

Projekt

z dnia 14 listopada 2023 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZIELONKI

z dnia 2023 r.

**w sprawie przyjęcia do realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Zielonki na lata 2024 - 2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 4 i 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Gminy Zielonki uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zielonki na lata 2024 - 2028, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zielonki.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Zielonki

Mirosław Golanko

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Gminy Zielonki

z dnia.....2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZIELONKI NA LATA 2024 - 2028

1. Wstęp

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725) nakłada na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na okres co najmniej pięciu kolejnych lat.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. W celu realizacji tego zadania gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy jak również wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym służyć ma realizacji zadania własnego gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, lokali zamiennych i tymczasowych pomieszczeń, traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy, a także w miarę możliwości zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym polega na:

- zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej zasobu,
- zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu,
- zapewnieniu właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego,
- bieżącym administrowaniu zasobem,
- utrzymaniu zasobu w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jego przeznaczeniem,
- uzasadnionym inwestowaniu w zasób.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zielonki na lata 2024 - 2028” zwany dalej „Programem”, obejmuje w szczególności opis wszystkich obszarów wymagany w świetle Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach.

1) Stan wielkościowy zasobu mieszkaniowego Gminy Zielonki.

Obecnie mieszkaniowy zasób Gminy Zielonki tworzą:

- a) mieszkania położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Zielonki,
- b) mieszkanie położone w budynku z wyodrębnioną własnością jednego lokalu,
- c) pojedynczy lokal mieszkalny w budynku gminnym przekazany w trwałą zarząd jednostce gminnej celem realizacji jej zadań statutowych z wyłączeniem tego lokalu.

Wielkość zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa (m ²)
1	Zielonki, ul. Galicyjska 13	11	426,74
2	Zielonki, ul. Galicyjska 15	18	501,11
3	Zielonki, ul. Galicyjska 15A	3	138,10
4	Węgrzce, os. Wojskowe 7/18	1	15,52
5	Korzkiew, ul. Podzamcze 13	1	30
6	Bibice, ul. T. Kościuszki 56	1	73,34
RAZEM		35	1 184,81

Spośród lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zielonki minimum 2 lokale stanowią rezerwę dla zapewnienia zamieszkania dla osób, które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp.).

Jeden lokal to mieszkanie chronione i stanowi przedmiot użyczenia na rzecz Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Zielonkach.

Lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu Gminy Zielonki wynajmowane są lokatorom na podstawie umów o odpłatne używanie lokalu. Umowy o odpłatne używanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zielonki, za wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń, zawierane są na czas nieoznaczony. Umowy najmu socjalnego lokalu mogą być zawierane na czas nie dłuższy niż 1 rok. Umowy takie można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w trudnej sytuacji, uzasadniającej zawarcie umowy, a ponadto: nie zalega z opłatami za używanie lokalu, stale zamieszkuje w lokalu, nie zakłóca porządku domowego, utrzymuje lokal w należytym stanie. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, zgodnie z regulacją właściwej ustawy.

Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi regulują:

- Kodeks cywilny,
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- Uchwała Nr XXII/66/2016 Rady Gminy Zielonki z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zielonki oraz tymczasowych pomieszczeń,
- niniejszy Program.

Z uwagi na obligatoryjne obowiązki gminy, wynikające z Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, należy dążyć w okresie objętym Programem do zwiększenia ilości lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń.

Ze względu na powyższe w latach 2024 - 2028, w sytuacji zaistnienia takiej potrzeby, istnieje możliwość zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkalne poddasza w budynku położonym w Zielonkach przy ul. Galicyjskiej 15, na którym mogą być utworzone lokale przeznaczone do najmu socjalnego z przynależnymi węzłami sanitarnymi (znajdującymi się wewnątrz lokalu).

Ponadto dopuszcza się możliwość zmiany formy użytkowania mieszkania mieszczącego się w budynku w Korzkwi, wykorzystywanym przez Sołectwo Korzkiew i przekwaterowanie najemcy tego lokalu do innego mieszkania komunalnego znajdującego się na terenie Gminy Zielonki.

Również w odniesieniu do lokalu mieszkalnego mieszczącego się w Bibicach, w budynku, który wykorzystywany jest przez placówkę przedszkolną z wyłączeniem tego lokalu, dopuszcza się

możliwość przekazania tej nieruchomości na cele oświatowe na rzecz Przedszkola Samorządowego w Węgrzcach z siedzibą w Bibicach. Podobnie jak w sytuacji opisanej powyżej, także w tym przypadku, nastąpiłoby przekwaterowanie najemcy lokalu do innego mieszkania komunalnego znajdującego się na terenie Gminy Zielonki. Zmianie uległaby również forma użytkowania tego lokalu.

2) Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Zielonki

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Adres	Instalacje	Stan techniczny
1	Zielonki, ul. Galicyjska 13	wodna, kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie gazowe	dobry
2	Zielonki, ul. Galicyjska 15	wodna, kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie gazowe	dobry
3	Zielonki, ul. Galicyjska 15A	wodna, kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie gazowe	dobry
4	Węgrzce, os. Wojskowe 7/18	wodna, kanalizacyjna, elektryczna,	dobry
5	Korzkiew, ul. Podzamcze 13	wodna, kanalizacyjna, elektryczna	dobry
6	Bibice, ul. T. Kościuszki 56	wodna, kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie gazowe	dobry

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, dokonywane przez zarządcę zasobów, nie w pełni określają niezbędny standard lokali i budynków mieszkalnych, ponieważ ocenie podlegają niektóre elementy budynków. Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo - modernizacyjnych wymaga ustanowienia standardów, do których utrzymania będzie się dążyć w kolejnych latach.

Zakładany standard budynków:

- a) sprawna instalacja odgromowa - badania kontrolne co 5 lat,
- b) elementy konstrukcji budynków bez zagrożeń - kontrola podczas przeglądów budowlanych 5-letnich i wykonywanych ekspertyz budowlanych,
- c) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne - badania kontrolne co pół roku,
- d) sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego - badania kontrolne co 5 lat,
- e) elewacja bez ubytków tynku i okładzin - kontrola podczas przeglądów budowlanych rocznych,
- f) malowanie klatki schodowej i korytarzy - kontrola podczas przeglądów budowlanych rocznych,
- g) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachu - badania kontrolne co 5 lat,
- h) sprawne zamki w wejściach głównych - kontrola bieżąca,
- i) sprawna instalacja CO - kontrola bieżąca,
- j) sprawna instalacja wodno - kanalizacyjna - kontrola bieżąca,
- k) przegląd budowlany - roczny i 5-letni.

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

W okresie obowiązywania poprzedniego Programu na lata 2019 - 2023 w budynkach położonych w Zielonkach przy ul. Galicyjskiej 13, 15 i 15A dokonano szereg kosztownych prac budowlanych, m. in. takich jak:

- a) remont dachu na budynku nr 13 (2020 r.) - koszt 152.996,55 zł,
- b) remont posadzek w mieszkaniu i na korytarzu budynku nr 15A (2020 r.) - koszt 28.664,35 zł
- c) kompleksowy remont klatki schodowej w budynku nr 13 (2021 r.) - koszt 47.892,60 zł,
- d) remont klatki schodowej, korytarza oraz wydzielenie pomieszczenia pralni w budynku nr 15 (2022 r.) - koszt 58.432,32 zł,
- e) remont dwóch pomieszczeń sanitarnych wraz z wydzieleniem dwóch dodatkowych łazienek w budynku nr 15 (2022 r.) - koszt 60.895,80 zł,
- f) remont schodów w budynku nr 15 (2022 r.) - koszt 33.139,80 zł,
- g) kapitalny remont 4 zwolnionych lokali mieszkalnych (2019 r. do 2022 r.) za kwotę 137.890,00 zł.

Opisane powyżej prace jak również inwestycje przeprowadzone w latach wcześniejszych, na które Gmina Zielonki poniosła znaczne wydatki, doprowadziły stan techniczny budynków mieszkalnych do dobrego poziomu. W związku z tym, z uwagi na brak potrzeby, w kolejnych 5 latach nie są planowane kosztowne prace remontowe mające na celu poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. W odniesieniu do prac modernizacyjnych, w chwili pojawienia się dodatkowych środków finansowych, planuje się docieplenie stropów w budynkach w Zielonkach (ul. Galicyjska) oraz termomodernizację budynku położonego w Korzkwi. Wydatki w tym zakresie, w okresie objętym niniejszym programem, obejmować będą głównie koszt bieżącego utrzymania nieruchomości oraz niezbędne wydatki remontowe, których konieczność poniesienia wynikać będzie głównie z przeprowadzonych obligacyjnych przeglądów nieruchomości.

Mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych, właściciel nieruchomości - Gmina Zielonki, kieruje się priorytetami wynikającymi z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów i nakazów instytucji zewnętrznych, wykonując w pierwszej kolejności prace mające na celu zapewnienie bezpiecznych warunków zamieszkania, a następnie niezbędne inne remonty.

Wykonanie niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych zapewniających poprawę stanu technicznego budynków będzie realizowane w pierwszej kolejności tam, gdzie wymaga tego bezpieczeństwo budynków i ich mieszkańców. Drobne naprawy, konserwacje oraz usuwanie awarii będą wykonywane na bieżąco. Co roku ustalany będzie zakres prac remontowych i modernizacyjnych w ramach możliwości finansowych budżetu gminy.

Zakres remontów będzie określany co roku w budżecie gminy z uwzględnieniem ww. priorytetów i możliwości finansowych gminy. Głównym celem polityki remontowej będzie maksymalizacja efektów remontowych i modernizacyjnych w budynkach komunalnych.

4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Obecnie właścicielem wszystkich lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych zlokalizowanych w Zielonkach przy ul. Galicyjskiej 13, 15 i 15A jest Gmina Zielonki.

Należy dążyć do sprzedaży całych nieruchomości. Rozproszona prywatyzacja jest sprzeczna z interesem wspólnoty samorządowej. Nie należy zbywać pojedynczych lokali w nieruchomościach gminnych, ponieważ już po zbyciu pierwszego lokalu powstaje wspólnota mieszkaniowa i gmina traci prawo do samodzielnego decydowania o zarządzaniu nieruchomością, a przy wykonywaniu prac remontowych czy modernizacyjnych musi uzyskiwać akceptację wszystkich członków wspólnoty.

Z punktu widzenia interesu Gminy Zielonki pojedyncze wnioski o wykup, nie zapewniające sprzedaży całych budynków mieszkalnych, winny być rozpatrywane negatywnie.

Z uwagi na powyższe, w okresie objętym niniejszym programem, nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

Podstawą prawną dla ustalania stawek czynszu jest Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy, zasady polityki czynszowej uchwała rada gminy. Obowiązują ją przy tym reguły określone w przepisach ustawy. W świetle art. 8a ust. 1 podwyżka czynszu odbywa się poprzez wypowiedzenie jego dotychczasowej wysokości z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące, chyba, że strony w umowie ustaliły termin dłuższy (art. 8a ust. 2). Ustawa przyznaje właścicielom lokali uprawnienie dokonywania swobodnych podwyżek czynszu jedynie w granicach 3% wartości odtworzeniowej lokalu (art. 8a ust. 4).

Definicja wartości odtworzeniowej zawarta została w art. 9 ust. 8 – zgodnie z nim, stanowi ją iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jest przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa i miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę (art. 2 ust. 1 pkt 12).

Aktualnie obowiązujący wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa małopolskiego, z wyłączeniem miasta Krakowa wynosi 5.734,00 zł (Obwieszczenie Wojewody Małopolskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Krakowa oraz województwa małopolskiego, z wyłączeniem miasta Krakowa, na okres 6 miesięcy, od dnia 1 października 2023 roku - Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 25 września 2023 r. poz. 6245).

$$(5.734,00 \times 3\%) / 12 = 14,33 \text{ zł/m}^2 / \text{m-c}$$

Swobodne ustalanie czynszu w odniesieniu do województwa małopolskiego może odbywać się do wartości 14,33 zł/m² w skali miesiąca.

Obecnie miesięczne stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zielonki wynoszą:

- a) za najem komunalnego lokalu mieszkalnego – 8,67 zł,
- b) za najem socjalny lokalu – 4,34 zł,
- c) za najem tymczasowego pomieszczenia - 4,34 zł.

Powyższe kwoty obowiązują od dnia 1 stycznia 2023 r. i stanowią podwyżkę stawek opłaty czynszowej wprowadzoną na podstawie Zarządzenia nr 186/2022 Wójta Gminy Zielonki z dnia 22 sierpnia 2022 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zielonki. Poziom zmiany stawki czynszowej dokonany został zgodnie z wartościami określonymi w pkt 9 Załącznika nr 1 do Uchwały Nr VIII/64/2019 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 maja 2019 r. - Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zielonki na lata 2019 – 2023 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 10 czerwca 2019 r. poz. 4451).

Podwyższanie stawki opłaty czynszowej wynika z wysokości rzeczywistych kosztów eksploatacji budynków ponoszonych przez Gminę Zielonki i konieczności ich pokrycia - docelowo w całości

przychodami z czynszów najmu. Obecne wpływy z opłat czynszowych nie pokrywają ponoszonych kosztów utrzymania komunalnych budynków mieszkalnych.

Poniższa tabela przedstawia wielkość nakładów finansowych poniesionych na utrzymanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w okresie ostatnich 4 lat (bez kosztów zarządu i administracji).

rok	zł/m²
2019	13,43
2020	14,76
2021	13,73
2022	16,92
średnia	14,71

Gmina Zielonki dąży do ustalenia takiej wysokości stawki czynszowej, która zapewni samofinansowanie się budynków mieszkalnych.

Lokatorzy zasobu komunalnego Gminy Zielonki to w znacznej liczbie emeryci i renciści oraz osoby korzystające z pomocy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Zielonkach. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe najemców mieszkalnych lokali komunalnych w Gminie Zielonki, proces dochodzenia do żądanego pułapu stawki czynszu musi zostać rozłożony na dłuższy okres czasu.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego ustala organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, w tym przypadku Wójt Gminy Zielonki, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie.

Zamieszczona poniżej tabela określa prognozowane zmiany stawki czynszu za 1 m² w Gminie Zielonki w poszczególnych latach okresu od 2024 do 2028 roku.

Rok	Przewidywana stawka czynszu najmu dla komunalnych lokali mieszkalnych (zł/m²)	Przewidywana stawka czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowego pomieszczenia (zł/m²)	wzrost (%)
2024	8,67	4,34	0
2025	9,88	4,94	14
2026	11,26	5,63	14
2027	12,83	6,41	14
2028	14,62	7,31	14

Zastosowanie przedstawionych powyżej stawek pozwoli doprowadzić, w ostatnim roku objętym niniejszym programem, do wprowadzenia opłat czynszowych na poziomie odzwierciedlającym rzeczywiste nakłady ponoszone na utrzymanie budynków mieszkalnych. Polityka czynszowa Gminy Zielonki powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty i inwestycje.

Chociaż opisane wcześniej regulacje prawne umożliwiają ustalenie stawki czynszowej na znacznie wyższym poziomie, to z uwagi na przedstawione powyżej uwarunkowania społeczne (sytuacja finansowa najemców), Gmina Zielonki nie dąży do uzyskiwania zysków, a jedynie do ustalenia takiej wysokości stawek czynszowych, które zapewnią samofinansowanie się budynków mieszkalnych, bez pokrycia kosztów zarządu i administracji.

Wprowadzenie natychmiastowo zbyt wysokich stawek czynszu mogłoby doprowadzić do zbyt dużych obciążeń budżetu gospodarstw domowych najemców i powstania zjawiska narastania

trudnych, a w wielu przypadkach niemożliwych do wyegzekwowania długów z tytułu czynszu najmu wobec Gminy Zielonki.

Przyjmuje się następujące zasady ustalania stawek czynszu najmu dla lokali mieszkalnych:

- a) Nie wprowadza się zróżnicowania stawek dla poszczególnych lokali ponieważ:
- wszystkie lokale położone są w centralnych częściach sołectw, więc nie różnicuje się stawek z uwagi na lokalizację budynków,
 - pierwotny standard mieszkań nie pozwala na zróżnicowanie, ponieważ wszelkie istniejące modernizacje lokali zostały wykonane przez najemców (za wyjątkiem lokali objętych najmem socjalnym) i nie należy na nich nakładać wyższych stawek wynikających z wyższego standardu mieszkań niż pozostałe,
 - ogólny stan techniczny budynków jest bardzo podobny, więc nie znajduje uzasadnienia zróżnicowanie z uwagi na ten czynnik.
- b) Stawkę czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenie ustala się w wysokości połowy stawki czynszu obowiązującego dla najmu komunalnego lokalu mieszkalnego.
- c) Zmiana wysokości stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego nie może nastąpić częściej niż raz w roku.
- d) Każdorazowa zmiana stawki czynszu winna być poprzedzona sporządzeniem kalkulacji rzeczywistych kosztów utrzymania budynków mieszkalnych, która wykaże, że rzeczywisty, miesięczny koszt utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest wyższy od pobieranej opłaty czynszowej za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. W sytuacji braku takiego stanu rzeczywistego nie przeprowadza się w danym okresie podwyżek stawki czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zielonki.
- e) Gmina Zielonki może obniżyć o 30% wysokość czynszu dla lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony w przypadku, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył:
- 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Obniżka czynszu udzielana jest na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy. Warunki obniżania czynszu określone zostały w Załączniku nr 1 do Uchwały nr XXII/66/2016 Rady Gminy Zielonki z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zielonki oraz tymczasowych pomieszczeń - § 4 ust. 3 i 4 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 9 grudnia 2016 r. poz. 7393).

6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zielonki oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem w kolejnych latach.

Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zielonki sprawuje przy użyciu swoich służb Wójt Gminy Zielonki, kierując się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu i możliwościami finansowymi gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Obsługa mieszkaniowego zasobu Gminy Zielonki (administrowanie i zarządzanie) realizowana jest w trzech referatach, tj.:

- w Referacie Gospodarki Komunalnej,
- w Referacie Dochodów i Budżetu,

- w Referacie Księgowym.

Do zadań Referatu Gospodarki Komunalnej w szczególności należy:

- a) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji, w tym administracja lokalami.
- b) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- c) prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego wraz z ich najemcami,
- d) sporządzanie umów najmu lokali mieszkalnych i aneksów do nich w przypadku zaistnienia zmian w zakresie objętym umową,
- e) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media, inne wymagalne),
- f) opis merytoryczny dokumentów księgowych potwierdzających wydatki poniesione na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

Do zadań Referatu Dochodów i Budżetu w szczególności należy:

- a) pobieranie i rozliczanie należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media, inne wymagalne) oraz prowadzenie windykacji tych należności,
- b) prowadzenie ewidencji księgowej odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymanych i należnych dochodów związanych z zasobem mieszkaniowym, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Do zadań Referatu Księgowego w szczególności należy ewidencja w urządzeniach księgowych zdarzeń gospodarczych związanych z wydatkami poczynionymi w zasób mieszkaniowy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Zielonki.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Zielonki są:

- a) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i najem socjalny oraz tymczasowych pomieszczeń,
- b) środki z budżetu gminy.

Przewidywane wpływy z czynszów za lokale mieszkalne:

Rok	Przewidywane wpływy z czynszów za lokale mieszkalne (zł)
2024	110 000,00
2025	125 400,00
2026	142 956,00
2027	162 970,00
2028	185 786,00

Przewidywane wpływy z czynszów oszacowano przy założeniu dokonania planowanych podwyżek w wysokości prognozy określonej w pkt 4.

W okresie objętym niniejszym programem głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w istniejącym zasobie będą dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Zielonki. Większe remonty mogą być przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych.

Budowa nowych lokali przeznaczonych na najem socjalny i tymczasowych pomieszczeń może być finansowana z budżetu gminy i kredytów preferencyjnych.

8. Wysokość kosztów w kolejnych latach.

Wydatki ponoszone przez Gminę Zielonki, związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, obejmują szereg pozycji kosztowych, m. in.:

- a) koszty związane z remontami i modernizacją budynków i lokali,
- b) koszty drobnych remontów bieżących i napraw,
- c) koszty obowiązkowych przeglądów obiektów,
- d) koszty utrzymania czystości,
- e) koszty utrzymania terenów zielonych przy budynkach,
- f) koszty administrowania zasobem mieszkaniowym.

Poniższa tabela przedstawia prognozę wysokości kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową w latach objętych niniejszym programem.

L.p.	Wyszczególnienie	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
1	koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	100 000,00	110 000,00	120 000,00	130 000,00	140 000,00
2	Koszty remontów i modernizacji (w zł)	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00
3	Koszty inwestycyjne (w zł)	0,00	100 000,00	60 000,00	0,00	0,00
4	Koszty zarządu nieruchomością wspólną (w zł)	200,00	220,00	240,00	260,00	280,00
RAZEM		160 200,00	270 220,00	240 240,00	190 260,00	200 280,00

9. Opis innych działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zielonki.

Gmina w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować powinna następujące działania:

- a) powiększać zasób lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych poprzez włączanie do niego odzyskanych lokali mieszkalnych o niskim standardzie,
- b) dokonywać zamiany mieszkań w zasobie komunalnym w celu dostosowania lokali do potrzeb i możliwości finansowych najemców,
- c) wykorzystywać możliwość spłaty zadłużenia czynszowego przez najemców i osoby bez tytułu prawnego do lokalu w formie świadczenia rzeczowego,
- d) powiększać zasób lokali mieszkalnych poprzez adaptację wolnych pomieszczeń w budynkach stanowiących własność gminy,
- e) nadal stosować wypracowane, jawne i czytelne zasady przydzielania lokali mieszkalnych przy zachowaniu ścisłej kontroli procedur,
- f) egzekwować skutecznie należności czynszowe, zawierać porozumienia dotyczące spłaty zadłużenia, wpisywać dłużników do Krajowego Rejestru Długów, wypowiedać umowy najmu w przypadku nieregulowania zobowiązań wobec gminy,
- g) wykorzystywać środki zewnętrzne do remontu i modernizacji budynków mieszkalnych,
- h) skutecznie odzyskiwać lokale mieszkalne zajmowane przez osoby nieuprawnione,
- i) lokale mieszkalne znajdujące się w obiektach oświatowych powinny być przekazane na cele oświatowe,

Z uwagi na konieczność realizacji przez gminę obowiązku zapewnienia lokali będących przedmiotem najmu socjalnego dla osób uprawnionych do takich lokali z mocy sądowych wyroków orzekających eksmisję oraz zapewnienia tymczasowych pomieszczeń dla eksmitowanych lokatorów, w celu sprostania obowiązkowi ustawowemu, koniecznym będzie w okresie objętym niniejszym programem, jak również w latach kolejnych, zwiększenie zasobu tego rodzaju poprzez:

- a) adaptację istniejących poddaszy na cele mieszkaniowe,
- b) adaptację posiadanych obiektów na cele mieszkalne,
- c) przejmowanie bądź nabywanie wyodrębnionych, tanich lokali,
- d) przekwalifikowanie, po rozwiązaniu umów najmu, mieszkań komunalnych,
- e) budowę nowych obiektów mieszkalnych.

Równocześnie w ostatnim okresie liczba wniosków o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, wpływających do Gminy Zielonki wzrosła.

Zapewnienie mieszkańcom gminy lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych może być w okresie objętym programem problemem, z którym gmina będzie się borykać.

Skala zapotrzebowania jest trudna do precyzyjnego oszacowania, ponieważ wyroki sądów zasądzające prawo do lokali socjalnych i wezwania komorników przeprowadzających eksmisję do zapewnienia tymczasowych pomieszczeń mogą napłynąć w każdej chwili.

Uzasadnienie

Uchwalenie 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.

Poprzedni program obowiązywał przez 5 lat i obejmował okres od 2019 do 2023 roku. Z uwagi na ten fakt koniecznym staje się przyjęcie do realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zielonki na 5 kolejnych lat począwszy od roku 2024.

Opracowany „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zielonki na lata 2024 - 2028” obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej. Program zawiera wszystkie wymagane prawem elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Przedstawiono w nim między innymi problematykę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, potrzeb remontowych, polityki czynszowej i źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za konieczne i uzasadnione.