



AUTOPOPRAWKA

Projekt

z dnia 29 maja 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

w z. Wójta

*mgr Arniełd Kuźniarski*  
Zastępca Wójta

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY ZIELONKI**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie przyjęcia do realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem Gminy Zielonki na lata 2019 - 2023**

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 2019 r. poz. 506) 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 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.).

§ 1. Przyjmuje się do realizacji wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zielonki na lata 2019 - 2023, 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**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZIELONKI NA LATA 2019 - 2023**

### **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 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.) 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 socjalnych, 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:**

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

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zielonki na lata 2019 - 2023” zwany dalej Programem, zawiera opis ilościowy i jakościowy stanu obecnego zasobu, potrzeby remontowe i inwestycyjne oraz prognozy działań w latach 2019 - 2023, nakierowane na poprawę stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego. Opracowanie Programu ma na celu określenie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego będącego w dyspozycji Gminy Zielonki, analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, wskazanie źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, określenie zasad polityki czynszowej, a także wskazanie działań mających na celu poprawę wykorzystania zasobu i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **2. Stan ilościowy zasobu mieszkaniowego Gminy Zielonki.**

Obecnie mieszkaniowy zasób Gminy Zielonki tworzą mieszkania położone:

- a) w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Zielonki,
- b) w budynku z wyodrębnioną własnością jednego lokalu,

- c) pojedyncze lokale mieszkalne w budynkach gminnych w pozostałej części przekazanych w trwałą zarząd jednostkom gminnym celem realizacji ich zadań statutowych.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zielonki wchodzi 35 lokali o łącznej powierzchni mieszkalnej 1.181,76 m<sup>2</sup>, znajdujących się w 6 budynkach, tj.:

- a) Zielonki, ul. Galicyjska 13 (11 lokali o łącznej powierzchni mieszkalnej 422,91 m<sup>2</sup>, w tym: 7 mieszkań komunalnych, 3 lokale socjalne i 1 mieszkanie chronione),  
b) Zielonki, ul. Galicyjska 15 (18 lokali o łącznej powierzchni mieszkalnej 501,89 m<sup>2</sup>, w tym: 9 mieszkań komunalnych, 7 lokale socjalne i 2 tymczasowe pomieszczenia),  
c) Zielonki, ul. Galicyjska 15A (3 mieszkania komunalne o łącznej powierzchni mieszkalnej 138,10 m<sup>2</sup>),  
d) Węgrzce, os. Wojskowe 7/18 (1 lokal socjalny o powierzchni mieszkalnej 15,52 m<sup>2</sup>),  
e) Korzkiew, ul. Podzamcze 11 (1 mieszkanie komunalne o powierzchni mieszkalnej 30 m<sup>2</sup>),  
f) Bibice, ul. Kościuszki 56 (1 mieszkanie komunalne o powierzchni mieszkalnej 73,34 m<sup>2</sup>).

Z uwagi na fakt, iż opisany powyżej zasób mieszkaniowy jest niewystarczający dla realizacji przez Gminę obowiązku zapewnienia lokali socjalnych, głównie dla osób uprawnionych do takich lokali z mocy sądowych wyroków orzekających eksmisję, Gmina Zielonki najmuje od Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie, celem podnajmu na lokal socjalny, mieszkanie o powierzchni 46,72 m<sup>2</sup> znajdujące się w budynku zlokalizowanym w Garlicy Murowanej przy ul. Marmurowej 1/5.

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.).

### 3. Stan jakościowy zasobu mieszkaniowego Gminy Zielonki.

Standard mieszkań nie jest wysoki, jednak Gmina Zielonki sukcesywnie dokłada starań, aby poprawić warunki lokalowe mieszkańców. Część lokali mieszkalnych tworzących zasób mieszkaniowy Gminy Zielonki posiada łazienki i ubikacje wspólne dla kilku mieszkań.

Budynki położone w Zielonkach przy ul. Galicyjskiej 13, 15 i 15A wyposażone są w instalację wodną, kanalizacyjną, elektryczną oraz instalację centralnego ogrzewania gazowego.

W tym zasobie w roku 2007 i 2008 Gmina przeprowadziła szereg prac mających na celu poprawę warunków mieszkaniowych, bezpieczeństwa mieszkańców oraz poprawę estetyki kompleksu budynków. Powyższe prace wykonane były w ramach realizacji zadania o nazwie „Rewitalizacja Terenów Poprzemysłowych” i jako jeden z jego elementów objęły prace związane z mieszkaniami komunalnymi i socjalnymi zlokalizowanymi w Zielonkach przy ul. Galicyjskiej 13, 15 i 15A, tj.:

- a) wymianę wszystkich drzwi zewnętrznych z drewnianych na PCV,  
b) wymianę stolarki okiennej z drewnianej na PCV wraz z wymianą parapetów zewnętrznych,  
c) wykonanie ocieplenia styropianem wszystkich ścian zewnętrznych budynków wraz z wytynkowaniem tynkiem akrylowym,  
d) izolację i ocieplenie murów fundamentowych do głębokości 50 cm,  
e) montaż instalacji odgromowej,  
f) wykonanie instalacji wentylacyjnej,  
g) tynkowanie kominów na budynku nr 15,  
h) w budynku nr 15 wymianę więźbę dachowej i zamianę pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej na blachodachówkę.

Opisane powyżej prace, na które Gmina Zielonki wydatkowała kwotę 1.228.931,00 zł, zdecydowanie poprawiły stan techniczny i estetyczny kompleksu komunalnych budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy ul. Galicyjskiej w Zielonkach.

W roku 2013, kosztem 63.104,40 zł, na poddaszu budynku nr 15A wykonano kotłownię gazową. Inwestycja ta zapewniła ogrzewanie obiektu paliwem gazowym.

Kolejne, znaczne prace zrealizowane w odniesieniu do omawianego kompleksu budynków mieszkalnych przeprowadzone zostały w roku 2014 i obejmowały:

- a) wykonanie pomieszczenia kotłowni na poddaszu budynku nr 15 wraz z doprowadzeniem instalacji gazowej, wodno - kanalizacyjnej oraz elektrycznej,
- b) wykonanie komina spalinowego i przygotowanie powstałego pomieszczenia kotłowni do przyłączenia do instalacji gazowej oraz montażu kotłów gazowych c.o.

Na wykonanie opisanych prac budowlano - instalacyjnych Gmina Zielonki wydatkowała kwotę 102.031,92 zł.

W roku 2017 kotłownię wyposażono w urządzenia grzewcze wraz z osprzętem (koszt - 70.214,55 zł.

Na tym etapie uzyskano zakładany efekt oszczędnościowy i ekologiczny w postaci zmiany ogrzewania budynków z olejowego na gazowe.

Lokal mieszkalny w Korzkwi mieści się w budynku, który w pozostałej części wykorzystywany jest przez Przedszkole. Jego standard nie jest wysoki, brak centralnego ogrzewania, stara stolarka okienna i drzwiowa. Gmina Zielonki nieustannie ponosi nakłady związane z poprawą stanu sanitarno - technicznego tego lokalu.

Lokal mieszkalny w Bibicach mieści się w budynku, który w pozostałej części wykorzystywany jest przez Przedszkole. Posiada centralne ogrzewanie zasilane z kotłowni Przedszkola. Stan techniczny mieszkania jest zadowalający.

Mieszkanie w Węgrzicach znajduje się w bloku na osiedlu, którego zarządcą jest Zespół Zarządców Nieruchomości Sp. z o.o. Oddział Kraków. Stan techniczny mieszkania jest zadowalający.

Mieszkanie w Garlicy Murowanej wynajmowane przez Gminę Zielonki od osoby trzeciej, celem podnajmu na lokal socjalny, posiada własne centralne ogrzewanie gazowe. Standard lokalu nie budzi zastrzeżeń. Lokal jest suchy, posiada własną łazienkę, bezpośrednio przed wejściem znajduje się ogródek.

#### **4. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Zielonki.**

Aktualnie w zasobie Gminy Zielonki z 35 lokali wydzielonych jest 11 lokali jako lokale socjalne i 2 lokale o charakterze tymczasowego pomieszczenia oraz 1 mieszkanie chronione. 21 lokali to mieszkania komunalne.

W miarę potrzeb istnieje możliwość dalszego wydzielania lub tworzenia kolejnych lokali przeznaczonych na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia poprzez:

- a) przebudowę budynku nr 15 położonego w Zielonkach przy ul. Galicyjskiej,
- b) zmianę funkcji, zdanych po rozwiązaniu umowy najmu lokali mieszkalnych o niskim standardzie w budynkach nr 13, 15 i 15A, położonych w Zielonkach przy ul. Galicyjskiej.

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 socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, zawierane są na czas nieoznaczony. Umowy najmu lokali socjalnych 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.),
- 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 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 9 grudnia 2016 r. poz. 7393),
- niniejszy program.

#### **5. Prognoza zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Zielonki w latach 2019 - 2023.**

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 socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

Ze względu na powyższe w latach 2019 - 2023 Gmina Zielonki, w sytuacji zaistnienia takiej potrzeby, planuje przeprowadzenie zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkalne poddasza w budynku położonym w Zielonkach przy ul. Galicyjskiej 15, **na którym zostaną utworzone lokale socjalne z przynależnymi, indywidualnymi (znajdującymi się wewnątrz lokalu) węzłami sanitarnymi.**

Ponadto dopuszcza się możliwość przekazania na cele oświatowe na rzecz Szkoły Podstawowej w Korzkwi pomieszczenia obecnego mieszkania mieszczącego się w budynku wykorzystywanym w pozostałej części na działalność świetlicy i przekwaterowanie najemcy tego lokalu do innego mieszkania komunalnego znajdującego się na terenie Gminy Zielonki. Zmianie w takim przypadku ulegnie forma użytkowania tego lokalu.

Również w odniesieniu do lokalu mieszkalnego mieszczącego się w Bibicach, w budynku, który w pozostałej części wykorzystywany jest przez placówkę przedszkolną, 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.

#### **6. Standardy, jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy Zielonki i prognoza dotycząca jego stanu technicznego.**

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, dokonywane przez zarządcę zasobów, nie są wystarczające do określenia niezbędnego standardu lokali i budynków mieszkalnych, ponieważ ocenie podlegają tylko niektóre elementy budynków. Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo - modernizacyjnych wymaga ustanowienia standardów, które można będzie osiągnąć na przestrzeni lat.

Zakładany standard budynków:

- a) sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne co 5 lat,
- b) elementy konstrukcji budynków bez zagrożeń,
- 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 odnawiana nie rzadziej niż co 10 lat,
- f) malowanie klatki schodowej i korytarzy wraz z oknami i drzwiami nie rzadziej niż co 7 lat,
- g) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachu,
- h) sprawne zamki w wejściach głównych,
- i) sprawna instalacja CO,
- j) sprawna instalacja wodno - kanalizacyjna,
- k) przegląd budowlany - co 5 lat.

Prace przeprowadzone w latach poprzednich, opisane w pkt 3, na które Gmina Zielonki poniosła duże wydatki, doprowadziły stan techniczny budynków mieszkalnych do poziomu dobrego. W związku z tym, z uwagi na brak potrzeby, w kolejnych 5 latach nie są planowane kosztowne prace remontowo - modernizacyjne mające na celu poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Wydatki w tym zakresie, w okresie objętym niniejszym programem, obejmować będą głównie koszt bieżącego utrzymania nieruchomości oraz niezbędne wydatki remontowe opisane w pkt 7.

#### **7. Potrzeby remontowe i modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Zielonki w latach 2019 - 2023.**

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.

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.

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.

Oprócz inwestycji, o których mowa w pkt 5, poniżej przedstawiono wykaz planowanych, niezbędnych do wykonania prac w zasobie mieszkaniowym Gminy Zielonki:

- a) wymiana pokrycia dachowego na budynku nr 13 położonego w Zielonkach przy ul. Galicyjskiej,
- b) wymiana drewnianych schodów w budynku nr 13 położonym w Zielonkach przy ul. Galicyjskiej,
- c) remont klatki schodowej (od parteru wzwyż) w budynku nr 13 położonym w Zielonkach przy ul. Galicyjskiej,
- d) remont łazienek przeznaczonych do wspólnego użytkowania przez lokatorów w budynku nr 15 położonym w Zielonkach przy ul. Galicyjskiej,
- e) odnowienie powłok malarskich klatki schodowej i części wspólnych w budynku nr 15 położonym w Zielonkach przy ul. Galicyjskiej,
- f) remont korytarza (uzupełnienie ubytków i malowanie ścian) w budynku nr 15A położonym w Zielonkach przy ul. Galicyjskiej,

g) remonty zdawanych po rozwiązaniu umowy najmu mieszkań komunalnych przeznaczanych na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia.

Szacunkową, minimalną wysokość wydatków na remont zasobu mieszkaniowego Gminy Zielonki w latach 2019 - 2023 przedstawia zamieszczona poniżej tabela.

Rok	Nakłady na remont i modernizację budynków (w zł brutto)	Nakłady na remont lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń (w zł brutto)	Łącznie nakłady (w zł brutto)
2019	60.000,00	20.000,00	80.000,00
2020	60.000,00	20.000,00	80.000,00
2021	60.000,00	20.000,00	80.000,00
2022	60.000,00	20.000,00	80.000,00
2023	60.000,00	20.000,00	80.000,00

#### 8. Analiza kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową Gminy Zielonki oraz prognoza wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją budynków mieszkalnych.

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 obligatoryjnych przeglądów obiektów,
- d) koszty utrzymania czystości,
- e) koszty utrzymania terenów zielonych przy budynkach,
- f) koszty administrowania zasobem mieszkaniowym.

Koszty usługi zleconej, związane z zapewnieniem prawidłowej pracy kotłowni i instalacji c. o. (nadzór i konserwacja), stanowią składnik dla kalkulacji kosztu jednostkowego dostarczania ciepła do budynków mieszkalnych.

Z uwagi na fakt, iż 91% zasobu mieszkaniowego Gminy Zielonki stanowi kompleks trzech budynków położonych w Zielonkach przy ul. Galicyjskiej nr 13, 15 i 15A, szczegółową analizę kosztu utrzymania budynków mieszkalnych wykonano dla tych lokalizacji (pozostałe 9% zasobu to 2 pojedyncze lokale mieszkalne w budynkach gminnych w pozostałej części przekazanych w trwałą zarząd jednostkom gminnym celem realizacji ich zadań statutowych oraz 1 mieszkanie w budynku z wyodrębnioną własnością jednego lokalu - w bloku mieszkalnym objętym administracją wspólnoty mieszkaniowej).

Omawiane budynki posiadają centralne ogrzewanie zasilane z dwóch kotłowni gazowych (kotłownia wspólna - budynek nr 13 i 15, odrębna kotłownia dla budynku nr 15A). Dwa budynki (nr 13 i 15A) są obiektami w całości mieszkalnymi. Budynek nr 15 to obiekt mieszkalno - usługowy. Część jego powierzchni wykorzystywana jest na gabinety lekarskie i gminny klub sportowy. Wszystkie trzy budynki posiadają podobny standard techniczny.

Poniżej przedstawiono kalkulację rocznego kosztu utrzymania omawianego zasobu z przeliczeniem na 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (na bazie całego roku 2018).

1	Bieżące utrzymanie w 2018 r.		zł
	a	sprzątanie	15 887,84
	b	drobne zakupy (środki czystości, żarówki, łopaty, dorabianie kluczy, rękawice itp.)	1 567,86
	c	koszenie, plewienie trawników, nawożenie krzewów	5 700,00
	d	kontrola stanu technicznego kominów	4 535,16
	e	uszczelnienie kominów (bud. 13, 15 i 15A)	3 810,29

	f	badanie urządzeń instalacji gazowej w kotłowni i wymiana zaworów odpowietrzających c.o.	1 688,14
	g	remont klatki schodowej (bud. 13)	19 571,27
	h	zabezpieczenie wejścia na strych (bud. 13)	2 500,00
	i	kontrola roczna stanu technicznego budynków	6 273,00
	j	czyszczenie poziomów oraz wymiana pionów kanalizacyjnych (bud. 13)	3 300,00
	razem (a do j)		64 833,56
2	Powierzchnia użytkowa (w odniesieniu do lokali mieszkalnych = powierzchnia mieszkalna + powierzchnia przynależna przeznaczona do wspólnego użytkowania tj. łazienki i WC)		m <sup>2</sup>
	a	Galicyjska 13 – mieszkania	425,63
	b	Galicyjska 15 – mieszkania	541,43
	c	Galicyjska 15 – gabinety lekarskie	259,70
	d	Galicyjska 15 – GMKS	171,00
	e	Galicyjska 15A – mieszkania	138,10
	razem (a do e)		1 535,86
3	Powierzchnia mieszkalna + pom. przynależne (w. 2 lit. a, b, e)		1 105,16
4	% udziału powierzchni mieszkań (w. 3 / w. 2)		71,96%
			zł
5	w. 1 x w. 4 (koszt bieżącego utrzymania lokali mieszkalnych wg danych z 2018 r.)		46 654,23
6	Nakłady inwestycyjne dokonane w roku 2007 i 2008 - wykonanie termoizolacji obiektu, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana wieżby i pokrycia dachowego, montaż śniegołapów i ław kominiarskich, izolacja i ocieplenie murów do głębokości -50 cm, montaż parapetów zewnętrznych i instalacji odgromowej, modernizacja kominów i wykonanie instalacji wentylacyjnej		1 228 931,00
7	Nakłady inwestycyjne dokonane w roku 2013 – wykonanie kotłowni gazowej w budynku nr 15A		63 104,40
8	Nakłady inwestycyjne dokonane w roku 2014 - wykonanie prac budowlano – instalacyjnych obejmujących wykonanie pomieszczenia kotłowni na poddaszu budynku nr 15, wraz z doprowadzeniem instalacji gazowej, wodno – kanalizacyjnej oraz elektrycznej, wykonanie komina spalinowego i przygotowanie powstałego pomieszczenia kotłowni do przyłączenia jej do instalacji gazowej oraz montażu kotłów c.o.		102 031,92
9	Nakłady inwestycyjne dokonane w roku 2017 – wyposażenie kotłowni w urządzenia grzewcze wraz z osprzętem (bud. 15)		70 214,55
10	1/15 w. 6, w. 7, w. 8 i w. 9 – założono 15 lat rozkładu kosztów		97 618,79
11	w. 10 x w. 4 – nakłady inwestycyjne poniesione w latach 2007, 2008, 2013, 2014 i 2017 odnoszące się do lokali mieszkalnych – w skali roku		70 246,48
12	w. 5 + w. 11 – suma nakładów w skali roku poniesionych na utrzymanie lokali mieszkalnych		116 900,71
13	w. 12 / 12 - suma nakładów w skali miesiąca poniesionych na utrzymanie lokali mieszkalnych		9 741,73
			zł / m <sup>2</sup> / m-c
14	<b>w.13 / w.3 – nakłady finansowe na utrzymanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej i przynależnej</b>		<b>8,81</b>

Jak wynika z zamieszczonej powyżej tabeli miesięczny koszt utrzymania analizowanego, mieszkaniowego zasobu w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni wynosi 8,81 zł. Przedstawione pozycje kosztowe nie obejmują kosztów administrowania budynkami i lokalami mieszkalnymi (część kosztu wynagrodzeń pracowników Urzędu Gminy Zielonki zajmujących się obsługą zasobu mieszkaniowego).



Biorąc pod uwagę poniesienie wydatków remontowych, o których mowa w pkt 7, prognozuje się, że koszt jednostkowy utrzymania mieszkaniowego zasobu w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni w najbliższych latach kształtował będzie się na poziomie podobnym jak w roku 2018, tj. pomiędzy 8,00 zł a 9,00 zł w skali miesiąca.

Oprócz zasobu objętego przedstawioną powyżej kalkulacją kosztową, Gmina Zielonki posiada jeszcze tylko 3 mieszkania, w tym 2 znajdujące się w obiektach szkolnych, gdzie dokonanie pełnej analizy kosztów remontowo - eksploatacyjnych jest utrudnione ze względu na liczne powiązania z funkcjonowaniem placówek oświatowych. Jedno mieszkanie znajduje się w bloku na osiedlu, którego zarządcą jest Zespół Zarządców Nieruchomości Sp. z o. o. i on dokonuje określenia akceptowanych przez wspólnotę mieszkaniową: opłaty eksploatacyjnej i funduszu remontowego.

Przewiduje się, że wydatki związane z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją budynków mieszkalnych będą wzrastać na poziomie inflacji.

Poniższa tabela przedstawia prognozę kosztów bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Zielonki w latach 2019 - 2023 (bez uwzględnienia nakładów remontowo - modernizacyjnych i inwestycyjnych):

<b>Rok</b>	<b>Prognozowany koszt bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego (bez nakładów remontowo -modernizacyjnych i inwestycyjnych)</b> <i>/zł brutto/</i>	<b>Założony poziom inflacji</b> <i>/%/</i>
<b>2019</b>	45 000,00	2,5
<b>2020</b>	46 125,00	2,5
<b>2021</b>	47 278,13	2,5
<b>2022</b>	48 460,08	2,5
<b>2023</b>	49 671,58	2,5

#### **9. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 poz. 1234 z późn. zm.).

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 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jest przeciętny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa małopolskiego, z wyłączeniem miasta Krakowa wynosi

3.961,00 zł (Obwieszczenie Wojewody Małopolskiego z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Krakowa oraz województwa małopolskiego, z wyłączeniem miasta Krakowa, na okres 6 miesięcy, od dnia 1 kwietnia 2019 roku - Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 27 marca 2019 r. poz. 2474).

$$(3.961,00 \times 3\%) / 12 = 9,90 \text{ zł/m}^2 / \text{m-c}$$

Swobodne ustalanie czynszu w odniesieniu do województwa małopolskiego może odbywać się do wartości 9,90 zł/m<sup>2</sup> w skali miesiąca.

Obecnie miesięczne stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zielonki wynoszą:

- a) za najem komunalnego lokalu mieszkalnego – 6,14 zł,
- b) za najem lokalu socjalnego – 3,07 zł,
- c) za najem tymczasowego pomieszczenia - 3,07 zł.

Powyższe kwoty obowiązują od dnia 1 stycznia 2018 r. i stanowią podwyżkę stawek opłaty czynszowej wprowadzoną na podstawie Zarządzenia nr 187/2017 Wójta Gminy Zielonki z dnia 4 lipca 2017 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 XXXI/53/2013 Rady Gminy Zielonki z dnia 21 listopada 2013 r. - Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zielonki na lata 2014 – 2018 (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z dnia 3 grudnia 2013 r. poz. 7030).

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, jednak nastąpiło duże zbliżenie do poziomu generowanych przez Gminę Zielonki nakładów finansowych. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> w Gminie Zielonki w poszczególnych latach okresu od 2019 do 2023 roku.

Rok	Przewidywana stawka czynszu najmu dla komunalnych lokali mieszkalnych (zł/m <sup>2</sup> )	Przewidywana stawka czynszu najmu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia (zł/m <sup>2</sup> )	wzrost (%)
2019	6,14	3,07	0
2020	6,69	3,35	9
2021	7,29	3,65	9
2022	7,95	3,98	9

2023	8,67	4,34	9
------	------	------	---

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 różnicowania 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 różnicowanie, ponieważ wszelkie istniejące modernizacje niektórych lokali zostały wykonane przez najemców 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 różnicowanie z uwagi na ten czynnik.
- b) Stawkę czynszu za lokal socjalny 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.
- 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).

## 10. Sprzedaż lokali mieszkalnych.

Lokale mieszkalne, będące składnikiem gminnego zasobu mieszkaniowego mogą być zbywane aktualnym ich najemcom. Sprzedaż powyższych lokali reguluje:

- Uchwała nr VI/33/97 Rady Gminy Zielonki z dnia 14 listopada 1997 r. w sprawie określenia kryteriów sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Zielonki oraz ustalenia ulg przy sprzedaży lokali mieszkalnych dla obecnych najemców,
- Uchwała Nr XLI/61/2006 Rady Gminy Zielonki z dnia 21 września 2006 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VI/33/97 Rady Gminy Zielonki z dnia 14 listopada 1997 r. w sprawie kryteriów sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Zielonki oraz ustalenia ulg przy sprzedaży lokali mieszkalnych dla obecnych najemców.

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. Równocześnie obserwuje się znikomą chęć najemców do wykupu lokali mieszkalnych z powodu przyszłych nakładów finansowych, w których będą musieli partycypować. 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.

#### **11. 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,
- 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:

- a) 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.

## 12. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Zielonki są:

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

Przewidywane wpływy z czynszów za lokale mieszkalne:

Rok	Przewidywane wpływy z czynszów za lokale mieszkalne (zł)
2019	72 300,00
2020	81 837,00
2021	89 202,00
2022	97 230,00
2023	105 981,00

Przewidywane wpływy z czynszów oszacowano przy założeniu dokonania planowanych podwyżek w wysokości prognozy określonej w pkt 9.

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 socjalnych i pomieszczeń tymczasowych będzie finansowana z budżetu gminy i kredytów preferencyjnych.

## 13. 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 socjalnych 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,
- j) realizować w okresie wieloletnim zamierzenie w postaci rozdzielenia mieszkań komunalnych od lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w podziale na odrębne budynki, bądź kondygnacje w jednym budynku.

Z uwagi na konieczność realizacji przez gminę obowiązku zapewnienia lokali socjalnych dla osób uprawnionych do takich lokali z mocy sądowych wyroków orzekających eksmisję oraz zapewnienia pomieszczeń tymczasowych 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 przyznanie lokalu socjalnego, wpływających do Gminy Zielonki znacznie wzrosła.

Zapewnienie mieszkańcom gminy lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych będzie w okresie objętym programem dużym 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 napływać 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.).

Poprzedni program obowiązywał przez 5 lat i obejmował okres od 2014 do 2018 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 2019. Program niniejszy został stworzony po zamknięciu finansowym roku 2018 i po uwzględnieniu znacznych zmian w strukturze zasobu mieszkaniowego jakie miały miejsce w okresie od I do IV 2019 r.

Opracowany „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zielonki na lata 2019 - 2023” 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.