**UCHWAŁA Nr XLV/302/22**

**RADY GMINY GORZYCE**

**z dnia 25 lutego 2022 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzyce na lata 2022 – 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym   
(Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) 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 2020 r. poz. 611) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzyce na lata 2022 – 2026, w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Krzysztof Maruszak

**Załącznik**

do uchwały Nr XLV/302/22

Rady Gminy Gorzyce

z dnia 25 lutego 2022 r.

**PROGRAM**

**GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM**

**GMINY GORZYCE NA LATA 2022 – 2026**

1. **Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Gorzyce.**

Gmina Gorzyce, zwana dalej „Gminą”, posiada w 5 budynkach w miejscowościach: Gorzyce, Sokolniki i Trześń łącznie 47 lokali mieszkalnych, zgodnie z poniższym zestawieniem:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Adres budynku** | **Powierzchnia użytkowa lokali w m2** | **Ilość lokali** | **Wyposażenie** | **Uwagi** |
| 1 | Gorzyce  ul. 3 Maja 6 | 31,6 | 1 | energia elektr.,  c.o., wod – kan.  gaz | lokal socjalny |
| 2 | Trześń  ul. Św. Floriana 16 | 471,58 | 9 | energia elektr., c.o., wod – kan.  gaz | w tym 1 lokal socjalny o pow. 29,04 m2 (bez inst. gaz.) |
| 3 | Sokolniki  ul. Sandomierska 84 | 160,18 | 3 | energia elektr., c.o., wod – kan.  gaz | w tym jeden lokal socjalny o pow. 43 m2 |
| 4 | Gorzyce  ul. Żwirki i Wigury 11 | 614,40 | 20 | energia elektr., wod – kan.  gaz | lokale socjalne |
| 5 | Trześń  ul. Młynarska 10 | 588,74 | 14 | energia elektr., wod – kan.  gaz | w tym jeden lokal socjalny o pow. 26,4 m2 |
| **RAZEM** | | **1866,50** | **47** |  |  |

W celu realizacji zadań wynikających z przepisów ustawy z dn. 21 czerwca 2001 r.  
o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), która nałożyła na Gminę obowiązek dostarczenia lokali socjalnych osobom eksmitowanym z dotychczas zajmowanych lokali, a które uzyskały prawo do takiego lokalu, Gmina planuje pozyskiwać lokale socjalne.

Pozyskanie lokali socjalnych będzie realizowane poprzez:

- wynajem lokali,

- adaptację pomieszczeń w istniejących budynkach komunalnych.

Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych jest dobry, niemniej jednak występują potrzeby wykonania bieżących prac remontowych i modernizacyjnych.

1. **Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków.**

Zestawienie planowanych remontów i modernizacji zawiera poniższa tabela:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Adres budynku** | **Rok realizacji** | **Potrzeby remontowe** | **Szacunek wartości robót (zł)** |
| 1 | Gorzyce  ul. 3 Maja 6 | 2022 – 2026 | - remont instalacji wod. – kan. | 5 000 zł |
| 2 | Trześń  ul. Św. Floriana 16 | 2022 – 2026 | - | - |
| 3 | Sokolniki  ul. Sandomierska 84 | 2022 – 2026 | - remont instalacji wod. – kan., c.o., gaz.  - malowanie klatki schodowej  - wymiana rynien | 9 000 zł |
| 4 | Gorzyce  ul. Żwirki i Wigury 11 | 2022 – 2026 | - malowanie korytarzy i klatki schodowej | 12 000 zł |
| 5 | Trześń  ul. Młynarska 10 | 2022 – 2026 | - malowanie klatek schodowych  - malowanie piwnic  - wymiana drzwi | 35 000 zł |
| **RAZEM** | | | | **61 000 zł** |

Do zasadniczych prac remontowych i modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych Gminy należy zaliczyć:

- wymiana drzwi,

- wymiana rynien

- malowanie korytarzy i klatek schodowych

- remont i modernizacja instalacji centralnego ogrzewania, instalacji gazowych  
i wodnokanalizacyjnych.

Remonty prowadzone będą poprzez zlecenie na zewnątrz oraz z wykorzystaniem pracowników Zakładu Gospodarki Komunalnej w Gorzycach w ramach konserwacji bieżącej.

1. **Planowana sprzedaż lokali**

W latach 2022 – 2026 planowana jest sprzedaż 1 komunalnego lokalu mieszkalnego  
w budynku przy ul. Św. Floriana 16 w Trześni.

1. **Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu.**

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

a) za lokale mieszkalne,

b) za lokale socjalne.

2. Miesięczne stawki czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy. Stawka czynszu powinna być nie niższa niż koszty utrzymania.

3. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

4. Podnajęcie całego lub części lokalu wymaga zgody pisemnej wynajmującego. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu mieszkalnego czynsz podwyższa się o 50 %.

5. W przypadku obniżenia dochodów gospodarstwa domowego do poziomu niedostatku zdefiniowanego w uchwale Rady Gminy Gorzyce w sprawie ustalenia zasad wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gorzyce, Wójt Gminy może zastosować obniżkę czynszu na okres do jednego roku, po uzyskaniu opinii Komisji Budżetu, Finansów, Rozwoju i Promocji Rady Gminy.

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

Wszystkie budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządzane są przez Urząd Gminy.

Wójt Gminy może wydzielać lokale socjalne ze swoich zasobów mieszkaniowych.

1. **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy będą:

1. wpływ z czynszu za najem lokali mieszkalnych,
2. wpływ za najem lokali użytkowych,
3. preferencyjne kredyty,
4. dofinansowanie z budżetu gminy,
5. dotacje z innych dostępnych funduszy budżetowych i pozabudżetowych.

Z budżetu gminy dofinansowane będą niezbędne remonty oraz modernizacje nie mające pokrycia w przychodach z czynszów.

Polityka w zakresie czynszów jak i kosztów konserwacji i remontów winna zmierzać do zrównoważenia kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych z wielkością wpływów.

1. **Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali budynków zasobu Gminy**

Wydatki eksploatacyjne, remontowe i inwestycyjne planowane w latach 2022 – 2026 zawiera zestawienie:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Rok** | **Bieżąca eksploatacja**  **(zł)** | **Remonty i modernizacje**  **(zł)** | **Razem** |
| 2022 | 25 000 | 20 000 | 45 000 |
| 2023 | 25 000 | 10 000 | 35 000 |
| 2024 | 25 000 | 10 000 | 35 000 |
| 2025 | 25 000 | 10 000 | 35 000 |
| 2026 | 25 000 | 11 000 | 36 000 |
| **RAZEM** | **125 000** | **61 000** | 1. **000** |

1. **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację**

**gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

W latach 2022 – 2026 planuje się poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez:

1. systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i stan techniczny lokali  
   i budynków,
2. racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem ich wielkości i liczby osób zamieszkujących.