

**UCHWAŁA NR XXX/243/2021
RADY GMINY WŁOSZAKOWICE**

z dnia 10 września 2021 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Włoszakowice.**

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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 611 ze zmianami) w związku z art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 756 ze zmianami), art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1372), Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Włoszakowice na lata 2021 - 2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Włoszakowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Włoszakowice

Kazimierz Kurpisz

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WŁOSZAKOWICE**

Rozdział I

Przepisy ogólne

1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Włoszakowice, zwanym dalej programem jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Włoszakowice w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w okresie do 31 grudnia 2026r.
2. Ilekroć w programie jest mowa o:
 - a) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2020r. poz. 611 ze zmianami)
 - b) Gminie, Wójcie Gminy, Urzędzie Gminy - należy przez to rozumieć odpowiednio Gminę Włoszakowice, Wójta Gminy Włoszakowice, Urząd Gminy Włoszakowice
 - c) lokatorze, właścicielu, współlokatorze, lokalu, tymczasowym pomieszczeniu, lokalu zamiennym, powierzchni użytkowej lokalu, opłatach niezależnych od właściciela, kosztach utrzymania lokalu, gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć odpowiednio określenia zawarte w art. 2 pkt. 1 do 9 ustawy .
 - d) lokalu wyposażonym w centralne ogrzewanie - należy przez to rozumieć lokal ogrzewany energią ciepłą dostarczoną z ciepłowni, kotłowni lokalnej lub indywidualnej, w tym etażowej.
 - e) łazience, należy przez to rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo - kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu oraz urządzenia łazienkowe (wannę, brodzik lub kabinę natryskową).
 - f) W.C - należy przez to rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką; wydzielone pomieszczenie może być położone poza lokalem na tej samej kondygnacji.
 - g) urządzeniach wodociągowo-kanalizacyjnych - należy przez to rozumieć przynajmniej jedno ujęcie wody oraz odpływ wewnątrz lokalu.

Rozdział II

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

1. Mieszkaniowy zasób gminy Włoszakowice obejmuje 14 lokali w 5 budynkach.

TAB. 1 WYKAZ BUDYNKÓW I MIESZKAŃ W GMINNYM ZASOBIE MIESZKANIOWYM

LP	MIEJSCOWOŚĆ NR NIERUCHOMOŚCI	LATA	ILOŚĆ MIESZKAŃ W BUDYNKU	POW. M ²	GRUPA	STAN TECHNICZ NY	WYPOSAŻENIE
1	KRZYCKO WIELKIE UL. PR. A. KRZYCKIEGO 49	2021	3	177,15	I	Ś	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC - CO
		2022	3	177,15	I	Ś	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC - CO
		2023	4	223,07	I	Ś	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC - CO
		2024	4	223,07	I	Ś	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC - CO
		2025	4	223,07	I	Ś	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC - CO
		2026	4	223,07	I	Ś	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC - CO
2	ZBARZEWO NR 37	2021	1	77,0	I	Ś	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC
		2022	1	77,0	I	Ś	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC

		2023	2	77,0	I	Ś	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC
		2024	2	77,0	I	Ś	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC
		2025	2	77,0	I	Ś	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC
		2026	2	77,0	I	Ś	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC
3	ZBARZEWO NR 34	2021	3	164,3	II	Ś	2 MIESZKANIA BEZ WYPOSAŻENIA 1 MIESZKANIE WYPOSAŻONE W INSTALACJE WOD – KAN, WC, CO.
		2022	3	164,3	II	Ś	2 MIESZKANIA BEZ WYPOSAŻENIA 1 MIESZKANIE WYPOSAŻONE W INSTALACJE WOD – KAN, WC, CO.
4	ZBARZEWO NR 54	2021	6	141,83	II	N	- INSTALACJA WOD-KAN - WC - CO
		2022	6	141,83	II	N	- INSTALACJA WOD-KAN - WC - CO
5	DOMINICE LETNISKOWA 1	2021	1	43,8	I	D	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC - CO
		2022	1	43,8	I	D	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC - CO

		2023	1	43,8	I	D	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC - CO
		2024	1	43,8	I	D	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC - CO
		2025	1	43,8	I	D	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC - CO
		2026	1	43,8	I	D	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC - CO
	RAZEM	2021	14	604,08			
		2022	14	604,08			
		2023	7	343,87			
		2024	7	343,87			
		2025	7	343,87			
		2026	7	343,87			

OKREŚLONE W TABELI 1 SYMBOLE OZNACZAJĄ:

LP.	KLASYFIKACJA	CHARAKTERYSTYKA
1	GRUPA I	MIESZKANIA OCENIANE JAKO DOSTATECZNE POD WZGLĘDEM TECHNICZNYM I EKSPLOATACYJNYM.
2	GRUPA II	LOKALE, KTÓRE NALEŻY PRZYSTOSOWAĆ DO AKTUALNYCH WYMOGÓW TECHNICZNYCH I EKSPLOATACYJNYCH DLA POTRZEB MIESZKALNICTWA

LP.	STAN TECHNICZNY	CHARAKTERYSTYKA
1	D	STAN DOBRY – BUDYNEK NIE WYMAGA REMONTÓW, WYMAGANE WYKONYWANIE ROBÓT MAJĄCYCH NA CELU UTRZYMANIE SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ ELEMENTÓW BUDYNKU - KONSERWACJA
2	Ś	STAN ŚREDNI – ELEMENTY KONSTRUKCJI SĄ W DOBRYM STANIE, NATOMIAST INNE ELEMENTY BUDYNKU NALEŻY KONSERWOWAĆ, NAPRAWIĆ LUB WYMIENIĆ, WYMAGANY OKRESOWY REMONT ELEMENTÓW BUDYNKU, KTÓRY MA NA CELU ZAPOBIEGANIE SKUTKOM ZUŻYCIA TYCH ELEMENTÓW I UTRZYMANIE BUDYNKU WE WŁAŚCIWYM STANIE TECHNICZNYM – NAPRAWA BIEŻĄCA
3	N	STAN NIEZADAWAJĄCY – USZKODZONE ELEMENTY BUDYNKU, WYMAGANY REMONT POLEGAJĄCY NA WYMIANIE CO NAJMNIEJ JEDNEGO ELEMENTU BUDYNKU – NAPRAWA GŁÓWNA

TAB. 2 ZESTAWIENIE BUDYNKÓW I MIESZKAŃ WEDŁUG GRUP KLASYFIKACYJNYCH I STANU TECHNICZNEGO

LP.		LATA	JEDNOSTKA MIARY	GRUPA I	GRUPA II	RAZEM
1	BUDYNKI	2021	SZT.	3	2	5
		2022	SZT.	3	2	5
		2023	SZT.	3	0	3
		2024	SZT.	3	0	3
		2025	SZT.	3	0	3
		2026	SZT.	3	0	3
2	MIESZKANIA	2021	SZT.	5	9	14
		2022	SZT.	5	9	14
		2023	SZT.	7	0	7
		2024	SZT.	7	0	7
		2025	SZT.	7	0	7
		2026	SZT.	7	0	7
3	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	2021	M ²	297,95	306,13	604,08
		2022	M ²	297,95	306,13	604,08
		2023	M ²	343,87	0	343,87
		2024	M ²	343,87	0	343,87
		2025	M ²	343,87	0	343,87
		2026	M ²	343,87	0	343,87

LP.		LATA	JEDNOSTKA MIARY	D	Ś	N	RAZEM
1	BUDYNKI	2021	SZT.	1	3	1	5
		2022	SZT.	1	3	1	5
		2023	SZT.	1	2	0	3
		2024	SZT.	1	2	0	3
		2025	SZT.	1	2	0	3
		2026	SZT.	1	2	0	3
2	MIESZKANIA	2021	SZT.	1	7	6	14
		2022	SZT.	1	7	6	14
		2023	SZT.	1	6	0	7
		2024	SZT.	1	6	0	7
		2025	SZT.	1	6	0	7
		2026	SZT.	1	6	0	7
3	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	2021	M ²	43,8	418,45	141,83	604,08
		2022	M ²	43,8	418,45	141,83	604,08
		2023	M ²	43,8	300,07	0	343,87
		2024	M ²	43,8	300,07	0	343,87
		2025	M ²	43,8	300,07	0	343,87
		2026	M ²	43,8	300,07	0	343,87

2. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Włoszakowice, Wójt Gminy może zmieniać kwalifikację lokalu mieszkalnego o najniższym standardzie na pomieszczenie tymczasowe.

3. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021 – 2026 oparto o:
 - a) sprzedaż lokali mieszkalnych,
 - b) zmianę przeznaczenia funkcji lokali,
 - c) przekwalifikowywanie lokali mieszkalnych na pomieszczenia tymczasowe,
 - d) przekwalifikowywanie pomieszczeń tymczasowych na lokale mieszkalne,
 - e) adaptacją pomieszczeń dotychczas nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
4. Nie przewiduje się budowy nowych lokali mieszkalnych. Stan ilościowy i powierzchniowy mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice, będzie ulegał zmianie w drodze zmiany funkcji lokali mieszkalnych, adaptacji pomieszczeń na lokale mieszkalne.

Najemcy mieszkań znajdujących się w budynkach przeznaczonych do zmiany funkcji przenoszeni będą do wolnych lokali mieszkalnych lub adaptowanych pomieszczeń przeznaczonych na lokale. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3.

TAB. 3 PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WŁOSZAKOWICE

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	JEDNOSTKA MIARY	ROK 2021	ROK 2022	ROK 2023	ROK 2024	ROK 2025	ROK 2026
1	IŁOŚĆ BUDYNKÓW	SZT.	5	5	3	3	3	3
2	IŁOŚĆ LOKALI	SZT.	14	14	7	7	7	7
3	POWIERZCHNIA LOKALI	M ²	604,08	604,8	343,87	343,87	343,87	343,87

5. W latach 2021 – 2026 nie przewiduje się likwidacji budynków i lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Włoszakowice.
6. W latach 2021 – 2026 przewiduje się sprzedaż budynków i lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy, po wcześniejszym zapewnieniu lokatorom lokali zamiennych.

TAB. 4 WYKAZ LOKALI MIESZKALNYCH PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY W LATACH 2021-2026.

LP.	LATA	ADRES	ILOŚĆ		POW. LOKALI W m ²
			BUDYNKÓW	LOKALI	
1.	2021 - 2026	ZBARZEWO NR 54	1	6	141,83
2.	2021 - 2026	ZBARZEWO NR 34	1	3	164,30
3.	RAZEM		2	9	306,13

Rozdział III

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

1. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe gminy. Z tego względu w latach 2021 – 2026 poza wykonywaniem bieżących napraw i usuwania awarii – planuje się wykonywać głównie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.
2. Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych wynika z oceny stanu technicznego zasobu, której dokonywać się będzie w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzania stanu technicznej sprawności obiektów, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2020r. Nr poz. 1333 ze zmianami).
3. Analizując stan techniczny budynków i lokali wchodzących do mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice, zakwalifikowano do remontu budynki i lokale z grupy I i II, z wyłączeniem lokali przeznaczonych do sprzedaży. Opis stanu technicznego zawiera tabela nr 1 . Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie, co najmniej nie pogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.
4. Lokatorzy, którzy przeprowadzają na własny koszt uzgodniony remont lokalu lub budynku mogą uzyskać zwolnienie z czynszu do wysokości kosztów remontu.
5. Remonty lokali mieszkalnych będą przeprowadzane sukcesywnie w następującej kolejności:

TAB. 5 PLAN REMONTÓW W LATACH 2021 - 2026

LP	LATA	MIEJSCOWOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	NR	PLANOWANY RODZAJ ROBÓT	ROCZNY SZACUNKOWY KOSZT REMONTÓW (W TYS. ZŁ)
1	2021				
2	2022	ZBARZEWO 37		ADAPTACJA POMIESZCZEŃ NA LOKAL MIESZKALNY	40
		KRZYCKO WIELKIE UL. PR. A. KRZYCKIEGO 49		ADAPTACJA POMIESZCZEŃ NA LOKAL MIESZKALNY	40
3	2023	KRZYCKO WIELKIE UL. PR. A. KRZYCKIEGO 49		REMONT DACHU CZĘŚCIOWA WYMIANA OKIEN	30
4	2024	ZBARZEWO 37		WYMIANA OKIEN	3
5	2025	DOMINICE UL. LETNISKOWA		WYMIANA OKIEN	10
6	2026	DOMINICE UL. LETNISKOWA		ODNOWIENIE KLATKI SCHODOWEJ	2
7	RAZEM				125

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Gminy.
2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowanych najemców wykupem mieszkań.
3. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces wykupu mieszkań został już zapoczątkowany oraz w sytuacji gdy wszyscy najemcy w budynku wyrażą gotowość wykupu lokalu mieszkalnego.
4. Należy dążyć do zapewnienia lokali zamiennych dla najemców mieszkających w budynkach służących celom administracyjnym, nie wyrażającym chęci nabycia lokali przeznaczonych do sprzedaży i ograniczać rozproszenie własności gminy we wspólnotach mieszkaniowych.
5. Proponowaną kolejność sprzedaży lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 4

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021 - 2026, które zapewniłoby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Włoszakowice. Wpływy z urealnionych czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również częściowe pozyskanie środków na remonty.
2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela.

3. Kryteria procentowego różnicowania stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Włoszakowice, uwzględniające czynniki podwyższające lub obniżające przedstawiają się następująco:
- 1) Ze względu na położenie budynku:
 - a) Dla budynków położonych w miejscowości Zbarzewo stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu o 10 %
 - 2) Ze względu na położenie lokalu w budynku:
 - a) Dla lokali położonych na pierwszej kondygnacji stawka bazowa czynszu ulega podwyższeniu o 20%,
 - b) Dla lokali położonych w budynkach jednorodzinnych stawka bazowa ulega podwyższeniu o 20%
 - c) Dla lokali położonych na poddaszu stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu o 10%
 - 3) Ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) Dla lokali wyposażonych w urządzenia CO stawka bazowa czynszu ulega podwyższeniu o 20%
 - b) Dla lokali wyposażonych w łazienkę i WC stawka bazowa czynszu ulega podwyższeniu o 20 %
 - c) Dla lokali posiadających wspólne WC lub WC poza lokalem stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu o 10%
 - 4) Ze względu na ogólny stan techniczny budynku:
 - a) Dla lokali w dobrym stanie technicznym określonym w tabeli nr 1, stawka bazowa czynszu ulega podwyższeniu o 20%
 - b) Dla lokali w niezadawalającym stanie technicznym określonym w tabeli nr 1, stawka bazowa ulega obniżeniu o 10%
4. Najemcom, którzy na własny koszt podwyższają standard mieszkania nie zwiększa się stawki podstawowej czynszu z tego tytułu,
5. Najemcy, którzy po uzgodnieniu z gminą adaptują pomieszczenia na lokale mogą zostać zwolnieni z opłacania czynszu do czasu, aż potencjalny czynsz zrefunduje poniesione koszty adaptacji.
6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeśli dokonał ulepszeń w lokalu, mających wpływ na wysokość czynszu.
7. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy lub na rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę zapłaty.

Rozdział VI

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. Mieszkaniowy zasób Gminy Włoszakowice jest zarządzany przez Wójta Gminy. W kolejnych latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania zasobem będzie on nadal zarządzany przez Wójta Gminy.

2. Zarządzający lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice podejmuje czynności w celu wykonania zadań w zakresie:
 - 1) bieżącej eksploatacji budynków i terenów przydomowych obejmującej w szczególności:
 - a) służących do wspólnego użytku oraz jego otoczenia,
 - b) wykonywanie bieżącej konserwacji budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku,
 - c) przeprowadzanie okresowych przeglądów technicznych budynków i mieszkań zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz typowanie elementów budynków i budynków do remontu,
 - d) prowadzenie i aktualizowanie dokumentacji technicznej lokali i budynków,
 - 2) ewidencjonowanie i racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu,
 - 3) działań mających na celu dostosowanie standardu i wielkości mieszkania do możliwości finansowych lokatorów,
 - 4) obsługi najemców mieszkań obejmującej w szczególności:
 - a) naliczanie opłat z tytułu świadczeń należnych zarządcy,
 - b) przejmowanie mieszkań od najemców i przekazywanie ich najemcom w oparciu o protokoły zdawczo – odbiorcze,
 - c) przyjmowanie oraz egzekwowanie należnych zarządcy opłat,
3. W latach 2021 – 2026 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Włoszakowice.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej następować będzie z następujących źródeł:
 - 1) dochody z czynszów za lokale,
 - 2) dochody ze sprzedaży lokali,
 - 3) inne dochody z budżetu gminy w ramach corocznych uchwał budżetowych,

Rozdział VIII

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 koszty inwestycyjne.

1. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się w szczególności:
 - 1) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno – porządkowym budynków i ich otoczenia,
 - 2) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
 - 3) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,

- 4) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
- 5) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,
- 6) koszty remontów kapitalnych i modernizacji,

2. Planowaną wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty Modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty inwestycyjne w latach 2021 – 2026, przedstawia tabela nr 6

TAB. 6 PLANOWANA WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W LATACH 2021 – 2026 W TYS. ZŁOTYCH

LP	LATA	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
2	KOSZTY REMONTÓW	0,00	80,00	30,00	3,00	10,00	2,00
3	KOSZTY MODERNIZACJI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	KOSZTY INWESTYCYJNE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rozdział IX

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

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

Włoszakowice planuje się osiągnąć przez:

- 1) prowadzenie monitoringu określającego potrzeby mieszkaniowe z uwzględnieniem sytuacji ekonomicznej lokatorów,
- 2) weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy
- 3) dokonywanie (w możliwych przypadkach) podziału lokali większych na mniejsze,
- 4) urealnienie opłat za lokale mieszkalne,
- 5) zmiany sposobu użytkowania na mieszkalne np. lokali użytkowych, adaptacji wolnych pomieszczeń na cele mieszkalne w budynkach gminy,
- 6) konsolidację mieszkań w jak najmniejszej ilości budynków,
- 7) wydzielenie z mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice pomieszczeń tymczasowych, przeznaczonych na wynajem,
- 8) pozyskanie finansowania na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych,
- 9) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na remonty lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy,

- 10) podjęcie działań zmierzających do sprzedaży lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
2. Ustalone potrzeby remontowe i plan remontów wykazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XXXVIII/341/2018 z dnia 27.06.2018r. Rada Gminy Włoszakowice przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Włoszakowice na lata 2018 - 2023.

Art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw określił termin obowiązywania podjętych uchwał rad gmin w sprawie wieloletnich programów mieszkaniowych zasobów gminy na okres 24 miesięcy od daty wejścia w życie art. 2 wyżej wymienionej ustawy.

Zgodnie z 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 rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości rady gminy należy stanowienie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy.

Zmiany zawarte w wieloletnim programie mieszkaniowym gminy na lata 2021 - 2026 dotyczą:

1. zaktualizowanie definicji zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. usunięcia z programu problematyki dotyczącej lokali socjalnych.
3. uszczegółowienia wykazu budynków i mieszkań w gminnym zasobie mieszkaniowym z podziałem na poszczególne lata obowiązywania programu.
4. uszczegółowienia zestawienia budynków i mieszkań według grup klasyfikacyjnych i stanu technicznego z podziałem na poszczególne lata obowiązywania programu.
5. zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu.

Uwzględniając powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.