



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 30 marca 2023 r.

Poz. 2296

UCHWAŁA NR XLVIII/390/2023 RADY GMINY GRĘBOSZÓW

z dnia 27 marca 2023 roku

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gręboszów w latach 2023 - 2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 2022 r. poz. 172, 1561 i 2456) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gręboszów na lata 2023 - 2027”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gręboszów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Gręboszów

Marek Mosio

Załącznik do uchwały Nr XLVIII/390/2023
Rady Gminy Gręboszów
z dnia 27 marca 2023 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gręboszów na lata 2023 – 2027

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 1. Gmina Gręboszów tworzy warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkaniowej poprzez gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Gręboszów obejmuje wszystkie budynki oraz usytuowane w nich lokale stanowiące własność Gminy.

2. Zarząd lokalami wchodzącymi w skład zasobu, o którym mowa w ust. 1 sprawuje Wójt Gminy.

3. Wójt zobowiązany jest do podejmowania czynności mających na celu właściwie utrzymanie techniczne budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne.

4. Stan mieszkaniowego zasobu Gminy Gręboszów na dzień 31 grudnia 2022 r. obejmuje 9 lokali mieszkalnych, w tym 1 lokal socjalny i 1 lokal chroniony. Poniższa tabela obrazuje szczegółowy opis budynków i lokali :

Lp	Adres budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie techniczne mieszkań				Stan techniczny	Sposób zagospodarowania
				Prąd	Woda bieżąca	Gaz	c.o.		
1.	Wola Żelichowska 132	1	69,60 m ²	Tak	Tak	Tak	Tak	dobry	Umowa najmu
2.	Wola Żelichowska 132	1	30,60 m ²	Tak	Tak	Tak	Tak	średni	Niezamieszkaný
3.	Ujście Jezuickie 95/1	1	31,91 m ²	Tak	Tak	Tak	Tak	dobry	Umowa najmu
4.	Ujście Jezuickie 95/3	1	53,93 m ²	Tak	Tak	Tak	Tak	dobry	Umowa najmu
5.	Ujście Jezuickie 95/2	1	31,90 m ²	Tak	Tak	Tak	Tak	dobry	Chroniony
6.	Hubenice 2	1	52,00 m ²	Tak	Tak	Tak	Tak	dobry	Umowa najmu
7.	Hubenice 2	1	59,40 m ²	Tak	Tak	Tak	Tak	dobry	Socjalny
8.	Gręboszów 136	1	20,00 m ²	Tak	Tak	Tak	Tak	średni	Niezamieszkaný
9.	Gręboszów 136	1	40,00 m ²	Tak	Tak	Tak	Tak	średni	Niezamieszkaný

§ 3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w okresie objętym programem.

Lata	Liczba lokali				Stan techniczny		
	Ogółem	Mieszkalne	Socjalne	Chronione	Dobry	Średni	Zły
2023	9	7	1	1	6	3	0
2024	9	7	1	1	6	3	0
2025	9	7	1	1	6	3	0
2026	9	7	1	1	7	2	0
2027	9	7	1	1	7	2	0

§ 4. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego może ulec zmianie ze względu na planowane nowe budownictwo mieszkaniowe.

2. W zakresie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy zasadą nadrzędną w okresie obowiązywania programu będzie utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym. Przy planowaniu i realizacji remontów nieruchomości, Gmina będzie kierować się w pierwszej kolejności zapobieganiem stanom zagrożenia dla życia i bezpieczeństwa mieszkańców oraz ich mienia, a w dalszej kolejności podnoszeniem standardów mieszkaniowych.

Rozdział 2.

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

§ 5. 1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Gręboszów wynikają z ich stanu technicznego i mają na celu:

- 1) zapewnienie możliwości użytkowania tychże budynków i lokali oraz znajdujących się w nich pomieszczeń i urządzeń w sposób należyty i zgodny z przeznaczeniem;
- 2) utrzymanie stanu zapewniającego bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, a co za tym idzie zminimalizowania procesu dalszej ich degradacji;
- 3) ochronę zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku.

2. Podstawą określenia stanu technicznego budynków są, m.in. okresowe przeglądy techniczne wykonywane zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) jak również przeprowadzane wizje lokalne.

3. Wszystkie prace związane z bieżącym utrzymaniem budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Gręboszów będą finansowane z budżetu w miarę potrzeb oraz możliwości finansowych Gminy. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzanych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

4. Szczegółowe plany remontowe i modernizacyjne z uwzględnieniem kosztów określane będą w uchwałach budżetowych na poszczególne lata.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy realizuje się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) oraz na podstawie odrębnych przepisów prawa miejscowego, przy założeniu sprzedaży w trybie bezprzetargowym wyłącznie na rzecz dotychczasowych najemców w przypadku gdy umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony oraz gdy najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszowych za lokal, a także na podstawie każdorazowo podejmowanych uchwał Rady Gminy wyrażających zgodę na sprzedaż danego lokalu.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych oraz budynków komunalnych powinno być:

- 1) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, m.in. na remonty lokali;
- 2) racjonalne gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym poprzez sprzedaż lokali znajdujących się w starym budownictwie mieszkaniowym, wymagających znaczących nakładów finansowych.

3. Przewiduje się możliwość sprzedaży całego budynku komunalnego wraz z mieszkaniem w nim usytuowanym w miejscowości Hubenice 2, w latach obowiązywania niniejszego programu.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Prowadzenie racjonalnej polityki czynszowej ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Gręboszów na odpowiednim poziomie technicznym, użytkowym i estetycznym. Wysokość czynszu stanowi główne źródło zasilania tych zasobów, ponadto należy zaznaczyć, iż wpływy z czynszów powinny stać się głównym źródłem pokrycia kosztów pozwalających na utrzymanie budynków i mieszkań w stanie niepogorszonego oraz stopniową poprawę ich standardów.

2. Stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

3. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu. Dotyczą one również czynszu za lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) niekorzystne usytuowanie budynku – z dala od komunikacji, na peryferiach miejscowości – 10%;
- 2) lokale położone na parterze, ciemne z widokiem na niekorzystne otoczenie – 10%;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) brak instalacji centralnego ogrzewania - 10%;
 - b) brak instalacji gazu ziemnego - 10%;
 - c) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej - 10%.
- 4) budynku o wysokim stopniu zniszczenia, bardzo dawno nie remontowane, mieszkania w starych budynkach – 10%;

5. Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) termomodernizacja budynku + 10%.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Czynsz najmu za lokale płacony jest do 10 dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Urzędu Gminy.

8. Podwyższanie stawki czynszu może następować nie częściej niż co 6 miesięcy, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.

9. Podwyżka czynszu nie może przekroczyć w skali roku 10% czynszu dotychczasowego, jeżeli czynsz najmu przekracza już 3% wartości odtworzeniowej lokalu lub przekroczy tę wysokość w wyniku podwyżki.

10. Ograniczenie określone w ust. 4 nie obowiązuje, dopóki czynsz najmu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gręboszów oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 8. 1. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki nieruchomości pod względem ekonomiczno-finansowym;
- 2) utrzymanie należytego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, w tym prowadzenie bieżących remontów i modernizacji, zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, bieżącą konserwację powierzonych urządzeń i sieci w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 3) utrzymanie w należytych stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia;
- 4) zawieranie i rozwiązywanie umów na wynajem lokali, a także inne czynności cywilno-prawne związane z zarządzaniem nieruchomościami.

2. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy poprzez Referat Budownictwa, Infrastruktury Technicznej i Gospodarki Komunalnej w Urzędzie Gminy w Gręboszowie.

3. Referat Budownictwa, Infrastruktury Technicznej i Gospodarki Komunalnej w Urzędzie Gminy w Gręboszowie na podstawie zawartych umów prowadzi sprawy związane z:

- 1) zawieraniem umów najmu;
- 2) wystawianiem faktur czynszowych;
- 3) prowadzeniem windykacji zaległości z tytułu najmu lokali;
- 4) zarządzaniem lokalami w budynkach stanowiących własność Gminy Gręboszów;

- 5) sprawowaniem nadzoru i monitorowaniem działań remontowych dotyczących gminnego zasobu komunalnego;
 - 6) prowadzeniem dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 7) prowadzeniem ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami;
 - 8) zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienia ich właściwej eksploatacji.
4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie obowiązywania programu.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, tj. 2023-2027, będą:

- 1) wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) wpływy z tytułu najmu i dzierżaw lokali użytkowych/socjalnych;
- 3) dotacje z budżetu Gminy;
- 4) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) dofinansowania w programów wspierających budownictwo socjalne i komunalne;
- 2) wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie zasobów mieszkaniowych;
- 3) inne środki zewnętrzne.

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

§ 10. 1. Wysokość kosztów związana jest bezpośrednio z przedstawionymi wcześniej źródłami finansowania oraz przyjętymi założeniami.

2. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody oraz za inne urządzenia;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacje i urządzenia w budynkach.

3. Koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych obejmują:

- 1) koszty bieżącej konserwacji i napraw;
- 2) koszty mediów (c.o., woda, kanalizacja).

4. Gmina nie posiada w swoim zasobie mieszkaniowym lokali, których byłaby jednym ze współwłaścicieli.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

2. Gmina w latach 2023-2027 nie przewiduje kapitalnych remontów lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność przydzielania lokalu zamiennego na czas remontu.

3. W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości zasobu mieszkaniowego gminy lub posiadanych środków finansowych na realizację z zakresu gospodarki mieszkaniowej, Wójt Gminy przedłoży Radzie Gminy propozycje zmian programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gręboszów na lata 2023-2027.

Rozdział 9. Postanowienia końcowe

§ 12. Wszystkie czynności związane z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym należy prowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności o ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym i ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Przewodniczący Rady Gminy Gręboszów

Marek Mosio