



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 14 czerwca 2023 r.

Poz. 4229

UCHWAŁA NR LXVIII/595/2023 RADY GMINY TRZYCIĄŻ

z dnia 31 maja 2023 roku

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzyciąż na lata 2023 - 2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 ze zm.) Rada Gminy Trzyciąż uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzyciąż na lata 2023 - 2028, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Trzyciąż.

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

Przewodniczący Rady Gminy Trzyciąż

Lucjan Gajda

Załącznik do uchwały Nr LXVIII/595/2023
Rady Gminy Trzyciąż
z dnia 31 maja 2023 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
TRZYCIĄŻ NA LATA 2023 - 2028**

I. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Trzyciąż.

Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale, będące własnością Gminy Trzyciąż i liczy aktualnie 7 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 418,52 m², znajdujące się w następujących miejscowościach:

L. p.	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali w m ²
1	Imbramowice nr 119 - budynek Szkoły Podstawowej	1	105,36
2	Ściborzyce Dz. Nr 84– budynek Szkoły Podstawowej	1	84
3	Zagórowa nr 47 – budynek Szkoły Podstawowej	3	1 – 31,14 2 – 32,09 3 – 58,20
4	Zadroże nr 69 – budynek Szkoły Podstawowej	1	52
5	Porąbka Dz. Nr 400/9 – budynek Szkoły Podstawowej	1	55,73

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy oraz plan remontów i modernizacji budynków.

W prognozowanym okresie nie przewiduje się znaczącej zmiany wielkości zasobów Gminy Trzyciąż, planuje się utrzymanie dotychczasowego stanu.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania. Stan techniczny budynków lub poszczególnych elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie remontów elewacji, instalacji gazowych, wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, w szczególności będą to:

1. wykonanie elewacji w 2024 r.
2. remonty blacharsko-dekarskie w 2023 r.- 2028 r.
3. docieplenie ścian zewnętrznych w 2023 r. – 2024 r.
4. wymiana systemów ogrzewania i inne w 2023 r.

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2028.

W latach 2023-2028 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

IV. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu.

Najemcy lokali w budynkach tworzących mieszkaniowy zasób gminy opłacają czynsz, którego wysokość ustalana jest wg zasad wymienionych poniżej:

1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszt administrowania, ubezpieczenia nieruchomości, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną, zwrot kapitału oraz zysk. W stosunkach najmu lokali socjalnych zysku nie wlicza się do czynszu. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

2. Wysokość stawki bazowej czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala w formie zarządzenia Wójt Gminy Trzyciąż,

3. Na miesięczny czynsz najmu lokalu składają się następujące elementy:

- 1) stawka bazowa czynszu najmu miesięcznego,
- 2) czynniki wpływające na wysokość czynszu.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające wysokość czynszu:

- 1) brak pełnego węzła sanitarnego – obniżka o 20%,
- 2) brak instalacji wodnej - obniżka o 5%,
- 3) brak instalacji kanalizacyjnej - obniżka o 5%,
- 4) brak centralnego ogrzewania - obniżka o 5%,

5. Regulacja czynszu za używanie lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

6. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

7. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany rachunek wynajmującego, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Gmina zarządza samodzielnie należącym do niej zasobem mieszkaniowym.
2. Decyzje w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmuje w jej imieniu Wójt.
3. Nie planuje się zmian w przyjętym sposobie zarządzania.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach realizacji Programu będą:

- 1) środki pieniężne przewidziane w budżetach Gminy Trzyciąż uchwalanych w latach 2023-2028;
- 2) środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (czynsz najmu z lokali mieszkalnych i użytkowych, opłaty związane z bieżącym utrzymaniem lokali);
- 3) dotacje z budżetu Państwa, jako dofinansowanie zadań własnych;
- 4) środki pieniężne uzyskane ze źródeł zewnętrznych;

2. Przyjęto za zasadne, aby koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego pokrywane były głównie wpływami uzyskiwanymi z czynszów najmu lokali mieszkalnych, jak i użytkowych.

3. Konieczność podwyższenia stawek czynszowych wynika z sytuacji ekonomicznej zasobu mieszkaniowego gminy. Zaległości remontowe i innych elementów eksploatacji stwarzają ogromne zapotrzebowanie na środki finansowe.

4. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z uwzględnieniem kosztów bieżących eksploatacji, kosztów remontów i kosztów modernizacji lokali i budynków oraz kosztów zarządu nieruchomościami planowane są w następujący sposób:

- 1) 2023 rok - 350.000,00 zł – koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków, 3 000,00 zł – koszty bieżące eksploatacji;
- 2) 2024 rok - 300.000,00 zł – koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków, 3 000,00 zł – koszty bieżące eksploatacji;
- 3) 2025 rok - 3.000,00 zł – koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków, 3 000,00 zł – koszty bieżące eksploatacji;
- 4) 2026 rok - 4.000,00 zł – koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków, 3 000,00 zł – koszty bieżące eksploatacji;
- 5) - 2027 rok - 5.000,00 zł – koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków, 3 000,00 zł – koszty bieżące eksploatacji;
- 6) 2028 rok - 4.000,00 zł – koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków, 3 000,00 zł – koszty bieżące eksploatacji.

VII. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. W ramach obowiązywania niniejszego Programu nie zakłada się planowanego remontu całych budynków, co powodowałoby potrzebę zabezpieczenia lokali zastępczych dla najemców. W przypadkach nieprzewidzianych potrzeb remontowych lokali pojedynczych, czy też budynków, których najemca obowiązany jest lokal opróżnić, właściciel proponuje lokal zamienny na czas trwania remontu, nie dłuższy jednak niż 1 rok.

2. W razie braku porozumienia co do warunków przyjęcia lokalu zamiennego Wójt może podjąć decyzję o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu, zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy oraz rozpoczęciu eksmisyjnego postępowania sądowego, w przypadku nie opuszczenia lokalu w ustalonym terminie.

Przewodniczący Rady Gminy Trzyciąż

Lucjan Gajda