

**UCHWAŁA NR XXXIX/288/2022
RADY GMINY TRZCINICA**

z dnia 10 marca 2022 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Trzcinica na lata 2022-2026”**

Na podstawie 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 2020 r. poz. 611; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 11 i poz. 1243) Rada Gminy Trzcinica uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzcinica na lata 2022-2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Trzcinica.

§ 3. Traci moc uchwała Nr 176/2017 Rady Gminy Trzcinica z dnia 18 maja 2017 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzcinica na lata 2017-2021.

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Zdzisław Mikołajczyk

Wieloletni program gospodarowania zasobem Gminy Trzcinica na lata 2022-2026

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzcinica na lata 2022-2026, zwany dalej "Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy", jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej, mającym na celu wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w jej posiadaniu.

§ 2. Obowiązek uchwalenia niniejszego dokumentu wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 611; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 11 i poz. 1243).

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 4. Ilekroć jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Trzcinica,
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Trzcinica,
- 3) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzcinica na lata 2022-2026,
- 4) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 611; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 11 i poz. 1243),
- 5) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Trzcinica.

Rozdział 2.

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

§ 5. Mieszkaniowy zasób Gminy Trzcinica według stanu na dzień 31.12.2021 r. tworzy 5 budynków, w których zlokalizowane są 23 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1.331,57 m².

§ 6. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1: Mieszkaniowy zasób Gminy Trzcinica

Lp.	Adres lokalu	Pow. lokalu w m ²
1	Laski, ul. Kępińska 16/1	76,68
2	Laski, ul. Kępińska 16/2	64,40
3	Piotrówka 22/1	55,58
4	Piotrówka 22/2	59,67
5	Piotrówka 22/3	46,25
6	Piotrówka 22/4	47,00
7	Pomiany 5/2	71,39
8	Pomiany 5/3	41,70
9	Pomiany 5/4	37,10
10	Pomiany 5/5	63,00
11	Pomiany 5/6	60,00
12	Pomiany 5/7	37,00
13	Pomiany 5/8	46,00
14	Pomiany 5/9	76,00
15	Pomiany 5/10	66,22
16	Pomiany 5/11	36,00
17	Trzcinica 47A/1	66,37
18	Wodziezna 55/1	59,00
19	Wodziezna 55/2	67,47
20	Wodziezna 55/3	71,00
21	Wodziezna 55/4	71,00
22	Wodziezna 55/5	61,00
23	Wodziezna 55/6	51,74
Razem:		1.331,57

§ 7. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2: Stan techniczny lokali

Lp.	Adres lokalu	Pow. lokalu w m ²	Wyposażenie techniczne lokalu / budynku – instalacja:	Stan techniczny budynku
1	Laski, ul. Kępińska 16/1	76,68	elektryczna, wod.-kan ³ , c.o. ¹	należyty ²
2	Laski, ul. Kępińska 16/2	64,40	elektryczna, wod.-kan ³ , c.o. ¹	należyty ²
3	Piotrówka 22/1	55,58	elektryczna, wod.-kan ³ , c.o. ¹	należyty ²
4	Piotrówka 22/2	59,67	elektryczna, wod.-kan ³ , c.o. ¹	należyty ²
5	Piotrówka 22/3	46,25	elektryczna, wod.-kan ³ , c.o. ¹	należyty ²
6	Piotrówka 22/4	47,00	elektryczna, wod.-kan ³ , c.o. ¹	należyty ²
7	Pomiany 5/2	71,39	elektryczna, wod.-kan ³	nienależyty ²
8	Pomiany 5/3	41,70	elektryczna, wod.-kan ³	nienależyty ²
9	Pomiany 5/4	37,10	elektryczna, wod.-kan ³	nienależyty ²
10	Pomiany 5/5	63,00	elektryczna, wod.-kan ³	nienależyty ²
11	Pomiany 5/6	60,00	elektryczna, wod.-kan ³	nienależyty ²
12	Pomiany 5/7	37,00	elektryczna, wod.-kan ³	nienależyty ²
13	Pomiany 5/8	46,00	elektryczna, wod.-kan ³	nienależyty ²
14	Pomiany 5/9	76,00	elektryczna, wod.-kan ³	nienależyty ²
15	Pomiany 5/10	66,22	elektryczna, wod.-kan ³	nienależyty ²
16	Pomiany 5/11	36,00	elektryczna, wod.-kan ³	nienależyty ²
17	Trzcinica 47A/1	66,37	elektryczna, wod.-kan ³ , c.o. ¹	należyty ²
18	Wodziezna 55/1	59,00	elektryczna, wod.-kan ³	należyty ²
19	Wodziezna 55/2	67,47	elektryczna, wod.-kan ³	należyty ²
20	Wodziezna 55/3	71,00	elektryczna, wod.-kan ³	należyty ²
21	Wodziezna 55/4	71,00	elektryczna, wod.-kan ³	należyty ²
22	Wodziezna 55/5	61,00	elektryczna, wod.-kan ³	należyty ²
23	Wodziezna 55/6	51,74	elektryczna, wod.-kan ³	należyty ²

Objaśnienia:

¹ dostarczanie energii cieplnej do wszystkich lokali z wykorzystaniem tylko jednego źródła ciepła

² określony przez uprawnione osoby w trakcie okresowych kontroli obiektu budowlanego, przy czym:

- za "nienależyty stan techniczny budynku" należy rozumieć stan budynku / lokalu, który w wyniku ww. kontroli został zakwalifikowany do niezbędnego remontu, jednak jego dalsze użytkowanie nie zagraża życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku,
- za "należyty stan techniczny budynku" należy rozumieć stan budynku / lokalu, który w wyniku ww. kontroli został zakwalifikowany do obiektów zapewniających dalsze, bezpieczne użytkowanie.

³ przez instalację wodno-kanalizacyjną należy rozumieć również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo, przydomowa oczyszczalnia ścieków)

§ 8. Prognoza wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2022-2026.

1. Podstawowym zadaniem gminy w latach 2022-2026 będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

2. W okresie obowiązywania programu gmina nie planuje sprzedaży ani rozbiórki ww. lokali / budynków.

3. Powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022-2026 będzie uzależnione od posiadanych środków finansowych.

4. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3: Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2022-2026

Lp.	Adres lokalu	Liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w poszczególnych latach				
		2022	2023	2024	2025	2026
1	Laski, ul. Kępińska 16/1	1	1	1	1	1
2	Laski, ul. Kępińska 16/2	1	1	1	1	1
3	Piotrówka 22/1	1	1	1	1	1
4	Piotrówka 22/2	1	1	1	1	1
5	Piotrówka 22/3	1	1	1	1	1
6	Piotrówka 22/4	1	1	1	1	1
7	Pomiany 5/2	1	1	1	1	1
8	Pomiany 5/3	1	1	1	1	1
9	Pomiany 5/4	1	1	1	1	1
10	Pomiany 5/5	1	1	1	1	1
11	Pomiany 5/6	1	1	1	1	1
12	Pomiany 5/7	1	1	1	1	1
13	Pomiany 5/8	1	1	1	1	1
14	Pomiany 5/9	1	1	1	1	1
15	Pomiany 5/10	1	1	1	1	1
16	Pomiany 5/11	1	1	1	1	1
17	Trzcina 47A/1	1	1	1	1	1
18	Wodziechowa 55/1	1	1	1	1	1
19	Wodziechowa 55/2	1	1	1	1	1
20	Wodziechowa 55/3	1	1	1	1	1
21	Wodziechowa 55/4	1	1	1	1	1
22	Wodziechowa 55/5	1	1	1	1	1
23	Wodziechowa 55/6	1	1	1	1	1

5. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4: Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2022 - 2026

Lp.	Adres lokalu	Stan techniczny budynku				
		2022	2023	2024	2025	2026
1	Laski, ul. Kępińska 16/1	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹
2	Laski, ul. Kępińska 16/2	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹
3	Piotrówka 22/1	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹
4	Piotrówka 22/2	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹
5	Piotrówka 22/3	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹
6	Piotrówka 22/4	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹
7	Pomiany 5/2	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹
8	Pomiany 5/3	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹
9	Pomiany 5/4	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹
10	Pomiany 5/5	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹

11	Pomiany 5/6	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹
12	Pomiany 5/7	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹
13	Pomiany 5/8	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹
14	Pomiany 5/9	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹
15	Pomiany 5/10	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹
16	Pomiany 5/11	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹	nienależyty ¹
17	Trzcina 47A/1	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹
18	Wodziezna 55/1	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹
19	Wodziezna 55/2	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹
20	Wodziezna 55/3	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹
21	Wodziezna 55/4	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹
22	Wodziezna 55/5	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹
23	Wodziezna 55/6	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹	należyty ¹

Objaśnienia:

¹ określony przez uprawnione osoby w trakcie okresowych kontroli obiektu budowlanego, przy czym:

- za "nienależyty stan techniczny budynku" należy rozumieć stan budynku / lokalu, który w wyniku ww. kontroli został zakwalifikowany do niezbędnego remontu, jednak jego dalsze użytkowanie nie zagraża życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku,
- za "należyty stan techniczny budynku" należy rozumieć stan budynku / lokalu, który w wyniku ww. kontroli został zakwalifikowany do obiektów zapewniających dalsze, bezpieczne użytkowanie.

Rozdział 3.

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

§ 9. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienia 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 cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków oraz ochronę przeciwpożarową.

2. Plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5: Plan remontów w latach 2022 - 2026

Lp.	Adres lokalu	Stan techniczny budynku				
		2022	2023	2024	2025	2026
1	Laski, ul. Kępińska 16/1	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji
2	Laski, ul. Kępińska 16/2	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji
3	Piotrówka 22/1	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji
4	Piotrówka 22/2	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji
5	Piotrówka 22/3	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji
6	Piotrówka 22/4	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji	Doraźne remonty na potrzeby bieżącej eksploatacji

3. Plan prac modernizacyjnych wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6: Plan prac modernizacyjnych w latach 2022 - 2026

Lp.	Adres lokalu	Stan techniczny budynku				
		2022	2023	2024	2025	2026
1	Laski, ul. Kępińska 16/1	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
2	Laski, ul. Kępińska 16/2	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
3	Piotrówka 22/1	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
4	Piotrówka 22/2	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
5	Piotrówka 22/3	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
6	Piotrówka 22/4	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
7	Pomiany 5/2	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
8	Pomiany 5/3	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
9	Pomiany 5/4	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
10	Pomiany 5/5	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
11	Pomiany 5/6	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
12	Pomiany 5/7	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
13	Pomiany 5/8	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
14	Pomiany 5/9	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
15	Pomiany 5/10	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
16	Pomiany 5/11	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
17	Trzcina 47A/1	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
18	Wodziecka 55/1	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
19	Wodziecka 55/2	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
20	Wodziecka 55/3	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
21	Wodziecka 55/4	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
22	Wodziecka 55/5	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
23	Wodziecka 55/6	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. 1. W latach 2022-2026 gmina nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. W przypadkach uzasadnionych interesem gminy sprzedaż będzie dokonywana na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1899) i/lub na zasadach określonych w odrębnych uchwałach Rady Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. 1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Wójt w drodze zarządzenia.

2. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wysokość, a w szczególności

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

3. Stawka czynszu ustalona na podstawie zarządzenia Wójta Gminy Trzcínica podlega procentowemu podwyższeniu lub obniżeniu wg tabeli nr 7.

4. Podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników podwyższających lub obniżających.

5. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu w budynku / lokalu mieszkalnym nastąpią zmiany mające wpływ na wysokość stawki czynszu, zostanie ona podwyższona / obniżona według tabeli nr 7.

Tabela nr 7: Czynniki wpływające na wysokość czynszu

Obniżające stawkę bazową	% obniżki w stosunku do stawki bazowej	Podwyższające stawkę bazową	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
Budynek położony w miejscowości, w której nie ma przedszkola i szkoły podstawowej	5	Budynek położony w miejscowości, w której znajduje się przedszkole i szkoła podstawowa	5
Lokal położony w budynku wielorodzinnym, w którym znajduje się pow. 5 samodzielnych mieszkań	5	Lokal położony w budynku, w którym znajduje się do 5 samodzielnych mieszkań	5
Lokal nie jest wyposażony w centralne ogrzewanie ¹	20	Lokal jest wyposażony w centralne ogrzewanie ¹	20
Nienależyty stan techniczny budynku ²	10	Należyty stan techniczny budynku ²	10

Objaśnienia:

¹ dostarczanie **energii cieplnej do wszystkich lokali z wykorzystaniem tylko jednego źródła ciepła**

² określony przez uprawnione osoby w trakcie okresowych kontroli obiektu budowlanego, przy czym:

- za "nienależyty stan techniczny budynku" należy rozumieć stan budynku / lokalu, który w wyniku ww. kontroli został zakwalifikowany do niezbędnego remontu, jednak jego dalsze użytkowanie nie zagraża życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku,
- za "należyty stan techniczny budynku" należy rozumieć stan budynku / lokalu, który w wyniku ww. kontroli został zakwalifikowany do obiektów zapewniających dalsze, bezpieczne użytkowanie.

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

§ 12. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt.

2. Zarządzanie obejmuje w szczególności prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomościami, utrzymanie należytego stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie remontów i bieżącej konserwacji obiektów i urządzeń oraz obsługę finansowo – księgową zarządzanego zasobu mieszkaniowego.

3. W latach objętych programem nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. 1. W latach objętych programem koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów będą finansowane z:

- 1) czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) środków własnych gminy,
- 3) innych środków.

2. Podstawowym elementem w gospodarce mieszkaniowej będzie utrzymanie istniejących zasobów w stanie niepogorszonym, w ramach posiadanych środków finansowych. Jednocześnie wielkość tych środków będzie decydowała o zakresie prowadzonych prac remontowo-konserwacyjnych. Wysokość czynszów nie pokrywa w całości występujących potrzeb. Wymusza to podejmowanie działań związanych z pozyskiwaniem dodatkowych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prowadzenie racjonalnej polityki w zakresie przekształceń własnościowych w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 14. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji, a także koszty inwestycyjne w latach 2022-2026 przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8: Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w latach 2022-2026 w zł

Lp.	Rodzaj kosztu	Stan techniczny budynku				
		2022	2023	2024	2025	2026
1	Bieżąca eksploatacja	190.000,00	195.000,00	200.000,00	205.000,00	210.000,00
2	Remonty oraz koszty modernizacji	90.000,00	95.000,00	100.000,00	105.000,00	110.000,00
3	Inwestycje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rozdział 9.

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

§ 15. 1. Specyfika zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym wynika przede wszystkim ze szczególnej sytuacji prawnej nieruchomości mieszkaniowych, z historycznych uwarunkowań oraz z faktu, że te nieruchomości są jeszcze traktowane jako zasób o charakterze socjalnym.

2. Kwestia mieszkaniowa jest jednym z istotnych problemów w działalności samorządów lokalnych. Wynika to stąd, że w świetle obowiązujących przepisów gminy stały się podstawowymi ogniwami władzy publicznej realizującymi zadania z zakresu gospodarki mieszkaniowej. Obowiązki te jednostki samorządu lokalnego wypełniają z wykorzystaniem gminnych zasobów mieszkaniowych, co wymaga - z jednej strony monitorowania stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób w trudnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, a z drugiej - prowadzenia inwestycji komunalnych oraz racjonalnego i efektywnego gospodarowania istniejącymi zasobami mieszkaniowymi gminy.

3. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Gminy,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz realizacja windykacji należności,
- 3) przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych, których utrzymywanie jest nieuzasadnione,
- 4) prowadzenie remontów budynków i lokali w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie.

4. Gmina nie przewiduje zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali w okresie obowiązywania programu.

UZASADNIENIE

Uchwalanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 11 i poz. 1243).

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

W związku z upływem obowiązywania uchwały Nr 176/2017 Rady Gminy Trzcínica z dnia 18 maja 2017 roku w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzcínica na lata 2017-2021 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.

Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Gminy Trzcínica Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzcínica na lata 2022-2026 będzie podstawą do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzcínica.