

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zabrodzie na lata 2022–2026

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zabrodzie na lata 2022–2026, zwany dalej *programem*, jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez Gminę Zabrodzie polityki mieszkaniowej.

§ 2. Podstawą prawną uchwalenia programu jest 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 2022 r. poz. 172) zwanej dalej *ustawą*.

§ 3. Program reguluje sposób gospodarowania mieszkaniowym zasobem wykorzystywanym do realizacji zadań własnych gminy określonych w art. 4 ustawy, tj. tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewniania lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a w przypadku wykonywania przez komornika obowiązków opróżnienia lokalu wskazywania tymczasowego pomieszczenia albo noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.

§ 4. Program został opracowany na pięć lat tj. na lata **2022 – 2026**.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 5. 1. Według stanu na dzień 01.12.2021 r. w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabrodzie wchodzi następujące lokale:

lp.	adres	opis budynku	stan techniczny budynku	powierzchnia zabudowy	liczba lokali
1.	Obręb 26A	murowany, parterowy, wolnostojący kryty blachą	dostateczny; zużycie wykończeniowych instalacji budynku	stwierdzono elementów i armatury wewnętrznych	170 m ² 3

2. W latach 2022-2026 nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań.

Rozdział 3

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

§ 6. 1. W ramach posiadanych środków w latach 2022-2026 planuje się wykonanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa technicznego budynków oraz zabezpieczeń budynków przed szkodliwym działaniem czynników zewnętrznych.

2. W latach 2022-2026 w budynku położonym w Obrębie 26A, w lokalach za które pobierany jest czynsz planuje się przeprowadzenie bieżących koniecznych napraw wynikłych w trakcie eksploatacji. Modernizacje i kapitalne remonty w tym budynku mogą być corocznie planowane przy projekcie budżetu za dany rok. Finansowanie bieżących remontów wynika z części wpłat pochodzących z czynszu za lokale mieszkalne oraz dochodu uzyskiwanego z najmu lokali użytkowych. Dochód uzyskiwany ze sprzedaży lokali mieszkalnych może być przeznaczony na dalsze prace remontowe.

3. Plan remontów i modernizacji w poszczególnych latach w budynku położonym w Obrębie 26A przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Budynek	Plan remontów i modernizacji w poszczególnych latach				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Obręb 26A	Bieżące remonty i naprawy	Bieżące remonty i naprawy	Bieżące remonty i naprawy	Bieżące remonty i naprawy	Bieżące remonty i naprawy

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. Dopuszcza się sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy po uprzednim wyrażeniu zgody przez Radę Gminy Zabrodzie.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest zobowiązany do uiszczania czynszu i innych opłat niezależnych od właściciela (opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę oraz odbiór nieczystości ciekłych i odpadów).

2. Wójt Gminy Zabrodzie w drodze zarządzenia ustala stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej uwzględniając czynniki podwyższające oraz obniżające wartość użytkową.

3. Z uwagi na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali podwyższa się w przypadku wyposażenia lokalu w trakcie najmu w:

- 1) instalację zimnej wody o 5%;
- 2) instalację centralnego ogrzewania. ... o 5%;
- 3) łazienkę..... o 5%.

§ 9. 1. Obniżka czynszu, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy, może być udzielana najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżkę czynszu, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy, ustala się w wysokości 15% czynszu naliczonego według obowiązujących stawek.

Rozdział 6

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

§ 10. 1. Decyzje w sprawie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy podejmuje Wójt Gminy.

2. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych 5 latach.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz ewentualne wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych. Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy i poprawy stanu budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, źródłem finansowania mogą być również:

- 1) kredyty i pożyczki na prace termomodernizacyjne;
- 2) kredyty na remonty budynków;
- 3) dotacje celowe z budżetu państwa.

Rozdział 8

Wysokość kosztów 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

§ 12. 1. Szacunkowe wydatki związane z mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2022–2026 przedstawiono w tabeli:

Wyszczególnienie kosztów	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	4.500 zł	4.500 zł	4.500 zł	4.500 zł	4.500 zł
Koszty remontów	1.000 zł	1.000 zł	1.000 zł	1.000 zł	1.000 zł
Koszty modernizacji	1.000 zł	1.000 zł	1.000 zł	1.000 zł	1.000 zł
Koszty zarządu	500 zł	500 zł	500 zł	500 zł	500 zł
Koszty inwestycyjne	1.000 zł	1.000 zł	1.000 zł	1.000 zł	1.000 zł

2. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się wydatków na budowę lub przebudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.

Rozdział 9

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

§ 13. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się:

- 1) dążenie do prowadzenia remontów o takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego,
- 2) pozyskiwanie lokali w ramach najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, stanowiących własność Gminy Zabrodzie.

2. Zaleca się zawieranie bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług.

3. Z uwagi na niewystarczającą liczbę lokali oraz obowiązek stworzenia przez gminę warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych nie przewiduje się sprzedaży lokali.