

**Uchwała Nr V/34/2019**  
**Rady Gminy Kraszewice**  
**z dnia 25 stycznia 2019 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**  
**Kraszewice na lata 2019-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.), **Rada Gminy Kraszewice uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kraszewice na lata 2019-2023, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kraszewice.

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*Artur Chowański*  
mgr Artur Chowański

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KRASZEWICE  
NA LATA 2019-2023**

**§ 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kraszewice w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kraszewice wchodzi:
  - 1) 8 budynków, w których usytuowanych jest łącznie 17 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 868,81 m<sup>2</sup>,
  - 2) 2 kontenery socjalne o łącznej powierzchni 72,00 m<sup>2</sup>.
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kraszewice przedstawia poniższa tabela:

<b>Lp.</b>	<b>Lokalizacja lokali mieszkalnych</b>	<b>ilość lokali</b>	<b>pow. użytkowa (m<sup>2</sup>)</b>
1.	Kraszewice, ul. Wieluńska 55	2	141,59
2.	Kraszewice, ul. Wieluńska 57	2	98,23
3.	Kraszewice, ul. Wieluńska 62	3	128,38
4.	Kraszewice, ul. Wieluńska 64	1	50,00
5.	Kraszewice, ul. Plac Wolności 1	2	52,00
6.	Kuźnica Grabowska 93	3	157,21
7.	Głuszyna 34	2	116,50
8.	Jelenie 29	2	124,90
	<b>Lokalizacja kontenerów socjalnych</b>	<b>ilość</b>	<b>powierzchnia (m<sup>2</sup>)</b>
1.	Kuźnica Grabowska 29	1	54,00
2.	Kraszewice, ul. Wieluńska 140	1	18,00

3. Istotnym problemem do rozwiązania w ramach programu jest brak w mieszkaniowym zasobie Gminy Kraszewice lokali socjalnych. Obecnie gmina posiada dwa kontenery socjalne o łącznej pow. 72,00 m<sup>2</sup>.
4. Pozyskiwanie lokali socjalnych może być realizowane w szczególności poprzez adaptację i przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie na lokale socjalne.
5. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

Lp.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych (w tym kontenerów)
1	2019	17	2
2	2020	17	2
3	2021	17	2
4	2022	17	2
5	2023	17	2

Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy, mogą odbiegać od rzeczywistości.

6. Przyjmuje się prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Kraszewice w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1) Lokale mieszkalne:

lata	ilość lokali	stan techniczny lokali		
		dobry	zadowalający	zły
2019	17	13	3	1
2020	17	13	3	1
2021	17	13	4	-
2022	17	13	4	-
2023	17	13	4	-

2) Lokale socjalne, w tym również kontenery socjalne:

lata	ilość lokali	stan techniczny lokali		
		dobry	zadowalający	zły
2019	2	2	-	-
2020	2	2	-	-
2021	2	2	-	-
2022	2	2	-	-
2023	2	2	-	-

7. Zdecydowana większość lokali jest w stanie dobrym, w części wymagają remontu i modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny budynków. Najważniejszym celem jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom i utrzymanie zasobów w stanie niepogorszonym. W związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, pokryć dachowych i instalacji technicznych.

## § 2.

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

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:
  - 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania (remonty instalacji elektrycznej, przewodów kominowych, pokryć dachowych),
  - 2) ochrona zdrowia i życia ludzi w lokalach mieszkalnych,
  - 3) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
  - 4) poprawy estetyki - elewacje, roboty malarskie i otoczenie budynku,
  - 5) obniżenia kosztów eksploatacji - wymiana stolarki okienno-drzwiowej, prace termomodernizacyjne, wymiana pieców c.o.
2. W minionych latach remonty budynków polegały na usuwaniu awarii instalacji i wykonywaniu bieżących remontów (wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, pieców centralnego ogrzewania, remonty przewodów kominowych, wykonania izolacji termicznej fundamentów, remont klatek schodowych i pokryć dachowych). Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy Kraszewice. Z tego względu w latach 2019-2023 poza wykonywaniem bieżących napraw i usuwania awarii, planuje się wykonywać głównie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenia budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, o których mowa w prawie budowlanym.
3. Wójt Gminy zobowiązany jest do podejmowania czynności mających na celu właściwe utrzymanie techniczne budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne.
4. Wysokość wydatków w latach określi corocznie Rada Gminy w projekcie budżetu uwzględniając konieczne koszty eksploatacji, koszty remontów i modernizacji budynków i lokali, a także wydatki inwestycyjne.
5. Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mogą być dokonywane również przez najemców na koszt własny, po uprzednim wyrażeniu pisemnej zgody przez Wójta Gminy Kraszewice.

## § 3.

### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach**

1. W prognozowanym okresie nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie sprzedaży lokali mieszkalnych na wniosek najemcy za zgodą Rady Gminy wyrażoną poprzez stosowną uchwałę.
3. Środki uzyskane ze sprzedaży lokali stanowiąc będą dochód gminy.

## § 4.

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Polityka czynszowa w latach 2019–2023 powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Kraszewice z przychodami

z tytułu czynszu najmu lokali. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
3. Wprowadza się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu ze względu na:
  - 1) brak instalacji c.o.– 10%,
  - 2) brak łazienki – 10%.
4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
5. Wynajmujący może podwyższyć czynszu albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.

#### **§ 5.**

#### **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**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kraszewice zarządza i gospodaruje Wójt Gminy Kraszewice.
2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Kraszewice polega w szczególności na:
  - 1) zawieraniu umów najmu lokali,
  - 2) określaniu wysokości czynszu i naliczaniu czynszu,
  - 3) ewidencjonowaniu nieruchomości,
  - 4) prowadzeniu bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
  - 5) wykonywaniu przeglądów technicznych.

#### **§ 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty będą w szczególności wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowe oraz środki budżetowe.

#### **§ 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**

Poniżej przedstawiono szacunkowe koszty związane z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego:

Koszty w tys. zł/rok	2019	2020	2021	2022	2023
bieżąca eksploatacja	12	14	14	15	15
remonty i modernizacje budynków komunalnych	20	25	25	30	30
inwestycje	0	5	10	10	10

Ogółem koszty:	32	44	49	55	55
----------------	----	----	----	----	----

**§ 8.**

**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kraszewice**

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć następujące zasady:

- 1) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą w przypadku podjęcia uchwały o sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 2) preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych lub innych opłat niezależnych od lokatora,
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*Artur Chowański*  
mgr Artur Chowański

**Uzasadnienie  
do uchwały nr V/34/2019  
Rady Gminy Kraszewice  
z dnia 25 stycznia 2019 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Kraszewice na lata 2019-2023**

Działając w oparciu o 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.), Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności zasady opisane w art. 21 ust. 2 ww. ustawy. Przedmiotowa uchwała wprowadza program gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2019-2023.

Podjęcie niniejszej uchwały jest zatem uzasadnione.

**WOJCI GMINY**  
  
**mgr Konrad Kuświk**