

Projekt

z dnia 8 kwietnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY GRĘBOCICE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Grębocice na lata 2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminy (Dz. U. 2024 poz. 1465) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 poz. 725) Rada Gminy w Grębocicach uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Grębocice na lata 2025-2029, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grębocice.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Grębocice

Marek PAKIET

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Grębocice

z dnia.....2025 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Grębocice na lata 2025-2029**

§ 1. Postanowienia ogólne.

Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Grębocice na lata 2025-2029, który w miarę potrzeb będzie podlegał aktualizacji.

§ 2. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grębocice na lata 2025-2029 określa:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- c) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych,
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- e) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- g) wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, koszty inwestycyjne,
- h) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych na zasadach i warunkach, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 poz. 725.) oraz w oparciu o uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grębocice.

§ 3. Prognozę dotyczącą wielkości oraz technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025 - 2029.

1. Mieszkaniowy zasób gminy, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne będące własnością Gminy położone w budynkach stanowiących w całości własność oraz współwłasność Gminy Grębocice.

2. Informacje o mieszkaniowym zasobie gminy, stanie technicznym, prognozie ilości na lata 2025 – 2029 oraz położeniu lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

L.p	Rodzaj i położenie budynku / lokalu mieszkalnego	Forma własności budynku	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynku w m ² ogółem	Stan techniczny lokali mieszkalnych (dobry, średni, zły)	Prognoza ilości lokali mieszkalnych w latach 2025- 2029				
						2025	2026	2027	2028	2029
1	Lokale mieszkalne w budynku - ul. Zielona 3	własność	4	276,50	dobry	4	4	4	4	4

2	Lokal mieszkalny w budynku SP-Rzeczyca 1	własność	1	66,00	średni	1	1	1	1	1
3	Lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym - Trzęsów nr 49 ABC	własność	18	1132,90	średni	18	18	18	18	18
4	Lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym - Trzęsów nr 4A	własność	6	249,90	średni	6	6	6	6	6
5	Lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym - Czerńczyce 14A	współwłasność	3	85,50	dobry/zły	3	3	3	3	3
6	Lokal mieszkalny w budynku dwu lokalowym - Czerńczyce 19	współwłasność	1	28,39	dobry	1	1	1	1	1
7	Lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym - Rzeczyca 2B	współwłasność	1	65,70	średni	1	1	1	1	1
8	Lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym - Żabice 35	współwłasność	1	28,00	średni	1	1	1	1	1
9	Lokal mieszkalny w budynku - Bucze 14	własność	1	35,32	średni	1	1	1	1	1
10	Lokale mieszkalne w budynku - Rzeczyca 1C	własność	15	645,33	dobry	15	15	15	15	15
11	Lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym - Świnino 9	współwłasność	1	65,69	dobry	1	1	1	1	1
12	Lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym - Świnino 10	współwłasność	1	54,53	dobry	1	1	1	1	1
13	Lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym - Świnino 6	współwłasność	2	81,09	dobry	2	2	2	2	2
14	Lokal mieszkalny w	współwłasność	1	40,80	średni	1	1	1	1	1

	budynku wielorodzinnym - Retków 46									
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

3. Mieszkaniowy zasób gminy stanowi 56 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2 855,65 m².

4. Ogólny stan techniczny lokali mieszkalnych jest dobry, średni lub zły.

5. Nie przewiduje się budowy nowych lokali mieszkalnych.

§ 4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2025 - 2029.

1. Gmina Grębocice w latach 2025 – 2029 będzie wykonywała bieżące naprawy, remonty i modernizacje w zakresie przewidzianym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 poz. 725). Prace te będą wykonywane w oparciu o potrzeby wynikające z corocznych przeglądów stanów technicznych budynków i lokali mieszkalnych. Niezbędne koszty remontów i modernizacji pokrywane będą z wpływów czynszów najmu lokali mieszkalnych oraz ze środków wydzielonych na ten cel w budżecie Gminy Grębocice.

2. Głównym celem przeprowadzanych remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali będzie utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz zapewniającym bezpieczne użytkowanie budynków i lokali mieszkalnych.

§ 5. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2025 - 2029.

1. Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2025 – 2029 realizowana będzie w oparciu o uchwałę Nr LII/239/2017 Rady Gminy w Grębolicach z dnia 20.12.2017r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Grębocice.

2. Sprzedaż lokali będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem lokali mieszkalnych.

§ 6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu w latach 2025 -2029.

1. Polityka czynszowa w latach 2025 – 2029 zmierzać będzie do takiego ukształtowania stawek czynszu aby wpływy z czynszów pokrywały koszty bieżącego utrzymania budynków i lokali mieszkalnych oraz zapewniały sukcesywne pozyskiwanie środków na przeprowadzanie niezbędnych remontów.

2. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia i w oparciu o zasady określone w niniejszym rozdziale.

3. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem wszystkich czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową.

4. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

L. p	Czynniki wpływające na wysokość czynszu	Zwyżki w stosunku do stawki bazowej	Zniżki w stosunku do stawki bazowej
1	Lokal mieszkalny wyposażony w instalację centralnego ogrzewania etażową węglową, etażową gazową lub zasilaną z kotłowni centralnej węglowej.	20%	
2	Lokal mieszkalny wyposażony w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni centralnej gazowej	35%	
3	Lokal mieszkalny wyposażony w instalację ciepłej wody zasilaną z kotłowni centralnej gazowej wspomaganej przez kolektory słoneczne	25%	
4	Lokale mieszkalne wybudowane po	10%	

	2016r.		
5	Lokal mieszkalny położony w budynku znajdującym się w odległości powyżej 3 km od obiektów użyteczności publicznej (Urząd Gminy, Ośrodek Zdrowia)		5%

5. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać 50% najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy.

6. Podwyższenie stawek czynszu za lokal mieszkalny nie może być dokonywane częściej niż raz w roku.

7. Wysokość czynszu opłaca najemca lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

8. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

9. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela lokalu, które są związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego.

§ 7. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025 - 2029.

1. Budynkami i lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Grębocice.

2. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Grębocice na zasadach określonych w uchwale Rady Gminy w Grębocicach w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grębocice.

3. W latach 2025 – 2029 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 - 2029.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2029 będą wpływy pochodzące z czynszu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Grębocice.

§ 9. Wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, koszty inwestycyjne w latach 2025 - 2029.

1. Wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025 – 2029 z podziałem na rodzaje kosztów przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok
Koszty bieżącej eksploatacji	192 075,24 zł	275 043,24 zł	288 795,40 zł	303 235,17 zł	318 396,93 zł
Koszty remontów	66 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł
Koszty modernizacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	9 401,16 zł	9 871,22 zł	10 364,78 zł	10 883,02 zł	11 427,16 zł
Koszty inwestycyjne	3 750 000,00 zł	0,00	0,00	0,00	0,00

Ogółem	4 017 476,40 zł	294 914,46 zł	309 160,18 zł	324 118,19 zł	339 824,09 zł
--------	-----------------	---------------	---------------	---------------	---------------

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

1. W celu zapewnienia racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w latach 2025 – 2029 Gmina Grębocice będzie podejmować działania polegające na :

- a) dążeniu do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- b) sprawowaniu bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz realizacji windykacji należności,
- c) prowadzeniu remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych w celu utrzymania stanu technicznego w niepogorszonym stanie,
- d) sprzedaży lokali mieszkalnych, która będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem lokali mieszkalnych.