

**UCHWAŁA NR XXIV/150/21
RADY GMINY GRUTA**

z dnia 26 lutego 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gruta na lata
2021 – 2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gruta na lata 2021 – 2025” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gruta.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko- Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Gruta

Piotr Dyś

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gruta na lata 2021 – 2025

Spis treści:

1. Wprowadzenie

2. Rozdział I

Postanowienia ogólne

3. Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

4. Rozdział III

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

5. Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali

6. Rozdział V

Zasady polityki czynszowej, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

7. Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

8. Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

9. Rozdział VIII

Wydatki na utrzymanie zasobu

10. Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gruta, związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedażą lokali

11. Uzasadnienie

Wprowadzenie

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Ustawa nakłada również na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Programy opracowywane są na co najmniej 5 lat, gdyż taki okres wydaje się być najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

W programie oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, potrzeb remontowych oraz źródeł finansowania określa się zasady polityki czynszowej. Głównym aspektem wieloletniego programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi. Od jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości zależy bowiem racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu, jak również komfort zamieszkiwania.

Na obecną chwilę zarządcą mieszkaniowego zasobu jest Gmina Gruta, Gruta 244; 86-330 Melno

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gruta (dalej zwanej- gminy) obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 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 wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 8) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
- 9) wydatki inwestycyjne lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, oraz lokali w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
- 10) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Gruta wynosi 3529,49 m² i stanowi 81 lokali.

§ 3. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy Gruta:

Wykaz mieszkań komunalnych gminy Gruta.

lp.	miejsowość	nr budynku / lokalu	m ²	Nr umowy	Stan budynku
1	ANNOWO	12/2	52,43	Umowa z dnia 01.02.1995	średni
2	ANNOWO	12/3	44,49	Umowa z dnia 01.02.1995	
3	ANNOWO	12/4	73,00	Umowa z dnia 01.11.2002	
4	ANNOWO	12/6	58,00	Umowa z dnia 01.02.1995	
5	BOGUSZEWO	28/1	43,00	Umowa z dnia 14.10.2008	średni
6	BOGUSZEWO	28/2	55,72	Umowa z dnia 01.12.2006	
7	BOGUSZEWO	28/3	47,60	Umowa z dnia 01.01.1996	
8	BOGUSZEWO	28/4	90,60	Umowa z dnia 08.02.1999	
9	DĄBRÓWKA KRÓL.	1/2	54,42	obecnie pustostan	średni
10	DĄBRÓWKA KRÓL.	1/3	72,11	Umowa z dnia 01.08.2000	
11	DĄBRÓWKA KRÓL.	5/1	36,87	Umowa - Nr 1/2020 z dn. 17.02.2020	średni
12	DĄBRÓWKA KRÓL.	5/2	48,90	Umowa z dnia 01.02.1995	
13	DĄBRÓWKA KRÓL.	5/3	48,90	Umowa nr 5/2019 z dn. 28.05.2019	
14	DĄBRÓWKA PGR.	5/2	52,52	Umowa z dnia 28.01.2016 r.	średni
15	GRUTA	73/1	46,00	obecnie pustostan	zły
16	GRUTA	73/2	43,00	Umowa z dnia 01.02.1995	
17	GRUTA	73/3	39,00	Umowa z dnia 05.02.2008	
18	GRUTA	73/4	31,00	obecnie pustostan	
19	GRUTA	73/6	36,60	Umowa z dnia 01.11.2002	
20	GRUTA	73/7	44,50	Umowa z dnia 25.06.2015	
21	GRUTA	73/8	59,00	Umowa z dnia 01.10.2003	
22	GRUTA	73/9	35,32	Umowa z dnia 01.02.1995	
23	GRUTA	73/10	55,00	Umowa z dnia 28.11.2011	
24	GRUTA	73/11	24,00	obecnie pustostan	
25	GRUTA	73/12	46,00	Umowa z dnia 24.10.2019	
26	GRUTA	73/13	41,00	Umowa z dnia 01.02.1995	
27	GRUTA	73/14	30,60	Umowa z dnia 24.10.2019	
28	GRUTA	73/15	20,00	Umow z dnia 01.10.2003	
29	GRUTA	73/16	30,50	Umowa z dnia 01.02.2018	
30	GRUTA	234/1	34,00	Umowa z dn. 01.09.2020	

31	GRUTA	234/2	34,00	Umowa nr 3/2020 z dn. 01.04.2020	średni
32	GRUTA	234/3	34,00	Umowa z dn. 07.09.2020	
33	GRUTA	234/4	34,00	Umowa z dnia 23.03.2010	
34	GRUTA	277/2	50,30	Umowa nr 7/2019 z dn. 01.08.2019	dobry
35	GRUTA	277/3	57,80	Umowa nr 5/2020 z dn. 29.06.2020	
36	GRUTA	277/4	86,30	Umowa z dnia 13.02.1995	
37	GRUTA	277/5	57,80	Umowa z dnia 16.08.1995	
38	GRUTA	277/6	42,50	obecnie pustostan	
39	JASIEWO	1/1	34,20	Umowa z nia 01.03.1996	zły
40	JASIEWO	1/2	31,00	Umowa z dnia 19.06.2000	
41	JASIEWO	1/3	21,00	Umowa z dnia 01.03.1996	
42	JASIEWO	1/4	26,00	Umowa z dnia 01.02.1995	
43	JASIEWO	1/5	19,00	Umowa z dnia 01.02.2019	
44	JASIEWO	1/6	18,58	Umowa z dnia 18.02.2014	
45	JASIEWO	1/7	32,00	Umowa z dnia 16.09.2011	
46	JASIEWO	1/8	32,00	Umowa z dnia 01.02.2019	
47	JASIEWO	1/9	35,00	Umowa z dnia 01.02.1995	
48	JASIEWO	1/10	33,00	Umowa z dnia 01.02.1995	
49	JASIEWO	1/11	41,00	Umowa z dnia 22.01.1996	
50	JASIEWO	1/12	32,26	Umowa z dnia 01.07.1998	
51	JASIEWO	1/13	32,00	Umowa z dnia 01.02.1995	
52	JASIEWO	1/14	25,40	Umowa z dnia 06.12.2012	
53	JASIEWO	1/15	28,00	umowa z dnia 01.02.1995	
54	KITNOWO	46/2	46,00	Pustostan	średni
55	KITNOWO	46/3	33,00	Pustostan	
56	MELNO CUKR.	6/5	28,40	Umowa z dnia 01.05.2005	średni (lokal komunalny)
57	MELNO CUKR.	7/1	75,50	Umowa z dnia 01.05.2005	dobry
58	MELNO CUKR.	8/6	32,10	Umowa z dnia 21.07.2014	średni (lokal komunalny)
59	MELNO CUKR.	9/8	36,50	Umowa z dnia 01.01.1999	średni (lokal komunalny)
60	MELNO CUKR.	10/2	43,50	Umowa z dnia 02.09.2013	średni (lokal komunalny)
61	MELNO CUKR.	10/5	19,20	Umowa z dnia 01.01.1999	średni (lokal komunalny)
62	MELNO CUKR.	10/12	48,10	Umowa z dnia 01.01.1999	średni (lokal komunalny)
63	NICWAŁD	63/1	57,00	Umowa z dnia 01.02.1995	dobry
64	NICWAŁD	60/2	60,20	Umowa z dnia 01.12.2003	średni (lokal komunalny)
65	NICWAŁD	60/1	34,20	Umowa z dnia 01.01.1996	
66	NICWAŁD	26/3	24,53	Umowa z dnia 06.02.2012	dobry
67	OKONIN	81/3	22,90	Umowa z dnia 01.01.1999	

68	OKONIN	81/6	50,60	Umowa z dnia 21.10.2014	średni
69	OKONIN	81/1	50,00	Umowa z dnia 01.01.1999	
70	OKONIN	81/2	27,00	Umowa z dnia 01.01.1999	
71	ORLE	1/1	60,00	Umowa z dnia 29.04.2016	średni
72	ORLE	1/2	42,90	Umowa z dnia 01.02.1995	
73	ORLE	1/3	50,42	Umowa z dnia 01.06.2016	
74	ORLE	1/4	65,40	Umowa nr 4/2020 z dn. 29.04.2020	
75	ORLE	1/5	63,36	Umowa z dnia 01.04.2019	
76	ORLE	1/6	64,25	Umowa nr 2/2020 z dn. 17.02.2020	
77	ORLE	1/7	69,00	Umowa z dnia 01.02.1995	
78	PLEMIĘTA	19A	42,30	Umowa z dnia 01.01.1996	dobry
79	SALNO	18/2	47,60	Umowa z dnia 18.01.2016	dobry (lokal komunalny)
80	SALNO	11/4	35,40	Umowa z dnia 28.01.2016	dobry(lokal komunalny)
81	SALNO	38	68,91	Umowa z dnia 01.02.1995	zły
Łączna powierzchnia			3529,49		

§ 4. Opis stanu technicznego:

1. średni tzn. wymagają bieżących remontów wynikających z naturalnego zużycia eksploatacyjnego.
2. stan budynku określony jako zły, tzn. wymagany jest remont w pierwszej kolejności ze względu na znaczną degradację substancji mieszkaniowej powodującej zagrożenie przejścia budynku do grupy obiektów nie nadających się do zamieszkania.
3. Budynek w stanie dobrym –wymagające konserwacji zabezpieczającej budynek przed niszczeniem.

Rozdział 3.

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

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

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej i ciepłej wody.

2. Z uwagi na znaczny zakres koniecznych do wykonania prac oraz ograniczone możliwości finansowe przedsięwzięcia remontowe należy rozłożyć na wiele lat poza okres objęty niniejszą uchwałą.

§ 6. 1. Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostały wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzanych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

2. Ze względu na to, iż nie ma możliwości nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym jest ustalenie priorytetów wynikających z bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego.

3. Niektóre z robót remontowych należących do obowiązków właściciela – podnoszące standard mieszkań, można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczenia będzie niższy aniżeli w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.

4. Plan remontów i modernizacji:

1. w latach 2021 r. – 2025 r. planuje się przeprowadzić remont i modernizację lokali/budynków, których stan określono w §4 ust. 1 polegających na naprawie elewacji, a dodatkowo w budynku w Orlu remont wejścia bocznego. Budynek w Annowie 12 - planowana jest wymiana pokrycia dachowego. Budynek Nicwałd 60 – w latach 2021-2022 wymiana pokrycia dachowego i odnowienie elewacji.

2. w latach 2022 r. – 2025 r. planuje się remont i modernizację lokali/budynków, których stan określono §4 ust. 2 polegających na naprawie elewacji, wymianie pokrycia dachowego i naprawy schodów. W przypadku możliwości pozyskania dodatkowych środków zewnętrznych – planowane remonty można przyspieszyć.

3. we wszystkich budynkach będą prowadzone bieżące wymiany instalacji elektrycznej lub wodno-kanalizacyjnej wynikające z konieczności dotrzymania standardów eksploatacyjnych wynikających z przepisów branżowych. Ponadto w przypadku pozyskania zewnętrznych środków finansowych przeprowadzone zostaną prace termomodernizacyjne obiektów komunalnych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 7. 1. W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością gminy Gruta.

2. W przypadku pojawienia się okoliczności dotyczących sprzedaży lokali mieszkaniowych, decyzja w tej sprawie podjęta zostanie odrębną uchwałą rady gminy Gruta

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8. 1. Polityka czynszowa gminy 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 czynszu winny pokrywać nie tylko koszty bieżące utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Stawkę bazową czynszu za najem lokali komunalnych ustala w drodze zarządzenia Wójta gminy.

3. Najemcy lokali komunalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

4. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do comiesięcznego uiszczania odszkodowania, w wysokości 100% należnego czynszu.

5. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązani są do uiszczania czynszu i innych opłat niezależnych od Wynajmującego, takich jak za energię elektryczną, wodę, odbiór nieczystości płynnych i stałych, gdy nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

6. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostaje podwyższona § 9.

7. W przypadku gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie gminy Gruta, pogorszenie stanu technicznego lub obniżenie standardów mających wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostaje obniżona zgodnie § 9..

§ 9. 1. Stawka podstawowa czynszu stosowana jest dla lokali o najniższym standardzie i ulega podwyższeniu o 10% za każde urządzenie techniczne, w które wyposażony jest lokal mieszkalny.

2. Urządzenie techniczne powodujące podwyższenie stawki podstawowej czynszu o 10% (za urządzenie) to:

- 1) ubikacja,
- 2) łazienka,
- 3) centralne ogrzewanie,
- 4) ciepła woda.

3. Czynniki obniżające wysokość czynszu o 10% (za każdy czynnik):

- 1) brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej,
- 2) lokal z kuchnią bez okien,
- 3) lokal na poddaszu.

§ 10. 1. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu ze względu na okoliczności wymienione w § 8 ust. 6 i 7, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 11. 1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gruta, a także lokalami użytkowymi oraz terenami gminnymi zarządza obecnie wójt gminy Gruta

2. Zarządca wykonuje między innymi następujące zadania:

- naliczanie i pobieranie należności z tytułu czynszu, opłat eksploatacyjnych, opłat za dostarczane świadczenia, odszkodowań za korzystanie z lokali bez tytułu prawnego, wszelkich innych opłat związanych z eksploatacją budynków i lokali, jak również windykacja tych należności;

- prowadzenie obsługi finansowo – księgowej lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie wymiaru czynszu, opłat za centralne ogrzewanie, wodę, kanalizację, wywóz nieczystości oraz innych opłat z tytułu świadczonych usług, w tym również dokonanych wpłat, występujących zaległości, nadpłat i należnych odsetek;
- kontrolowanie terminowości wpłat, naliczanie odsetek zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- niezwłoczne podejmowanie działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości czynszowych, opłat związanych z umową najmu wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucji;
- dokonywanie przeliczeń wymiaru należności i sporządzanie aneksów do umowy w każdym przypadku zmiany, któregośkolwiek ze składników czynszu i opłat związanych z umową najmu;
- sporządzanie i doręczanie najemcom lokali faktur VAT;
- dokonywanie w terminach określonych w umowach ostatecznych rozliczeń za c.o., wodę, kanalizację, wywóz nieczystości itp.

3. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w procedurach zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Gruta.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. 1. Zasób mieszkaniowy finansowany jest z bieżących wpływów należnego czynszu za wynajem lokali użytkowych i mieszkalnych.

2. Ewentualne inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego będą realizowane ze środków własnych gminy Gruta oraz ze środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych np. fundusze unijne, środki z budżetu państwa.

Rozdział 8.

Wydatki na utrzymanie zasobu

§ 13. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej i w części wody,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku,
- 6) wydatki na utrzymanie zieleni,
- 7) wynagrodzenie za administrowanie.

§ 14. Wydatki określone w § 13 na utrzymanie zasobu mieszkaniowego będą pokrywane ze źródeł finansowania wymienionych w § 12.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gruta, związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedażą lokali

§ 15. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy konieczne jest podejmowanie działań polegających w szczególności na:

- koordynowaniu zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców oraz pomiędzy zadłużonymi użytkownikami lokali a innymi najemcami, deklarującymi gotowość spłaty zadłużenia w całości lub w części;
- windykacji należności z tytułu najmu lokali oraz bezumownego korzystania z lokali i monitoringu stanu finansowego kont;
- opróżnianiu lokali w związku ze zmianą przeznaczenia lokalu lub budynku oraz gdy budynek przeznaczony jest do remontu, rozbiórki lub zbycia;

- sprzedaży lokali mieszkalnych przede wszystkim w budynkach, gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe;
- odzyskiwanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców posiadających tytuł prawny do innego lokalu;
- poprawianiu stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Gruta; remonty w pierwszej kolejności dotyczyć będą pokryć dachowych, urządzeń sanitarnych i instalacji elektrycznych oraz pieców kaflowych.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j Dz. U. z 2020 r. poz. 611), gmina winna opracować wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Program ten powinien obejmować co najmniej pięć kolejnych lat. Biorąc pod uwagę powyższe, opracowano „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gruta na lata 2021 – 2025”

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy w myśl zapisu art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gruta na lata 2021 – 2025”, jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do:

- zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy,
- poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy,
- określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym,
- zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Mając na uwadze powyższe, uznaję za zasadne podjęcie niniejszej uchwały.