

Projekt

**UCHWAŁA III/ 2019  
RADY GMINY WYRY**

z dnia 31 stycznia 2019 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2019-2024**


Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2018r., poz. 1234 z późn. zm.)

**Rada Gminy Wyry postanawia**

§ 1. Przyjąć "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2019-2024", który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

WÓJT  
GMINY WYRY  
  
mgr Barbara Prasol

KIEROWNIK  
Referatu Gospodarki Komunalnej  
i Inwestycji  
  
Ewa Taut



**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2019-2024**

**Rozdział 1.**

**Wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy. Gmina dąży do utrzymania ich na poziomie umożliwiającym zaspokojenie potrzeb rodzin o niskich dochodach. Z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne i służbowe.

*Tabela nr 1 - Mieszkaniowy zasób gminy – stan ilościowy na dzień 31.12.2018r.*

Lp	Adres budynku mieszkalnego, stan techniczny budynku	Nr działki	Rok zakończenia budowy	Ilość mieszkań wraz z powierzchnią, znajdujących się w danym budynku. Powierzchnia szacunkowa
1.	Wyry, ul. Główna 129  Stan techniczny - <b>średni</b>	1336/41	1890-1900	Powierzchnia 65,72 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 72,47 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 66,75 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 73,33 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 71,21 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 60,65 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 46,98 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 66,44 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 48,11 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 68,09 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 89,31 m <sup>2</sup> . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku <b>729,06 m<sup>2</sup></b>
2.	Wyry, ul. Główna 131  Stan techniczny - <b>średni</b>	635/46	1948	Powierzchnia 60,68 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 51,59 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 66,69 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 45,59 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 60,17 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 37,68 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 101,95 m <sup>2</sup> . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku <b>424,35 m<sup>2</sup></b>
3.	Wyry, ul. Puszkina 21  Stan techniczny - <b>średni</b>	237/47	1960	Powierzchnia 53,95 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 39,68 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 53,95 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 53,95 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 39,68 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 53,95 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 53,95 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 39,68 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 53,95 m <sup>2</sup> . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku <b>442,74 m<sup>2</sup></b>

4.	Wyry, ul. Puszkina 19 Stan techniczny- <b>średni</b>	237/47	1900	Powierzchnia 95,00 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 93,56 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 94,00 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 93,55 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 93,55 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 103,59 m <sup>2</sup> . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku <b>573,25 m<sup>2</sup></b>
5.	Wyry, ul. Ks. Franciszka Bojdoła 2 Stan techniczny - <b>średni</b>	1677/54	1949	Powierzchnia 42,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 41,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 45,20 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 41,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 45,60 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 42,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 51,50 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 41,40 m <sup>2</sup> . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku <b>351,30 m<sup>2</sup></b>
6.	Wyry, ul. Ks. Franciszka Bojdoła 4 Stan techniczny - <b>średni</b>	1676/54	1949	Powierzchnia 42,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 41,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 70,80 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 16,00 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 46,30 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 41,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 70,80 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 16,00 m <sup>2</sup> . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku <b>345,51 m<sup>2</sup></b>
7.	Wyry, ul. Ks. Franciszka Bojdoła 6 Stan techniczny - <b>średni</b>	1675/54	1949	Powierzchnia 48,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 38,10 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 48,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 48,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 38,10 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 48,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 48,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 38,10 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 48,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 48,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 38,10 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 48,40 m <sup>2</sup> . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku <b>539,60 m<sup>2</sup></b>
8.	Gostyń, ul. Pszczyńska 339 Stan techniczny - <b>średni</b>	371/64	Brak danych	Powierzchnia 49,76 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 68,59 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 46,60 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 72,00 m <sup>2</sup> . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku <b>236,95 m<sup>2</sup></b>

9.	Gostyń, ul. Pszczyńska 296 (OSP + lokal mieszkalny)  Stan techniczny - <b>średni</b>	1130/44	1958	Powierzchnia 61,24 m <sup>2</sup> , Powierzchnia OSP 167,30 m <sup>2</sup> . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku <b>61,24 m<sup>2</sup></b>
10.	Gostyń, ul. Rybnicka 2 (Ośrodek Zdrowia + mieszkania)  Stan techniczny – <b>średni</b>	957/66	1980	Powierzchnia mieszkania 48,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia mieszkania 109,50 m <sup>2</sup> , Ośrodek Zdrowia 238,85 m <sup>2</sup> . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku <b>157,90 m<sup>2</sup></b>
11.	Gostyń, ul. Pszczyńska 347 (budynek częściowo wynajmowany od osoby prywatnej)		Brak danych	Powierzchnia 13,10 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 60,90 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 36,90 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 12,31 m <sup>2</sup> . Łączna powierzchnia użytkowa wynajmowanych mieszkań <b>123,21 m<sup>2</sup></b>
<p style="text-align: center;">Łączna liczba mieszkań:  <b>73</b> o powierzchni 3.985,11 m<sup>2</sup> w tym:  <b>5</b> mieszkań socjalnych o powierzchni 123,21 m<sup>2</sup>,  <b>68</b> mieszkań komunalnych o powierzchni 3.861,9 m<sup>2</sup>.</p>				

Opis tabeli nr 1

Tabela obrazuje liczbę mieszkań, ich powierzchnię, stan techniczny budynków, wiek budynków oraz położenie budynków.

Z w/w wykazu wynika, iż większość spośród 11 budynków komunalnych stanowią budynki wzniesione do 1956r. wymagające znacznych nakładów finansowych.

*Tabela nr 2 - Prognoza stanu ilościowego gminnych zasobów mieszkaniowych*

Lata	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale ogółem
2019	68	5	73
2020	68	5	73
2021	69	5	74
2022	69	5	74
2023	70	5	75
2024	70	5	75

Opis tabeli nr 2

Prognoza uwzględnia możliwe zmiany ilości lokali spowodowane adaptacją strychów na lokale mieszkalne. Istnieje potrzeba podjęcia działań zwiększających liczbę lokali socjalnych np. poprzez zakup kontenerów. Nie przewiduje się budowy nowych mieszkań w kolejnych pięciu latach.

## Rozdział 2.

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków w latach 2019-2024

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy to głównie stare zdekapitalizowane i źle wyposażone mieszkania wymagające znacznych nakładów finansowych – na remonty i modernizacje. Przede wszystkim istnieje konieczność dokończenia sukcesywnie wymienianej stolarki okiennej. Poza tym w budynkach konieczna jest wymiana drzwi do lokali mieszkalnych. W niektórych budynkach należy odnowić klatki schodowe. Wymiany lub modernizacji wymagają także instalacje: elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna.

Odnowienia wymagają elewacje zewnętrzne budynków jak schody i wejścia do budynków. Konieczne jest również wykonanie w niektórych budynkach izolacji fundamentów w celu zapobiegania przedostawania się do budynków wód gruntowych. Wymiany lub modernizacji wymagają także rynny i obróbki blacharskie.

W celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, wykonuje się różnego rodzaju remonty i naprawy, do których należą:

- 1) naprawy awaryjne - dotyczące prac, wymagających wykonania natychmiast, w celu zapobieżenia powstaniu dalszych szkód materialnych lub uszkodzeniu zasadniczej struktury budynku,
- 2) naprawy bieżące – w odniesieniu do lokali zasiedlonych i pomieszczeń wspólnego użytku a także remont zwalnianych lokali,
- 3) konserwacja obiektu – prace konieczne dla zachowania we właściwym stanie technicznym budynku oraz wszystkich jego instalacji, infrastruktury technicznej i zagospodarowanie terenu,
- 4) remonty kapitalne – prace polegające na jednorazowej i całkowitej wymianie danego elementu struktury budynku,
- 5) modernizacje – wykonanie w istniejących budynkach nowych instalacji technicznych.

*Tabela nr 3 - Harmonogram i plan remontów budynków na lata 2019-2024*

<b>Termin planowanego remontu</b>	<b>Adres budynku</b>	<b>Zakres rzeczowy planowanych robót</b>	<b>Wartość robót w zł.</b>
<b>2019</b>	Wry ul. Ks. Fr. Bojdoła 6, Gostyń ul. Rybnicka 2	wykonanie instalacji gazowej i centralnego ogrzewania w dwóch lokalach mieszkalnych	około 30.000
<b>2020</b>	Wry ul. Ks. Fr. Bojdoła 6	remont instalacji elektrycznej w mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnych	około 20.000
	Wry ul. Ks. Fr. Bojdoła 4	remont instalacji elektrycznej w mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnych, wymiana okienek piwnicznych	około 20.000 około 6.000
	Wry ul. Główna 131	remont instalacji elektrycznej w mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnych	Około 20.000
<b>2021</b>	Wry ul. Puszkina 19	ocieplenie ścian wraz z wykonaniem elewacji	około 110.000
	Wry ul. Puszkina 21	remont instalacji elektrycznej w mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnych, wymiana okien na klatce schodowej	około 20.000 około 8.000
	Wry ul. Główna 129	wymiana okienek piwnicznych i piwnicach	około 12.000
	Wry ul. Główna 131	wymiana okien na klatce schodowej i piwnicach	około 5.000
	Wry ul. Ks. Fr. Bojdoła 2	osuszenie budynku (drenaż, izolacja), ocieplenie ścian wraz z wykonaniem elewacji	około 110.000
	Gostyń ul. Pszczyńska 339	ocieplenie ścian wraz z wykonaniem elewacji	około 60.000
<b>2022</b>	Wry ul. Główna 131	osuszenie budynku (drenaż, izolacja), ocieplenie ścian wraz z wykonaniem elewacji	około 110.000
	Wry ul. Ks. Fr. Bojdoła 4	osuszenie budynku (drenaż, izolacja), ocieplenie ścian wraz z wykonaniem elewacji	około 110.000
	Wry ul. Ks. Fr. Bojdoła 6	osuszenie budynku (drenaż, izolacja), ocieplenie ścian wraz z wykonaniem elewacji	około 110.000
<b>2023</b>	Wry ul. Puszkina 21	osuszenie budynku (drenaż, izolacja), ocieplenie ścian wraz z wykonaniem elewacji	około 110.000
	Wry ul. Główna 129	wykonanie instalacji gazowej i centralnego ogrzewania w 5 lokalach mieszkalnych	około 70.000
	Wry ul. Ks. Fr. Bojdoła 6	wykonanie instalacji gazowej i centralnego ogrzewania w 6 lokalach mieszkalnych	około 60.000

2024	Wyry ul. Główna 131	wykonanie instalacji gazowej i centralnego ogrzewania w 6 lokalach mieszkalnych	około 60.000
------	---------------------	---	--------------

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość zmiany w realizacji harmonogramu i planu remontów budynków na lata 2019-2024.

Szczegółowy zakres robót zostanie każdorazowo określony po uchwaleniu budżetu na dany rok. Potrzeby remontowe w porównaniu z możliwościami finansowymi wynikające z powyższej analizy ewidentnie mogą wskazywać na brak realnej możliwości zrealizowania planowanych zadań remontowych, ponieważ występują zbyt duże rozbieżności pomiędzy potrzebami finansowymi a spodziewanymi przychodami na remonty i modernizację substancji mieszkaniowej.

### **Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali**

§ 3. W okresie 2019-2024 nie przewiduje się sprzedaży mieszkań. W uzasadnionych przypadkach po dokonaniu szczegółowej analizy dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych wyłącznie dotychczasowym najemcom, bądź przeznaczenia części lokali mieszkalnych na lokale użytkowe.

### **Rozdział 4. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 4. 1. Gmina realizuje program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie:

- 1) utrzymania w należytych stanie technicznym budynków komunalnych i lokali mieszkalnych,
- 2) obsługi eksploatacyjnej budynków,
- 3) obsługi finansowo-księgowej,
- 4) prowadzenia spraw związanych z najmem, zawieranie umów z najemcami lokali mieszkalnych.

Przyjmuje się, że w latach 2019-2024 nie nastąpi istotna zmiana modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Gmina będzie dążyć do zmniejszenia kosztów zarządzania poprzez bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu, wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu mających na celu podniesienie standardu technicznego, stymulowania aktywności najemców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu do potrzeb finansowych najemcy.

### **Rozdział 5. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 5. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2024 będzie następować:

- 1) z budżetu gminy,
- 2) z wpływów z czynszów najmu (mieszkań i lokali użytkowych),
- 3) z wpływów z czynszów za dzierżawę terenów,
- 4) inne źródła zewnętrzne (Fundusze Unii Europejskiej, kredyty, pożyczki).

2. Główny ciężar kosztów remontów będzie finansowany z budżetu gminy. Przy niezbędnych nakładach na remonty już istniejącego zasobu mieszkaniowego brak jest możliwości realizacji nowych inwestycji budownictwa mieszkaniowego.

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi gminy w chwili obecnej jest deficytowa. Znacznym problemem są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne. Na wzrost zadłużenia wpływają takie czynniki jak: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty mediów (woda, kanalizacja, energia elektryczna). Istotnym czynnikiem jest również brak aktywności w samodzielnym rozwiązywaniu problemów płatniczych. Gmina ze swojej strony deklaruje pomoc poprzez: przeniesienie najemców do lokali o mniejszej powierzchni użytkowej na zasadzie porozumienia stron, dodatki mieszkaniowe, rozłożenie zaległości czynszowych na dogodne raty.

### **Rozdział 6. Prognozowana wysokość wydatków w kolejnych latach**

*Tabela nr 4*

Lata	Ogółem	w tym		
		Bieżąca eksploatacja	Remonty	Inwestycje
2019	205.000	175.000	30.000	-
2020	250.000	184.000	66.000	-
2021	518.000	193.000	45.000	280.000
2022	532.000	202.000	-	330.000
2023	452.000	212.000	-	240.000
2024	283.000	223.000	60.000	-

#### Rozdział 7.

#### Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 6. Przewiduje się, iż poprawa w wykorzystaniu istniejącego zasobu gminy zostanie osiągnięta poprzez preferowanie zamian lokali w kierunku dostosowania standardu i kosztu utrzymania mieszkań do potrzeb i możliwości finansowych rodzin. W celu realizacji tego zadania prowadzony będzie rejestr osób zainteresowanych zamianą lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

#### Rozdział 8.

#### Zasady polityki czynszowej

§ 7. 1. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne gminnego zasobu mieszkaniowego ustala się w drodze Zarządzenia Wójta Gminy w oparciu o Uchwałę Rady Gminy zatwierdzającą wieloletni plan gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne.

3. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

5. Wszystkie budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy będą zarządzane przez Wójta Gminy przy pomocy Referatu Gospodarki Komunalnej i Inwestycji. Do jego zadań należy w szczególności:

- 1) przygotowanie umów najmu lokali mieszkalnych,
- 2) windykacja należności,
- 3) realizacja remontów i inwestycji,
- 4) utrzymanie porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu,
- 5) bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych,
- 6) realizacja polityki czynszowej.

§ 8. 1. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu według poniższej tabeli:

Lp	Wyposażenie techniczne lokalu mieszkalnego	Współczynnik korygujący stawkę bazową	Ilość lokali mieszkalnych w poszczególnych kategoriach
1.	Pełne wyposażenie (łazienka, WC, CO, gaz)	100%	23
2.	Łazienka, WC, CO (bez gazu)	85%	5

3.	Łazienka, WC, gaz (bez CO)	85%	5
4.	Łazienka, WC (bez gazu, CO)	75%	31
5.	Łazienka i WC wspólne (bez gazu, CO)	70%	4

2. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne. Wysokość czynszu za lokale socjalne ustala się w wysokości 50% najniższego czynszu.

**§ 9.** Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

**§ 10.** Stawki bazowe czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustala w drodze Zarządzenia Wójt Gminy Wiry.

**§ 11. 1.** Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

2. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

**§ 12.** Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

**§ 13. 1.** W czasie trwania stosunku najmu Właściciel może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. Przed zmianą umowy najmu zamieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający zmiany.

**§ 14.** Czynsz najmu płacony jest do ostatniego dnia miesiąca za dany miesiąc do rąk Właściciela lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

**§ 15. 1.** Właściciel może podwyższyć czynsz, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi trzy miesiące chyba, że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

3. Wypowiedzenie wysokości czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

4. Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo ust. 4e ustawy.

## Rozdział 9. Podsumowanie

**§ 16.** Realizacja powyższego programu mieszkaniowego, szczególnie w zakresie prowadzonej gospodarki remontowo – inwestycyjnej winna prowadzić do: poprawienia stanu technicznego budynków podniesienia wartości rynkowej budynków i lokali, poprawy estetyki obiektów i ich otoczenia.

### **Uzasadnienie**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2018r., poz. 1234 z późn. zm.) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program winien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i powinien obejmować następujące zakresy tematyczne:

1. prognozę wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych z podziałem za kolejne lata,
3. planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej,
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. wysokość wydatków w kolejnych latach na mieszkaniowy zasób gminy,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem obowiązywania uchwały nr XXVIII/241/2013 Rady Gminy Wyry z dnia 11 kwietnia 2013 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013-2018 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne lata 2019-2024.

