

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE
z dnia 7 czerwca 2023 roku**

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gronowo Elbląskie na lata 2023 - 2027”

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) **Rada Gminy Gronowo Elbląskie uchwala, co następuje:**

§1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gronowo Elbląskie na lata 2023 - 2027” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gronowo Elbląskie.

§3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Załącznik
do Uchwały Nr
Rady Gminy Gronowo Elbląskie
z dnia 7 czerwca 2023 roku



Gmina Gronowo Elbląskie

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRONOWO
ELBLĄSKIE NA LATA 2023 - 2027**

Gronowo Elbląskie 2023r.

Wprowadzenie

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest jednym z zadań własnych gminy. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ww. ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023 poz. 725 ze zm.) gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Przedmiotowa ustawa określa zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w tym również zakres wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem jest dokumentem opracowywanym zgodnie z zapisami art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 725 ze zm.) na co najmniej pięć kolejnych lat.

Program ustala cele i założenia w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć racjonalne warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno- gospodarczych, a w szczególności finansowych.

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gronowo Elbląskie w latach 2023-2027 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gronowo Elbląskie, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r., poz. 725);
- 2) Gminie- należy przez to rozumieć Gminę Gronowo Elbląskie;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Gronowo Elbląskie;
- 4) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gronowo Elbląskie na lata 2023-2027;
- 5) Czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gronowo Elbląskie;
- 6) Stawce bazowej czynszu- należy przez to rozumieć stawkę czynszu przy uwzględnieniu czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu;
- 7) Powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnie określone w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.

§3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na wynajmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ II

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH 2023-2027

§1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy według stanu na dzień 7 czerwca 2023 r. obejmuje 42 lokale mieszkalne w 18 budynkach mieszkalnych, przy czym 6 budynków stanowi własność Gminy, a w 12 Gmina posiada udziały odpowiadające powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi **1 921,14 m²**. Gmina posiada 1 lokal socjalny, 1 lokal tymczasowy oraz 1 mieszkanie chronione.

Tabela nr 1

Lp.	Miejscowość	Adres budynku/ ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa w m ²
1.	Gronowo Elbląskie	ul. Osiedlowa 29	8	395,85
		ul. Świerkowa 1	9	279,91
		ul. Elbląska 57A	1	52,20
		ul. Łączności 5	1	78,30
	Razem	4	19	806,26

2.	Jegłownik	ul. Malborska 3 ul. Młyńska 6 ul. Malborska 53	4 3 1	149,06 160,80 55,30
	Razem	3	8	365,16
3.	Oleśno	Oleśno 21A	1	45,00
	Razem	1	1	45,00
4.	Rozgart	Rozgart 10	2	148,10
	Razem	1	2	148,10
5.	Wikrowo	Wikrowo 2	2	65,40
	Razem	1	2	65,40
6.	Gajewiec	Gajewiec 16	2	117,30
	Razem	1	2	117,30
7.	Jasionno	Jasionno 5 Jasionno 1	1 1	48,20 72,34
	Razem	2	2	120,54
8.	Dworki	Dworki 4	1	55,91
	Razem	1	1	55,91
9.	Fiszewo	Fiszewo 40	2	61,32
	Razem	1	2	61,32
10.	Kopanka Pierwsza	Kopanka Pierwsza 1	1	53,08
	Razem	1	1	53,08
11.	Kopanka Druga	Kopanka Druga 7 Kopanka Druga 3A	1 1	41,08 41,99
	Razem	2	2	83,07
	OGÓŁEM	18 BUDYNKÓW MIESZK.	42 LOKALE	1 921,14

§2 Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania.

Tabela nr 2

Wiek budynku	Ilość lokali	Udział procentowy w ogólnej liczbie lokali
Do 50 lat	12	29 %
Od 50 do 100 lat	24	57 %
Powyżej 100 lat	6	14 %
Razem:	42	100 %

§3 Stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych:

Tabela nr 3

Wyposażenie lokali	Ilość [szt.]
instalacja wodociągowa	42
centralne ogrzewanie	32
ogrzewanie piecowe	10
wc poza lokalem	4
łazienka wc w lokalu	38

§4 W okresie objętym Programem planuje się stopniową realizację robót w każdym roku w zakresie uzależnionym od posiadanych środków finansowych. Bieżących napraw i konserwacji wymagają wszystkie budynki mieszkalne zasobu gminnego. Większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z powyższym zakres remontów będzie obejmował w pierwszej kolejności: naprawy pokryć dachowych i kominów, wymiany obróbek blacharskich oraz rynien i rur spustowych, naprawy instalacji elektrycznej, naprawy i częściowej wymiany stolarki okiennej, malowanie klatek schodowych budynków wielorodzinnych. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Gronowo Elbląskie na zadowalającym poziomie technicznym. W okresie objętym Programem planuje się stopniową realizację robót w każdym roku w zakresie uzależnionym od posiadanych środków finansowych. W latach 2023 - 2027 zamierza się dokonać: naprawy pokryć dachowych i kominów, wymiany obróbek blacharskich i rynien oraz rur spustowych, naprawy instalacji elektrycznych, naprawy i częściowej wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, malowanie klatek schodowych budynków wielorodzinnych, jak też termoizolację budynków oraz instalacje przydomowych oczyszczalni ścieków.

§5. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należytym stanie. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Gronowo Elbląskie modernizacji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego Programu, osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Gronowo Elbląskie z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

ROZDZIAŁ III

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ZASOBU GMINY

§1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządzane są przez Gminę Gronowo Elbląskie oraz wspólnoty mieszkaniowe w przypadku, gdy gmina Gronowo Elbląskie jest jednym ze współwłaścicieli lokali w budynku wielorodzinnym.

§2. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

W kolejnych latach funkcjonowania Programu źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki finansowe przewidziane w budżecie gminy w tym okresie:

- a) środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem,
- b) dochody własne gminy,
- c) środki z innych składników majątkowych.

2. W zależności od możliwości finansowych Gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnej substancji mieszkaniowej w wysokości co najmniej jak przedstawiono poniżej.

Tabela nr 4

Kolejne lata objęte Programem	Bieżącej eksploatacji	Remontów	Modernizacji	Razem
2023	25.000 zł	20.000 zł	10.000 zł	55 000 zł
2024	25.000 zł	20.000 zł	10.000 zł	55 000 zł
2025	25.000 zł	20.000 zł	10.000 zł	55 000 zł
2026	25.000 zł	20.000 zł	10.000 zł	55 000 zł
2027	25.000 zł	20.000 zł	10.000 zł	55 000 zł

§3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) remonty i konserwacje lokali mieszkalnych i budynków,
- 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- 3) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
- 4) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami będącymi własnością Gminy.

ROZDZIAŁ IV
PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI Z ZASOBU KOMUNALNEGO GMINY
GRONOWO ELBLĄSKIE W KOLEJNYCH LATACH

§1. Zasób mieszkaniowy Gminy Gronowo Elbląskie w latach 2023 - 2027 ulegać będzie ciągłym zmianom. Powodem tego będzie kontynuowanie planowanych wykupów lokali przez ich dotychczasowych najemców. Prognozowane zmiany mieszkaniowego zasobu w latach 2023 - 2027 obrazuje poniższa tabela:

Tabela nr 5

Lata	2023	2024	2025	2026	2027
Ilość lokali mieszkalnych w zasobie	39	35	33	31	29
Ilość lokali socjalnych w zasobie	1	1	1	1	1
Ilość lokali tymczasowych w zasobie	1	1	1	1	1
Ilość lokali mieszkalnych chronionych w zasobie	1	1	1	1	1

Wielkości te są prognozą na koniec poszczególnych lat i odnoszą się do wielkości zasobu z 7 czerwca 2023 roku. Szacuje się, że w wyniku sprzedaży lokali w latach 2023 - 2027 na rzecz najemców stan zasobu zmniejszy się o 10 lokali mieszkalnych.

Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych uzależniona jest przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup przez ich najemców.

§2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowić będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy mniejszym niż 20%. W tym celu Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i zmianie Kodeksu cywilnego dotyczących prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu lub w przypadku nie przyjęcia oferty, z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Działania te mają doprowadzić do zmniejszenia liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Gronowo Elbląskie, a tym samym do zmniejszenia finansowego zaangażowania we wspólnotach, co będzie miało wpływ na poprawę efektywności gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

§3. Sukcesywne wyzbywanie się mieszkań, a tym samym całości nieruchomości komunalnych pozwoli ograniczyć koszty eksploatacji tych zasobów, które powodują znaczne obciążenie finansowe budżetu. Jednocześnie przyjąć należy, że właściciele indywidualni całości zasobu budynków wielorodzinnych działając na zasadzie dbałości o swoje mienie spowodują szybszą poprawę ich stanu technicznego.

§4. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest realizowana w oparciu o Uchwałę nr XXXVI/230/2022 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 27 kwietnia 2022 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gronowo Elbląskie.

ROZDZIAŁ V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§1. Polityka czynszowa Gminy Gronowo Elbląskie powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2023-2027, aby zapewnić zmniejszenie dopłat z budżetu Gminy Gronowo Elbląskie do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy. Wpływy z tytułu czynszów powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§2. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

§3. Stawkę czynszu za 1m² ustala Wójt Gminy Gronowo Elbląskie w drodze Zarządzenia. Dla ustalenia stawki czynszu uwzględnia się również czynniki obniżające i podwyższające jej wartość. Podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 12 miesięcy.

§4. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik obniżający stawkę bazową czynszu określa tabela poniżej:

Tabela nr 6

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik obniżający stawkę
Brak WC	10%
Brak łazienki	10%

§5. Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik podwyższający stawkę bazową czynszu:

Tabela nr 7

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik podwyższający stawkę
Centralne ogrzewanie	10%
Ciepła woda	10%

§6. Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.

§7. Obniżkę czynszu w stosunku do najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy udziela się na wniosek najemcy z zachowaniem przepisów art. 7 ust 2-11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw

lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Obniżkę czynszu stosuje się wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza następujących wielkości:

Tabela nr 8

Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy*	Wysokość obniżki
70% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	10 %
50% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżek	20 %

*Przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

§8. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym Gminy Gronowo Elbląskie.

§9. Prognozowane stawki czynszu - ustalony przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego od dnia 1 października 2022 r. na 4 866,00 zł powoduje, że 3 % jej wartości skutkuje stawką w wysokości 12,17 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Stawka czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy Gronowo Elbląskie była zmieniona w 2019 r. Stawka bazowa czynszu w lokalach mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy Gronowo Elbląskie wynosi 3,45 zł /m² powierzchni użytkowej lokalu. Planuje się wzrost stawki bazowej o około 5% co dwa lata. Konieczność podwyższenia stawek czynszowych wynika z sytuacji ekonomicznej zasobu mieszkaniowego gminy. Należy podkreślić, że prognozowana stawka czynszu jest dużo niższa od wyliczonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia powierzchni użytkowej dla lokalu mieszkalnego ustalonego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego.

§10. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) remonty i konserwacje lokali mieszkalnych i budynków,
- 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
- 4) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami będącymi własnością Gminy.

Rozdział VI

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§1. Przedstawione zamierzenia w rozdziałach I - VI mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gronowo Elbląskie uwzględniając aktualne i przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe Gminy.

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a także mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochrony lokatorów należy przyjąć następujące zasady:

1. W przypadku zamian lokali między najemcami, należy umożliwić dokonywanie tych zamian najemcom, nie posiadającym zadłużenia z tytułu opłat czynszowych.
2. Preferowanie zamian lokali większych na mniejsze, posiadające obniżony standard wyposażenia, w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych. Przy zamianie lokali wymagana jest zgoda właścicieli lub zarządców. Koszty remontów lokali podlegających zamianie, obciążają najemców.
3. Dążenie do odzyskiwania do ponownego zasiedlenia mieszkań zajmowanych przez osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu bądź domu.
4. Racjonalne wykorzystywanie środków finansowych na remonty budynków i lokali mieszkalnych.
5. Aktywna windykacja należności czynszowych. Najemcy o trudnej sytuacji materialnej będą informowani o możliwościach uzyskania dodatków mieszkaniowych i innych form pomocy.
6. Utrzymanie planowanej sprzedaży lokali na poziomie określonym w §1 rozdziału IV niniejszego Programu.

Uzasadnienie

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym Gminy nałożonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 725). O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych.

Zgodnie z art. 4 wyżej wymienionej ustawy zadaniem własnym Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W tym celu Gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Gronowo Elbląskie.

Zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 wyżej wymienionej ustawy. W tym celu konieczne jest uchwalenie przez Radę Gminy między innymi Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. W programie tym oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, jego potrzeb remontowych, źródeł finansowania, sprzedaży lokali określa się także zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem Wieloletniego Programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi.