

UCHWAŁA NR XLVIII.277.2022
RADY GMINY MIASTECZKO KRAJEŃSKIE

z dnia 21 listopada 2022 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasteczko Krajeńskie na lata 2023-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 poz. 559 ze zm.) oraz 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 2022 r. poz. 172 ze zm.), Rada Gminy Miasteczko Krajeńskie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasteczko Krajeńskie na lata 2023-2028, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXIII/190/2017 Rady Gminy Miasteczko Krajeńskie z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasteczko Krajeńskie na lata 2018-2022”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miasteczko Krajeńskie.

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

Przewodniczący Rady

Szymon Kunek

Załącznik do uchwały Nr XLVIII.277.2022

Rady Gminy Miasteczko Krajeńskie

z dnia 21 listopada 2022 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY
MIASTECZKO KRAJEŃSKIE
2023-2028**

Rozdział I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Przepis art. 21 ustawy z dn. 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) – nakłada na gminy ustawowy obowiązek opracowania i uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest wspieranie racjonalnej gospodarki mieszkaniowej oraz zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych, zgodnie z potrzebami mieszkańców.

§ 3.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem 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 w kolejnych latach.
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w kolejnych latach.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Miasteczko Krajeńskie.

§ 4.

Ileokroć w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest mowa o:

1. **Programie** – należy przez to rozumieć Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miasteczko Krajeńskie na lata 2023-2028.
2. **Gminie** – należy to rozumieć Gminę Miasteczko Krajeńskie.
3. **Wójcie** – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Miasteczko Krajeńskie.
4. **Ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.).
5. **Wspólnocie mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.).

Rozdział II

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 5.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasteczko Krajeńskie stanowią lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych w których Gmina posiada udziały.

§ 6.

Liczba lokali w zasobach komunalnych systematycznie maleje, w związku z obowiązkiem preferencyjnych warunków nabywania na własność lokali przez dotychczasowych najemców.

§ 7.

Zasób mieszkaniowy Gminy Miasteczko Krajeńskie wg stanu na dzień 07.11.2022 r. stanowi 25 lokali mieszkalnych położonych w następujących miejscowościach:

Lp	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa	Razem powierzchnia
	Miasteczko Krajeńskie					
1.	Kościuszki 22	2	84,30	-	-	84,30
2.	Poniatowskiego 6	1	36,35	-	-	36,35
	Brzostowo					
3.	Brzostowo 21	6	235,10	-	-	235,10
	Grabówno					
4.	Grabówno, ul. Piłska 27	4	177,10	-	-	177,10
5.	Grabówno, ul. Piłska 28	4	189,66	1	27,90	217,56
6.	Grabówno, ul. Piłska Lipowa 22	1	40,80	-	-	40,80
	Wolsko					
7.	Wolsko 46	1	41,25	1	27,78	69,03
	RAZEM	19	804,56	2	55,68	860,24

1. Gminny zasób mieszkaniowy stanowią również lokale mieszkalne stanowiące własność gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

Lp	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa	Razem powierzchnia
	Miasteczko Krajeńskie					
1.	Kościuszki 17	1	61,51	-	-	61,51
	Grabówno					
2.	Grabówno, ul. Parkowa 2/3	1	45,40	-	-	45,40
	RAZEM	2	106,91	-	-	106,91

§ 8.

1. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany i zależy od trzech czynników:
 - 1) Wiek – wielkość budynków stanowiących zasoby komunalne wybudowana została na początku XX w. Są to więc obiekty ponad 100 – letnie i mocno wyeksploatowane.
 - 2) Konstrukcji – wiekowe budynki przedstawiają konstrukcyjnie, różnorodny poziom wyeksploatowania. Stanowią one zarazem odzwierciedlenie wymogów i norm ówczesnie obowiązujących, z tego tytułu budynki obciążone są wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami pociąga duże nakłady finansowe. Do przykładowych można zaliczyć:
 - pokrycie dachów,
 - izolację przeciwwilgociową pionową i poziomą,
 - izolacje (elektryczną, wodno – kanalizacyjną).
 - 3) Wyposażenia – instalacje wodne w budynkach są w znacznym stopniu wyeksploatowane. Postępujące zakamienianie i korozja rur wodociągowych zmniejszają dostawę wody po stronie przyłącza oraz instalacji wewnętrznej.
2. Wszystkie budynki zostały już wyposażone w kanalizację sanitarną odprowadzającą ścieki do oczyszczalni. W związku z tym, gmina nie ponosi już dużych kosztów eksploatacyjnych zmagazynowanych z wywozem nieczystości płynnych. Zły stan instalacji elektrycznej zarówno przyłączy napowietrznych oraz instalacji wewnętrznych, spowodowanych jest znacznym wyeksploatowaniem oraz wzrastającym zapotrzebowaniem energetycznym.

Rozdział III

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO.

§ 9.

1. W latach 2023-2028 planowane są bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzję w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.
2. Priorytetowym celem inwestycyjnym jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków i instalacji technicznych.

Podejmowane remonty winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym – gwarantującym:

 - 1) W zakresie standardu budynków:
 - a) sprawną i szczelną instalację gazową,
 - b) sprawną instalację odgromową,
 - c) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
 - d) odnowienie elewacji budynków,
 - e) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - f) schludna klatka schodowa dla otoczenia budynków

g) sprawne instalacje elektryczne i sanitarne.

2) Jako priorytetowe działanie inwestycyjne należy uznać również poprawę stanu technicznego lokali budynków komunalnych poprzez wykonanie pokrycia dachowego, w tym wymiany pokryć dachowych zawierających azbest.

§ 10.

Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne do wykonania remontów budynków stanowiących własność Gminy oraz wydatki na pokrycie udziału gminy w budynkach stanowiących jej współwłasność.

Rozdział IV

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 11.

1. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Sprzedaży podlegać będą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, w których znajdują się wyłącznie lokale mieszkalne. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces został już zapoczątkowany oraz w sytuacji, gdy wszyscy najemcy w budynkach wyrażą gotowość wykupu lokalu mieszkalnego.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasteczko Krajeńskie odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 poz.1899 t.j.) oraz zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Miasteczko Krajeńskie.

Rozdział V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU

§ 12.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.

1) Czynsz obejmuje między innymi:

1) część

kosztów remontów budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów, oświetlenia części wspólnych budynku.

2) Najemca lokalu oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat należących od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór odpadów stałych (w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług).

3) Najemca uczestniczy w kosztach wprowadzonych na jego wniosek ulepszeń dokonanych w lokalu przez wynajmującego lub za jego zgodą przez najemcę. Sposób rozliczeń

kosztów winien być uzgodniony pisemnie pomiędzy najemcą wynajmującym.

a

3. Ustala się czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu:

1. Położenie budynku (centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolnostojąca)

1) czynniki podwyższające

- a) budynki położone w Miasteczku Krajeńskie + 5%
- b) zabudowa zwarta + 5 %

2) czynniki obniżające

- a) budynki położone poza Miasteczkiem Krajeńskie – 5%
- b) budynki oddalone od centrum wsi – 5%
- c) budynki oddalone od szlaku komunikacyjnego – 5%
- d) zabudowa wolnostojąca – 5%

2. Położenie lokalu w budynku (kondygnacja, stopień nasłonecznienia)

1) czynniki podwyższające

- a) mieszkania usytuowane na I i II piętrze + 5%

2) czynniki obniżające:

- a) mieszkania na piętrze, ciemne, niekorzystne otoczenie, widok na podwórze i mieszkania na poddaszu – 5 %

3. Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

1) czynniki podwyższające:

- a) mieszkania wyposażone w c.o + 5 %
- b) mieszkania z łazienkami + 5 %
- c) mieszkania z instalacją wodociągową + 5 %
- d) mieszkania z instalacją odprowadzającą wodę (kanalizacja) + 5 %

2) czynniki zmniejszające:

- a) mieszkania bez c.o. – 5%
- b) mieszkanie bez łazienki – 5 %
- c) mieszkania bez wc – 5%
- d) mieszkania bez instalacji wodociągowej – 5 %
- e) mieszkania bez instalacji odprowadzającej wodę (kanalizacja) – 5 %

4. Ogólny stan techniczny budynku:

1) czynniki podwyższające

- a) budynki zadbane o przeciętnym standardzie - +5%

2) czynniki obniżające

- a) budynki o dużym stopniu zniszczenia, bardzo dawno nie remontowane - -5%

4. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne. Stawka za lokal socjalny stanowi połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.
5. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasteczko Krajeńskie.
6. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² ustala Wójt Gminy w formie zarządzenia.
7. Podwyższenie czynszu miesięcznego może być dokonywane przez Wójta Gminy nie częściej niż jeden raz w roku.
8. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę zapłaty.
9. W przypadku wystąpienia zaległości czynszowej i braku możliwości ich spłaty przez Wynajmującego Wójt Gminy może wskazać propozycję zmiany na lokal o niższym standardzie wyposażenia lub mniejszej powierzchni.
10. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy gospodaruje Wójt Gminy Miasteczko Krajeńskie opierając się na zasadach:
utrzymania zasobu w należyтым stanie technicznym i zaspokojeniu potrzeb remontowych,
zapewnia stałego i nieprzerwanego świadczenia usług w zakresie zarządzania zasobem,
zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalizację wykorzystania zasobu mieszkaniowego.
11. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 10 polega na podejmowaniu wielkich decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie gorszym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Rozdział VI

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW, MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI, KOSZTY

§ 13.

1. Wydatki będą określone odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą wpływać będą ewentualne spadki wartości lokali mieszkalnych i budynków oraz uzyskane przez to dochody. Na wydatki wpływ będzie miało także zmniejszenie ilości obiektów planowanych do remontu.
2. W przypadku braku możliwości sprzedaży lokali mieszkalnych, zaplanowane zostaną w rocznych budżetach wydatki odpowiednio do wartości określonych w kosztorysach remontów.
3. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.
4. Wysokość wydatków na remonty i modernizację w okresie obowiązywania Programu będzie uzależniona od aktualnych potrzeb i zaplanowanych wartości w budżecie gminy. Planuje się na kolejne lata:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
--	------	------	------	------	------	------

Wysokość wydatków na remonty i modernizacje (zł)	20.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
---	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XLVIII.277.2022 Rady Gminy Miasteczko Krajeńskie z dnia 21 listopada 2022 roku w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasteczko Krajeńskie na lata 2022-2028

Przygotowany projekt uchwały to realizacja zapisów ustawy mieszkaniowej tj. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Analiza pod kątem:

1. Prognozy dotyczącej wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
2. Planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach.
3. Zasady polityki czynszowej.
4. Sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem gminy w kolejnych latach.
5. Opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a szczególności:
 - 1) niezbędnego zakresu zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - 2) planowanej sprzedaży.

Pozwoli na racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Miasteczko Krajeńskie.