizacyjnej - 5%;
- 5) lokal położony jest na poddaszu - 5%;
- 6) budynek, w którym znajduje się lokal:
 - a) jest położony w odległości większej niż 2 km od najbliższego przystanku autobusowego - 5 %,
 - b) jest w złym stanie technicznym - 10 %.

3. Maksymalne obniżenie stawki bazowej nie może przekroczyć 30%.

4. Czynniki wymienione w ust.1 nie dotyczą obniżenia stawki czynszu za lokale socjalne.

§ 13. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania innych opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 14. 1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza i gospodaruje Wójt.

2. Urząd Gminy Wróblew realizuje zadanie z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym:

- 1) zapewnienia najemcom lokali podstawowe warunki mieszkaniowe;
- 2) prowadzi niezbędne remonty i konserwację budynków i lokali mieszkalnych;
- 3) dokonuje przeglądów okresowych budynków;
- 4) prowadzi ewidencję lokali i dokumentację związaną z najmem lokali m.in.. zawieraniem umów oraz naliczaniem, księgowaniem i egzekwowaniem należnych opłat;
- 5) pozyskiwaniem nowych lokali poprzez adaptację pomieszczeń, zawieranie umów najmu z zewnętrznym wynajmującym lub budowę nowych obiektów.

§ 15. W latach 2025–2029 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 16. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody uzyskiwane z opłat czynszów wynajmowanych lokali mieszkalnych oraz w miarę potrzeb środki własne z budżetu Gminy.

2. W latach objętych programem będą podejmowane wszelkie działania w celu pozyskiwania zewnętrznych źródeł finansowania, w tym: dofinansowanie ze środków BGK oraz pomoc finansowa w ramach programów krajowych i UE.

Rozdział 8

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 a także wydatki inwestycyjne

§ 17. Wysokość przewidywanych wydatków związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2025 – 2029 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Wydatki w latach 2025 – 2029 (w złotych)				
	2025	2026	2027	2028	2029
1.Koszty bieżącej eksploatacji	7 000	7 000	7 500	8 000	8 000
2.Koszty remontów	5 000	5 000	0	0	0
3.Koszty modernizacji lokali i budynków	8 000	0	0	0	0
4. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
5.Wydatki inwestycyjne	30 000	350 000	0	0	0
Razem	50 000	362 000	7 500	8 000	8 000

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 18. Jako priorytetowe określa się działania:

- 1) racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi uzyskanymi z opłat czynszu, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb najemców oraz zapewnienia im bezpieczeństwa i jak najlepszych warunków zamieszkania w wynajmowanych lokalach;

- 2) umożliwianie wykupu lokali najemcom poprzez stosowanie bonifikat i ulg, które ustalane będą w drodze odrębnych uchwał;
 - 3) zarządzanie i preferowanie zmian w zakresie zamiany lokali w celu dostosowania wielkości lokalu do ilości osób w rodzinie najemcy lub zamiany na lokal mniejszy w sytuacji, gdy najemca posiada zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat.
 - 4) modernizację obiektu zlokalizowanego pod adresem Charłupia Wielka 80, celem zapewnienia odpowiedniej bazy własnej lokali socjalnych lub w przypadku braku ekonomicznego uzasadnienia przeprowadzenia tej modernizacji, wybudowanie w miejscowości Charłupia Wielka nowej bazy lokali socjalnych, celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy.
- § 19.** W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy lub posiadanych środków finansowych, Wójt przedłoży Radzie Gminy Wróblew propozycję zmian Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wróblew na lata 2025-2029.