

**Uchwała nr XXIX/227/2021
Rady Gminy Grodziec
z dnia 27 maja 2021 roku**

**w sprawie aktualizacji „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Grodziec na lata 2019-2024”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze 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. 2020 r., poz. 611)

Rada Gminy Grodziec uchwala co następuje

§ 1. Przyjmuje się do realizacji „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziec na lata 2019-2024”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, będący aktualizacją „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziec na lata 2019-2024” przyjętego Uchwałą nr XXVII/199/2021 Rady Gminy Grodziec z dnia 04 lutego 2021 r. w sprawie aktualizacji „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziec na lata 2019-2024”.

§ 2. Uchyla się Uchwałę nr XXVII/199/2021 z dnia 04 lutego 2021 r. w sprawie aktualizacji i przyjęcia uzupełnienia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziec na lata 2019-2024” (*Dz. Urz. Woj. Wlkp. Rocznik 2021 poz. 1283 z dnia 10.02.2021*).

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grodziec.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Grodziec

/-/ Zenon Olejniczak

Uzasadnienie
do Uchwały nr XXIX/227/2021
Rady Gminy Grodziec
z dnia 27 maja 2021 roku

**w sprawie aktualizacji „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Grodziec na lata 2019-2024”**

Przedmiotem uchwały jest aktualizacja „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziec na lata 2019-2024”.

Aktualnie obowiązuje uchwała nr XXVII/199/2021 Rady Gminy Grodziec z dnia 04 lutego 2021 r. w sprawie aktualizacji i przyjęcia uzupełnienia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziec na lata 2019-2024. W uchwale dokonano zmiany dotyczącej wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Grodziec. Zasób gminy został pomniejszony o 1 lokal znajdujący się w Grodźcu przy ul. Głównej o powierzchni 71,00 m². W związku z powyższym należy ponownie uchwalić przedmiotową uchwałę jednocześnie wprowadzając aktualizację i uzupełnienie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziec na lata 2019-2024”.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest słuszne i celowe.

Przewodniczący
Rady Gminy Grodziec

/-/ Zenon Olejniczak

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRODZIEC
NA LATA 2019 – 2024**



Grodziec, 2019 rok

ROZDZIAŁ I

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GRODZIEC

1. WIELKOŚĆ MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GRODZIEC

1.1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec na dzień 27.05.2021 r. wchodzi 5 budynków stanowiących 100% własność Gminy, w których znajduje się 10 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 511,51 m², w tym:

- a) 3 lokale w budynku znajdującym się w Grodźcu przy ul. Targowej, o łącznej powierzchni 153,19 m²,
- b) 3 lokale w budynku znajdującym się w Starym Borowcu o łącznej powierzchni 156,62 m²,
- c) 1 lokal w budynku znajdującym się w Lipicach o powierzchni 79,70 m²,
- d) 1 lokal w budynku znajdującym się w Wielolęce o powierzchni 76,50 m²,
- e) 2 lokale w budynku znajdującym się w m. Nowe Grądy o łącznej powierzchni 45,50 m².

1.2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec w latach 2019- 2024.

Tabela nr 1.

	Miejsce położenia					Łączna wielkość zasobu mieszkaniowego	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2019-2024					
	Grodziec	Stary Borowiec	Nowe Grądy	Wielolęka	Lipice		2019	2020	2021	2022	2023	2024
	2019	2019	2019	2019	2019		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba budynków	1	1	1	1	1	5	5	5	5	4	4	4
Liczba lokali mieszkalnych (w szt.)	3	3	2	1	1	10	10	10	10	9	9	9
Powierzchnia lokali ogółem (m ²)	153,19	156,62	45,50	76,50	79,70	511,51	631,41	631,41	511,51	435,01	435,01	435,01

1.3. Gmina Grodziec posiada w zasobie mieszkaniowym jeden lokal w ramach najmu socjalnego. W najbliższym czasie nie przewiduje się budowy ani adaptacji posiadanych budynków na lokale socjalne ze względu na wysoki koszt, który przewyższa finansowe możliwości Gminy.

2. STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GRODZIEC

2.1. Stan techniczny budynków zróżnicowany jest ze względu na ich strukturę wiekową, która przedstawia się następująco:

- a) 2 budynki zostały wybudowane przed 1950 r.,
- b) 3 budynki zostały wybudowane po 1950 r.

Wiek budynków oraz niewielkie nakłady ponoszone w ostatnich latach na ich utrzymanie, mają wpływ na stan techniczny.

2.2. Warunki sanitarno-socjalne mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec.

Tabela nr 2. Warunki sanitarno-socjalne mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec.

L.p.	Rodzaj wyposażenia mieszkań	Liczba lokali				
		Grodziec	Stary Borowiec	Nowe Grądy	Wielolęka	Lipice
1	Instalacja elektryczna	3	3	2	1	1
2	Instalacja wodno-kanalizacyjna	3	3	2	1	1
3	Instalacja centralnego ogrzewania	3	0	0	1	1
4	Lokale z łazienką	3	3	0	1	1
5	Lokale bez centralnego ogrzewania	0	3	2	0	0
6	Lokale bez instalacji wodno-kanalizacyjnej	0	0	0	0	0
7	Lokale bez łazienki	0	0	2	0	0

ROZDZIAŁ II

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też zużycia na skutek wieloletniego eksploataowania przy braku wystarczających środków przeznaczonych na remonty

(potrzeby remontowe zdecydowanie przewyższają możliwości finansowe Gminy).

2. W celu poprawy stanu technicznego budynków w latach 2019-2024 niezbędne będzie wykonanie prac remontowych i modernizacyjnych, z uwzględnieniem możliwości finansowych Gminy. Z tego względu w latach 2019-2024 poza wykonaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonywanie głównie remontów zapewniających poprawę stanu bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

Tab. nr 3. Prognozowane remonty, które mają na celu poprawę stanu technicznego budynków.

L.p.	Rodzaj robót	Okres realizacji					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej (wartość w tys. zł)	0	15	15	0	10	0
2	Remonty dachów (wartość w tys. zł)	45	0	0	20	10	10
3	Roboty kominiarskie (wartość w tys. zł)	10	0	5	5	5	0
Wartość ogółem w tys. zł		55	15	20	25	25	10

W celu poprawy estetyki budynków zaplanowano też sukcesywne odnawianie elewacji budynków i malowanie.

Tab. nr 4. Prognozowane remonty, które mają na celu poprawę estetyki budynków.

L.p.	Rodzaj robót	Okres realizacji					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Remont elewacji (wartość w tys. zł)	0	0	0	40	0	0
2	Malowanie (wartość w tys. zł)	0	0	0	0	10	10
Wartość ogółem w tys. zł		0	0	0	40	10	10

ROZDZIAŁ III PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) oraz zasad określonych uchwałami Rady Gminy Grodziec.

Tab. nr 5. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

Nazwa	Rok					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Prognozowana ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży.	0	0	0	1	0	0

2. Do sprzedaży przeznaczają się lokale znajdujące się w gminnym zasobie, a będące zbędnym dla rozwoju i prawidłowego funkcjonowania Gminy Grodziec.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Polityka czynszowa w latach 2019-2024 powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Docelowo stawka podstawowa czynszu powinna zapewniać pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu.

Dla Województwa Wielkopolskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w okresie od 01.10.2018 r. do 31.03.2019 r., ustalony obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego, wynosił 3 046 zł. Oznacza to, że zgodnie z ustawową granicą 3% wartości odtworzeniowej, maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² w Gminie Grodziec mogła wynosić 7,61 zł.

Dla Województwa Wielkopolskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w okresie od 01.04.2021 r. do 30.09.2021 r., ustalony obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego, wynosi 4 322 zł. Oznacza to, że zgodnie z ustawową granicą 3% wartości odtworzeniowej, maksymalną miesięczną stawkę czynszu za 1 m² w Gminie Grodziec określa się na poziomie 10,80 zł.

2. Stawkę podstawową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Grodziec za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy, w drodze zarządzenia na podstawie niniejszej uchwały.
3. Konieczne jest urealnianie stawki czynszu z uwagi na konieczność poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec oraz działań mających na celu

obniżenie kosztów jego eksploatacji. W przeciwnym razie niskie wpływy finansowe z tytułu czynszów spowodują ograniczenie remontów oraz modernizacji w zasobie, a tym samym dalszą degradację budynków. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, przewiduje się stopniowy wzrost stawki podstawowej czynszu w każdym roku i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy.

4. Wysokość czynszu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę podstawową czynszu (Tabela Nr 6 i 7).

Tabela Nr 6. Czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu.

L.p.	Czynniki obniżające	Procent obniżenia w stosunku do stawki podstawowej
1	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	10%
2	Brak instalacji centralnego ogrzewania	10%
3	Lokale bez łazienki	10%

Obniżenie stawki podstawowej czynszu łącznie nie może przekroczyć 20%.

Tabela Nr 7. Czynniki podwyższające stawkę podstawową czynszu.

L.p.	Czynniki podwyższające	Procent podwyższenia w stosunku do stawki podstawowej
1	Lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną	30%
2	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania	20%
3	Lokal wyposażony w łazienkę	30%

5. Planuje się osiągnięcie do końca 2024 roku podstawowej stawki czynszu w wysokości 1,8% obecnie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Pozwoli to na uzyskanie przychodów

z czynszu, które zapewnią pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem budynków. Przewiduje się wzrost czynszu w każdym roku obowiązywania niniejszego programu. Powodem tego jest fakt, iż aktualnie obowiązująca podstawowa stawka czynszu kształtuje się na poziomie 1,5 % wartości odtworzeniowej o której mowa w pkt.1.

Tabela Nr 8. Prognozowany wzrost podstawowej stawki czynszu w latach 2019-2024.

Nazwa	Rok					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Podstawowa stawka czynszu w wysokości % obecnie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (3 046 zł - wskaźnik przeliczeniowy w latach: 2019,2020, 4 322 zł - wskaźnik przeliczeniowy w latach 2021-2024).	1,3%	1,4%	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%
Prognozowany wzrost podstawowej stawki czynszu (zł/m ²)	3,30	3,55	5,40	5,76	6,12	6,48

6. Pozostałe warunki reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu (t. j. Dz. U. 2020 r., poz. 611).

ROZDZIAŁ V

SPÓSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

- Administratorem budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec jest Urząd Gminy w Grodźcu.
- W latach 2019-2024 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, poza przypadkami, gdy będzie to konieczne ze względu na racjonalną gospodarkę mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziec.
- Głównym zadaniem administratora jest utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym, poprzez bieżące remonty i naprawy w celu zapewnienia najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

- Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:
 - wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych,
 - wpływy z czynszów za wynajem lokali użytkowych,
 - kredyty oraz środki własne przeznaczone na współfinansowanie planowanych do realizacji zadań inwestycyjnych.
- Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki pochodzące z funduszy krajowych oraz Unii Europejskiej pod warunkiem ukazania się programu, który będzie pozwalał na realizację tego typu działań.

ROZDZIAŁ VII

PLANOWANE WYDATKI ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GRODZIEC

- Koszty utrzymania zasobu obejmują dwa podstawowe elementy tj. koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji.
- Koszty bieżącej eksploatacji obejmują w szczególności:
 - wydatki na bieżącą konserwację,
 - opłaty za dostawę energii elektrycznej (oświetlenie na zewnątrz budynku oraz klatki schodowej),
 - ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne,
 - opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku (przeglądy techniczne i okresowe).
- Koszty remontów i modernizacji z podziałem na lata zostały przedstawione w tabeli nr 3 i 4 w rozdziale II.

Tabela Nr 9. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowego Gminy Grodziec.

L.p.	Wyszczególnienie planowanych wydatków	W latach (w tys. zł)					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Koszty bieżącej eksploatacji (wartość w tys. zł)	8	9	10	11	12	13
2	Koszty na remonty i modernizację (wartość w tys. zł)	55	15	20	65	35	20
3	Wydatki ogółem w tys. zł	63	24	30	76	47	33

W odniesieniu do powyższej tabeli, należy wyjaśnić, że koszty bieżącej eksploatacji planuje się, że w każdym roku wzrosną o 1 000 zł. Jest to związane m.in. z prognozowanym wzrostem wskaźnika inflacji.

ROZDZIAŁ VIII

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRODZIEC

1. Podstawowym zadaniem Gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Powinny one zmierzać nie tylko do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, ale przede wszystkim do poprawy ich stanu technicznego i standardu.
2. Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości organizacyjne i finansowe Gminy.
3. W okresie objętym Programem, tj. w latach 2019-2024 nie przewiduje się w posiadanym zasobie mieszkaniowym zamian lokali mieszkalnych związanych z remontami budynków lub lokali.

Przewodniczący
Rady Gminy Grodziec

Zenon Olejniczak