

Projekt

z dnia 18 grudnia 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 17 grudnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernica na lata 2021-2025.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), 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) uchwala się, co następuje:

1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernica na lata 2021 – 2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia Dzienniku Urzędowym Województwa

ADWOKAT
Monika Skrzypek-Palińska
Monika Skrzypek-Palińska

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Czernica na lata 2021 – 2025**

§ 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Czernica w poszczególnych latach.

1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje 24 lokale o łącznej powierzchni 952,87 m².

2. Gmina posiada 13 lokali położonych w 4 budynkach, które w całości stanowią jej własność, w następujących miejscowościach:

- 1) Wojnowice, ul. Główna 67 – 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 140,36 m²,
- 2) Czernica, ul. Wrocławska 78 - 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 62,20 m²,
- 3) Kamieniec Wrocławski, ul. Polna 48 - 2 lokale mieszkalne o łącznej pow. użytkowej 164,26 m²,
- 4) Gajków, ul. Ładna 11 - 6 lokali socjalnych o łącznej pow. 116,18 m².

3. Na prawach współwłasności gmina posiada 11 lokali w 8 budynkach położonych w miejscowościach:

- 1) Ratowice, ul. Wrocławska 50 (2 lokale mieszkalne na 8 ogółem) o łącznej pow. użytkowej 78,35 m²,
- 2) Jeszkowice, ul. Szkolna 1 (1 lokal na 3 ogółem) o powierzchni użytkowej 77,41 m²,
- 3) Chrzastawa Wielka, ul. Wrocławska 40 (1 lokal na 5 ogółem) o powierzchni użytkowej 48,79 m²,
- 4) Dobrzykowice, ul. Wrocławska 5 (1 lokal na 5 ogółem) o łącznej powierzchni użytkowej 28,41 m²,
- 5) Czernica, ul. Wojska Polskiego 2 (2 lokale na 20 ogółem) o łącznej powierzchni użytkowej 70,16 m²,
- 6) Czernica, ul. Wojska Polskiego 3 (1 lokal na 20 ogółem) o łącznej powierzchni użytkowej 43,40 m²,
- 7) Czernica, ul. Wojska Polskiego 4 (3 lokale na 20 ogółem) o łącznej powierzchni użytkowej 123,35 m².

4. Podstawowym założeniem niniejszego programu jest stworzenie optymalnych warunków do prawidłowego wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

5. Prognozowana sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie istniejącego zasobu mieszkaniowego pod warunkiem że skorzystają oni z takiej możliwości. Prognoza wieloletnia zakłada również docelowo przeznaczenie całego budynku, w którym mieści się obecnie Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Czernicy przy ulicy Wrocławskiej 78 na funkcje publiczne, związane z realizacją zadań statutowych ośrodka. Przewiduje się sprzedaż lokali na rzecz ich dotychczasowych najemców poprzez tworzenie korzystnych warunków transakcji oraz ukierunkowanie na inne niż utrzymywanie zasobu mieszkaniowego sposoby wypełniania zadań własnych gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, takich jak wynajmowanie lokali od innych właścicieli i podnajmowanie ich osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach będzie się kształtować następująco (przewidywany stan na 31 grudnia każdego roku):

Tabela nr 1- Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Czernica.

Zasób	lata				
	2021	2022	2023	2024	2025
ilość lokali w poszczególnych latach	24	24	23	23	22

§ 2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2021-2025.

1. Prognozę stanu technicznego lokali przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2.- Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czernica

Lp.	Adres	Pow. [m ²]	Stan techniczny				
			2021	2022	2023	2024	2025
1	Gajków ul.Ładna 11/1	10,30	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry
2	Gajków ul.Ładna 11/2	10,30	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry
3	Gajków ul.Ładna 11/3	16,71	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry
4	Gajków ul.Ładna 11/4	17,03	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry
5	Gajków ul.Ładna 11/5	30,92	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry
6	Gajków ul.Ładna 11/6	30,92	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry
7	Wojnowice ul. Główna 67/1	23,19	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	Czernica ul. Wojska Polskiego 2/12	26,75	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
9	Czernica ul. Wojska Polskiego 2/14	43,41	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry
10	Czernica ul. Wojska Polskiego 3/10	43,41	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry
11	Czernica ul. Wojska Polskiego 4/1	43,41	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry
12	Czernica ul. Wojska Polskiego 4/7	36,52	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry
13	Czernica ul. Wojska Polskiego 4/18	43,41	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry
14	Czernica ul. Wrocławska 78/1	38,74	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

15	Czernica ul. Wrocławska 78/4	23,46	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry
16	Ratowice ul. Wrocławska 50/4	44,38	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17	Ratowice ul. Wrocławska 50/8	33,97	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
18	Dobrzykowice ul. Wrocławska 5/1	28,41	średni	średni	średni	średni	średni
19	Chrzastawa Wielka ul. Wrocławska 40	48,79	średni	średni	średni	średni	średni
20	Jeszkowice ul. Szkolna 1/2	77,41	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21	Kamieniec Wrocławski ul. Polna 48/1	87,15	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry
22	Kamieniec Wrocławski ul. Polna 48/2	77,11	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry
23	Wojnowice ul. Główna 67/2	37,28	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
24	Wojnowice ul. Główna 67/3	79,89	zły	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

Zastosowane kryteria oceny stanu technicznego przedstawia tabela nr 3

Tabela 3 - opis kryteriów oceny

l.p.	ocena	opis
1.	bardzo dobry	naprawy nie są wymagane
2.	dobry	wymagane drobne naprawy, renowacje powłok malarskich lub usuwanie skutków drobnych awarii.
3.	średni	występująca konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w istotnym zakresie np. dachu, wymiana stolarki okiennej
4.	zły	występuje konieczność rozbiórki lub remontu kapitalnego lokalu lub/i budynku

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

1. Stan techniczny lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, w których się znajdują lokale, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Przez poprawę stanu technicznego należy rozumieć w szczególności:

- 1) zapewnienie działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie z wody, ciepła, energii i innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku,
- 2) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków, służących do wspólnego użytku mieszkańców,
- 3) dokonywanie napraw budynku, mieszkań, pomieszczeń i urządzeń, o których mowa wyżej,
- 4) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, o których mowa w art. 6a ust. 3 pkt 3 lit. a i b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj.Dz. U. z 2020 r.,poz. 611).

2. Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Plan remontów i modernizacji

Lp.	Adres	Pow. [m ²]	planowane roboty	rok
1	Gajków ul.Ładna 11/1	10,30	naprawa i konserwacja części przeznaczonych do wspólnego użytkowania	2024
2	Gajków ul.Ładna 11/2	10,30		
3	Gajków ul.Ładna 11/3	16,71		
4	Gajków ul.Ładna 11/4	17,03		
5	Gajków ul.Ładna 11/5	30,92		
6	Gajków ul.Ładna 11/6	30,92		
7	Wojnowice, ul. Główna 67/1	23,19	naprawy i konserwacja części przeznaczonych do wspólnego użytkowania, remont dachu	-
8	Czernica ul. Wojska Polskiego 2/12	26,75	nie przewiduje się remontów	-
9	Czernica ul. Wojska Polskiego 2/14	43,41	nie przewiduje się remontów	-
10	Czernica ul. Wojska Polskiego 3/10	43,41	nie przewiduje się remontów	-
11	Czernica ul. Wojska Polskiego 4/1	43,41	nie przewiduje się remontów	-
12	Czernica ul. Wojska Polskiego 4/7	36,52	nie przewiduje się remontów	-
13	Czernica ul. Wojska Polskiego 4/18	43,41	nie przewiduje się remontów	-
14	Czernica ul. Wrocławska 78/1	38,74	naprawy i konserwacja części przeznaczonych do wspólnego użytkowania	2021
15	Czernica ul. Wrocławska 78/4	23,46		
16	Ratowice ul. Wrocławska 50/4	44,38	naprawy i konserwacja części przeznaczonych do wspólnego użytkowania, budynek w	2025

			którym mieści się lokal wymaga remontu	
17	Ratowice ul. Wrocławska 50/8	33,97	naprawy i konserwacja części przeznaczonych do wspólnego użytkowania, budynek w którym mieści się lokal wymaga remontu	2025
18	Dobrzykowice ul. Wrocławska 5	28,41	naprawy i konserwacja części przeznaczonych do wspólnego użytkowania, wymiana stolarki drzwiowej i tynków, budynek w którym mieści się lokal wymaga remontu	2022
19	Chrzastawa Wielka ul. Wrocławska 40	48,79	naprawy i konserwacja części przeznaczonych do wspólnego użytkowania, wymiana stolarki drzwiowej i tynków, wymianę pokrycia dachu	2023
20	Jeszkowice ul. Szkolna1/2	77,41	nie przewiduje się remontów	-
21	Kamieniec Wrocławski ul. Polna 48/1	87,15	naprawy i konserwacja części przeznaczonych do wspólnego użytkowania	2023
22	Kamieniec Wrocławski ul. Polna 48/2	77,11	naprawy i konserwacja części przeznaczonych do wspólnego użytkowania	
23	Wojnowice ul. Główna 67/2	37,28	naprawy i konserwacja części przeznaczonych do wspólnego użytkowania, remont dachu	2021
24	Wojnowice ul. Główna 67/3	79,89	naprawy i konserwacja części przeznaczonych do wspólnego użytkowania, remont dachu	2021

§ 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż lokali komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990) oraz uchwałę Nr III/39/98 Rady Gminy Czernica z dnia 16 maja 1998r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Czernica ze zm. (Dz. Urz.Woj. Doln. z 2017r., poz. 4927) . Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Czernica odrębną uchwałą. Przyjmuje się, że w okresie obowiązywania programu, redukcja zasobu komunalnego gminy odbywać się będzie przez sprzedaż mieszkań, a także ich przeznaczanie na potrzeby własne gminy.

2. Do 31 grudnia 2025 roku planuje się sprzedaż 2 lokali:

- 1) w roku 2021 – 0 lokali,
- 2) w roku 2022 – 0 lokali,
- 3) w roku 2023 - 1 lokal,
- 4) w roku 2024 – 0 lokal,

5) w roku 2025 – 1 lokal.

3. Realizacja planu, o którym mowa w ust. 2 uzależniona będzie od stopnia zainteresowania najemców oraz liczby podań osób ubiegających się o lokal z zasobu komunalnego.

§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Wzrost czynszu powinien zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2021-2025, aby wpływy pozwalały na pokrycie nie tylko kosztów bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- 1) położenie budynku w promieniu do 200 m od przystanku komunikacji zbiorowej + 2%,
- 2) położenie lokalu po nasłonecznionej stronie budynku + 2 %,
- 3) za wyposażenie lokalu w gaz przewodowy + 5%,
- 4) za zamieszkiwanie w budynku nie starszym niż 10 lat lub budynku po termomodernizacji +10%.

4. Czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) brak wyposażenia lokalu w instalację centralnego ogrzewania lub ogrzewania etażowego z kotłem (- 10% stawki bazowej),
- 2) za położenie powyżej 50% lokalu na poddaszu (- 10% stawki bazowej),
- 3) za brak łazienki i WC (-10% stawki bazowej),
- 4) lokal pozbawiony bezpośredniego dopływu wody lub odpływu wody (- 15% stawki bazowej),
- 5) za lokale o potwierdzonym złym stanie technicznym (-20 % stawki bazowej),
- 6) za lokale przeznaczone do rozbiórki (- 40 % stawki bazowej).

5. Łącznie, suma obniżek nie może przekraczać 50 % wysokości stawki bazowej czynszu.

§ 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.

1. Zasobem mieszkaniowym gminy zarządza Wójt Gminy Czernica.

2. Sposób i zasady zarządzania zasobem powinny zapewniać:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 2) możliwość racjonalnego zużycia mediów, zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali,
- 3) ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania zasobem.

3. W kolejnych latach przewiduje się powierzenie zarządu nieruchomością wspólną w budynkach na prawach współwłasności, w których znajdują się lokale gminne, wspólnotom mieszkaniowym.

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2021-2025 będą dochody z następujących źródeł:

- 1) budżet gminy,
- 2) środki pozabudżetowe,
- 3) pozostałe środki budżetu gminy w tym np. wpływy z odsetek, wynajem obiektów i ich części na reklamę itp.

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

1. Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 5:

Tabela nr 5 – wysokość kosztów

	Wysokość kosztów w kolejnych latach				
	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji	2 000	2 000	2 500	2 500	2 500
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	310 000	8 000	28 000	30 000	10 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	11 580	11 580	12 000	12 000	12 000
Koszty inwestycyjne	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Suma	333 580	26 580	49 500	44 500	29 500

2. Na koszty bieżącej eksploatacji składają się m. in.:

- 1) koszty utrzymania w należyтым stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- 2) bieżące naprawy i konserwacja elementów infrastruktury technicznej, związane z utrzymaniem lokali gminnych, których zakres leży po stronie wynajmującego,
- 3) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji.

3. Plan kosztów remontów i modernizacji poszczególnych lokali wynikających ze stanu technicznego budynku przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6 – plan kosztów remontów i modernizacji

L p.	Adres	Pow. [m ²]					
			2021	2022	2023	2024	2025
1	Gajków ul.Ładna 11/1	10,30	-	-	-		-

2	Gajków ul. Ładna 11/2	10,30	-	-	-	30 000	-
3	Gajków ul. Ładna 11/3	16,71	-	-	-		-
4	Gajków ul. Ładna 11/4	17,03	-	-	-		-
5	Gajków ul. Ładna 11/5	30,92	-	-	-		-
6	Gajków ul. Ładna 11/6	30,92	-	-	-		-
7	Wojnowice, ul. Główna 67/1	23,19	-	-	-	-	-
8	Czernica ul. Wojska Polskiego 2/12	26,75	-	-	-	-	-
9	Czernica ul. Wojska Polskiego 2/14	43,41	-	-	-	-	-
10	Czernica ul. Wojska Polskiego 3/10	43,41	-	-	-	-	-
11	Czernica ul. Wojska Polskiego 4/1	43,41	-	-	-	-	-
12	Czernica ul. Wojska Polskiego 4/7	36,52	-	-	-	-	-
13	Czernica ul. Wojska Polskiego 4/18	43,41	-	-	-	-	-
14	Czernica ul. Wrocławska 78/1	38,74	10 000	-	-	-	-
15	Czernica, ul. Wrocławska 78/4	23,46		-	-	-	-
16	Ratowice ul. Wrocławska 50/4	44,38	-	-	-	-	10 000
17	Ratowice, ul. Wrocławska 50/8	33,97	-	-	-	-	
18	Dobrzykowice ul. Wrocławska 5	28,41	-	8 000	-	-	-
19	Chrzastawa Wielka ul. Wrocławska 40	48,79	-	-	8 000	-	-
20	Jeszkowice ul. Szkolna 1/2	77,41	-	-	-	-	-
21	Kamieniec Wrocławski ul. Polna 48/1	87,15	-	-	-	-	-
22	Kamieniec Wrocławski ul. Polna 48/2	77,11	-	-	20 000	-	-
22	Wojnowice ul. Główna 67/2	37,28	-	-	-	-	-
23	Wojnowice ul. Główna 67/3	79,89	300 000	-	-	-	-
suma:			310 000	8000	28 000	30 000	10 000

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

1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali zakłada przeznaczenie 2 lokali, jako lokali zamiennych, na czas trwania remontu budynków.
2. Planowana sprzedaż lokali powinna dążyć w szczególności do:
 - 1) stosowania bonifikat dla najemców, przy sprzedaży lokali,
 - 2) prywatyzacji lokali znajdujących się w budynkach z udziałem gminy,
 - 3) działań wspierających (ulgi finansowe) dla osób fizycznych dokonujących adaptacji pomieszczeń będących własnością gminy, na własny koszt,
 - 4) zwiększenia windykacji należnych opłat za wynajmowane lokale mieszkalne,
 - 5) pozyskania do zasobu mieszkaniowego gminy lokali powstałych w wyniku adaptacji lokali niemieszkalnych,
 - 6) ograniczenia możliwości przedłużania najmu socjalnego,
 - 7) sukcesywnego zmniejszanie ilości lokali komunalnych na rzecz innych form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 10. Określenie normy powierzchni użytkowej lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, której przekroczenie będzie uprawniało gminę do wypowiedzenia umowy najmu.

Nie wprowadza się innych niż ustawowe norm powierzchni użytkowej lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, której przekroczenie będzie uprawniało gminę do wypowiedzenia umowy najmu jak również zmiany okresu wypowiedzenia umowy najmu z przyczyn jak wyżej.

Uzasadnienie

Uchwalenie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czernica jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611). W związku z kończącym się z dniem 31 grudnia 2020r. terminem obowiązywania uchwały Nr XIII/92/2015 Rady Gminy Czernica z dnia 28 października 2015r., jak również z faktem wprowadzenia przez ustawodawcę szeregu istotnych zmian, należało dostosować zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy do obowiązujących przepisów. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych 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.

Istotne zmiany dotyczą między innymi likwidacji odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy jaką stanowiły lokale socjalne, wprowadzając w to miejsce pojęcie najmu socjalnego lokali mieszkalnych, w ten sposób że gmina będzie mogła każdy lokal, który spełnia wymogi ustawowe wynająć lub podnająć w ramach najmu socjalnego. Uchwała nie określa innej niż ustawowa normy powierzchni użytkowej lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, której przekroczenie będzie uprawniało gminę do wypowiedzenia umowy najmu. Wynoszą one 50 m² dla jednej osoby i 25m² dla każdej kolejnej osoby, a okres wypowiedzenia umowy najmu z przyczyn jak wyżej wynosi 6 miesięcy. Wszystkie działania opisane w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czernica mają na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem komunalnym gminy. Żeby tak się stało przyjęcie niniejszego przedłożenia jest konieczne, o co proszę.

Czernica, dnia 18 grudnia 2020r.

Zastępca Wójta
Andrzej Czech

