

**Projekt**

z dnia 2 kwietnia 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XIX/123/2020  
RADY GMINY BRALIN**

z dnia 6 kwietnia 2020 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bralin  
na lata 2020 -2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.) Rada Gminy Bralin uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bralin na lata 2020-2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bralin.

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

**§ 1. WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BRALIN NA LATA 2020 – 2024**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bralin obejmuje lata 2020 - 2024 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Bralin w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

**§ 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bralin według stanu na dzień 29 lutego 2020 roku stanowi 19 lokali o łącznej powierzchni 906,29 m<sup>2</sup>, usytuowanych w 9 budynkach.
2. Wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Bralin przedstawiono w tabeli nr 1.
3. Gmina Bralin w swoim zasobie mieszkaniowym nie posiada lokali socjalnych.
4. Dopuszcza się powiększanie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez adaptację pomieszczeń w budynkach gminnych.
5. Dopuszcza się pozyskiwanie lokali socjalnych poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będących własnością gminy lub zakup kontenerów mieszkalnych.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bralin

L p.	Lokalizacja budynku	Ilość izb (szt.)	Pow. Kuchni (m <sup>2</sup> )	Pow. Pokoi (m <sup>2</sup> )	Pow. Łazienki (m <sup>2</sup> )	Pow. Pomocnicza (m <sup>2</sup> )	Pow. Całkowita (m <sup>2</sup> )
1	Bralin, Wrocławska 50	2	4,50	25,50	4,10	0,00	34,10
2	Bralin, Wrocławska 50	2	13,28	16,72	0,00	0,00	30,00
3	Bralin, Wrocławska 50	1	15,47	0,00	0,00	0,00	15,47
4	Bralin, Wrocławska 50	1	0,00	20,46	0,00	0,00	20,46
5	Bralin, wrocławska 49	3	14,53	14,08	2,65	0,00	31,26
6	Bralin, Namysłowska 13	1	0,00	27,38	0,00	0,00	27,38
7	Czermin 1	1	0,00	24,00	0,00	0,00	24,00
8	Czermin 23	2	13,73	34,00	0,00	28,85	76,58
9	Czermin 23	1	0,00	24,75	0,00	0,00	24,75
10	Gola 25	4	16,40	44,36	10,73	8,31	79,80
11	Gola 25	3	9,60	51,30	5,40	0,00	66,30
12	Mielęcín 5	3	9,03	38,10	0,00	22,10	69,23
13	Mnichowice 56	3	12,40	44,95	7,36	4,6	69,31
14	Mnichowice 56	3	15,95	86,40	6,12	2,89	111,36
15	Mnichowice 56	3	13,00	49,25	0,00	6,00	68,25
16	Tabor Wielki 26 m. 4	4	6,00	59,10	4,00	4,80	73,90
17	Tabor Wielki 26 m. 1	1	0,00	24,50	1,9	5,80	32,20
18	Tabor Wielki 26 m. 2	1	19,37	0,00	1,9	0,00	21,27
19	Tabor Wielki 26 m. 3	1	28,77	0,00	1,9	0,00	30,67
<b>Ogółem</b>							<b>906,29</b>

Tabela nr 2. Budynki niewykorzystywane jako zasób mieszkaniowy Gminy Bralin

Lp.	Nazwa obiektu	Funkcja obiektu	Adres obiektu
1	Budynek po szkole	Użytkowa/pustostan	Mielęcín 5

**§ 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2020-2024.**

1. Wójt Gminy Bralin dokonuje okresowych przeglądów technicznych i analiz, szacuje na ich podstawie koszty remontów oraz przygotowuje plany ich wykonania.

2. W odniesieniu do budynków dla których może występować stan zagrożenia budowlanego nakłada obowiązek przeprowadzenia kapitalnych remontów:

- budynek zlokalizowany w Czerminie 23.

3. W latach 2020-2024 przewidziano bieżące naprawy i konserwacje większości budynków w tym: naprawy konstrukcji i pokryć dachów, naprawy i przebudowy instalacji elektrycznej, naprawy schodów oraz naprawy wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz roboty ogólnobudowlane.

**§ 3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w 2020-2024.**

1. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców oraz w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa uchwała Rady Gminy Bralin

Nr XLIV/213/06 z 29 września 2006 roku.

3. Planowany termin sprzedaży:

a) lokale mieszkalne w budynku w miejscowości Gola 25 – 2 lokale do końca 2020 r.

**§ 4. Zasady polityki czynszowej.**

1. Stawkę czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych ustala Wójt Gminy Bralin.

2. Składniki czynszu:

- koszty administrowania oraz ubezpieczenia budynków,

- koszty konserwacji i remontów,

- koszty utrzymania zieleni oraz koszty energii elektrycznej klatek schodowych.

3. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

- mieszkanie bez c. o. - 10%

- mieszkanie bez łazienki i w.c. - 10%

- mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych - 10%

- mieszkanie w suterenie i na poddaszu - 10%

- mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki - 10%

4. Maksymalne obniżenie czynszu może wynieść - 50%.

5. Składniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

6. Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego przewiduje się podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie częściej niż co 6 miesięcy.

Proponowane zmiany stawki bazowej czynszu w latach 2020-2024 przedstawia poniższa tabela :

Tabela nr 3. Stawki bazowe czynszu w latach 2020-2024

Lp.	Rok	Data zmiany	Stawka bazowa [zł / m <sup>2</sup> ]	Stawka dla lokali socjalnych [zł/m <sup>2</sup> ]
1.	2020	01.05. 2020	3,21	1,60

2.	2021	01.01. 2021	3,40	1,70
3.	2022	01.01. 2022	3,60	1,80
4.	2023	01.01. 2023	3,82	1,90
5.	2024	01.01. 2024	4,05	2,00

Założono 6 % wzrost stawki czynszu. Proponuje się ustalenie stawki dla lokali socjalnych na poziomie 50 % stawki bazowej czynszu dla lokali mieszkalnych.

#### § 5. Finansowanie zasobu mieszkaniowego Gminy Bralin.

1. Środki finansowe na remonty kapitalne, adaptacje, remonty i naprawy bieżące będą pozyskane:

- z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- z wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- ze środków finansowych pochodzących z budżetu gminy.

2. W kolejnych latach obowiązywania uchwały nie przewiduje się zmian źródeł finansowania.

3. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów kapitalnych, adaptacji, remontów bieżących oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2020-2024 (w zł.) określona została w poniższej tabeli.

Tabela nr 4. Wysokość wydatków w kolejnych latach

Rok	Eksploatacja bieżąca (tvs. zł)	Wydatki na remonty (tvs. zł)	Razem (tvs. zł)
2020	30	40	70
2021	30	60	90
2022	30	50	80
2023	35	50	85
2024	35	60	95
<b>ogółem</b>	<b>160</b>	<b>260</b>	<b>420</b>

Tabela obejmuje plan remontów w budynkach będących własnością gminy, w których znajdują się lokale mieszkalne.

Tabela nr 5. Plan remontów w budynkach będących własnością gminy

Lp.	Rodzaj robót	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	Ogółem (tyś. zł)
1.	Remonty dachów	10.000	10.000	20.000	20.000	20.000	80.000
2.	Wymiana stolarki okiennej	-	10.000	10.000	-	10.000	30.000
3.	Ciesielskie (naprawa schodów)	10.000	-	-	-	-	10.000
4.	Wymiana instalacji elektrycznej	10.000	10.000	-	10.000	10.000	40.000
5.	Inne remonty bieżące	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	100.000
<b>Ogółem:</b>		<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>60.000</b>	<b>260.000</b>

§ 6. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) podejmowanie działań zmierzających do zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- 2) windykacja zaległości czynszowych,
- 3) obniżka kosztów eksploatacji,
- 4) ustalanie czynszów mieszkaniowych na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz bieżących remontów.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bralin.

§ 8. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

## UZASADNIENIE

Uchwalanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.) 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 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.

W związku z upływem obowiązywania uchwały Nr LIV/285/2014 Rady Gminy Bralin z dnia 12 listopada 2014r. w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bralin na lata 2015 - 2019 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.

Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Gminy Bralin Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bralin na lata 2020-2024 będzie podstawą do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bralin.

