

**UCHWAŁA NR XLVII/319/22
RADY GMINY GORZYCE**

z dnia 28 kwietnia 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. Z dniem wejścia w życie uchwały traci moc 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

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Krzysztof Maruszak

PROGRAM

GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GORZYCE NA LATA 2022 – 2026

I. 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 m ²	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 m ² (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 m ²
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 m ²
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.

II. Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

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	Trześć 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	Trześć 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.

III. Planowana sprzedaż lokali.

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

IV. 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.

V. 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.

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

Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) pozyskiwanie nowych lokali socjalnych do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych;
- 3) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków;
- 4) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych;
- 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali;
- 6) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zbieranie deklaracji na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych;

Nie przewiduje się zmian organizacyjno-prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. 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.

VII. 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	186000

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

Innymi działaniami Gminy, mającymi na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem będą:

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

Nie planuje się remontów lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy, z którymi wiąże się potrzeba wykwaterowania najemców do lokali zamiennych.

Planowana jest sprzedaż 1 komunalnego lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Św. Floriana 16 w Trześni.