

**UCHWAŁA NR XLIX/276/22
RADY MIEJSKIEJ W MIEJSKIEJ GÓRCIE**

z dnia 25 listopada 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejska Górka na
lata 2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) Rada Miejska w Miejskiej Górcie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejska Górka na lata 2023-2027, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miejskiej Górki.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zdzisław Goliński

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejska Górka na lata 2023-2027

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miejska Górka ma na celu określić podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym oraz stworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez zapewnienie lokali mieszkalnych, lokali zamiennych i lokali socjalnych.

Rozdział 2.

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miejska Górka

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejska Górka składa się z 20 mieszkań w 8 budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy, wymienionych w tabeli nr 1.

Tabela nr 1.

| L.p. | Położenie budynku | Ilość lokali mieszkalnych | Powierzchnia | Ilość lokali użytkowych | Powierzchnia | Powierzchnia razem |
|------|------------------------------------|---------------------------|--------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| 1. | Miejska Górka, ul. Kilińskiego 2 | 2 | 40,1 | - | - | 40,1 |
| 2. | Miejska Górka, ul. W. Polskiego 15 | 5 | 214 | - | - | 214 |
| 3. | Miejska Górka, ul. Krasickiego 2 | 5 | 164,8 | - | - | 164,8 |
| 4. | Miejska Górka, ul. Korczaka 3 | 1 | 87,3 | 1 | 185 | 272,3 |
| 5. | Niemarzyn 61 | 2 | 134,8 | 1 | 192,5 | 327,3 |
| 6. | Niemarzyn 24 | 3 | 128 | - | - | 128 |
| 7. | Niemarzyn 22 | 1 | 64 | 1 | 110,8 | 174,8 |
| 8. | Dłoń 14 | 1 | 149,20 | - | - | 149,20 |

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejska Górka, przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, powinny spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).

3. Budynki, w stosunku do których nadzór budowlany wyda decyzję o ich opróżnieniu i wyłączeniu z użytkowania ze względu na stwierdzenie stanu bezpośrednio rażącego zawaleniem, po ich opróżnieniu z dotychczasowych lokatorów mogą być przeznaczane do rozbiórki lub sprzedaży. Sprzedaż wymaga zgody Rady Miejskiej w Miejskiej Górcie.

§ 3. Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejska Górka, a także ich bieżącą aktualizację prowadzi Burmistrz Miejskiej Górki.

§ 4. Wyposażenie lokali mieszkalnych w urządzenia techniczne określa tabela nr 2.

Tabela nr 2.

| L.p. | Położenie budynku | Stan techniczny | Ilość lokali mieszkalnych wyposażonych w: | | | | | |
|------|---------------------------------------|-----------------|---|-----|----------|-----|------|------|
| | | | Ogółem | WC | Łazienka | Gaz | C.O. | C.W. |
| 1. | Miejska Górka, ul. Kilińskiego 2 | Z | 2 | 0/2 | 0/2 | 1/2 | 0/2 | 0/2 |
| 2. | Miejska Górka, ul. W. Polskiego 15 | Z | 5 | 5/5 | 5/5 | 5/5 | 5/5 | 5/5 |
| 3. | Miejska Górka, ul. Krasickiego 2 | Z | 5 | 0/5 | 1/5 | 4/5 | 0/5 | 0/5 |
| 4. | Miejska Górka, ul. Korczaka 3 | Z | 1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 |
| 5. | Niemarzyn 61 | Z | 2 | 2/2 | 2/2 | 0/2 | 2/2 | 2/2 |
| 6. | Niemarzyn 24 | Z | 3 | 0/3 | 2/3 | 0/3 | 0/3 | 0/3 |
| 7. | Niemarzyn 22 | Z | 1 | 1/1 | 1/1 | 0/1 | 0/1 | 0/1 |
| 8. | Dłóż 14 | Z | 1 | 1/1 | 1/1 | 0/1 | 0/1 | 0/1 |

10 lokali bez WC, tj. 50%

7 lokali bez łazienki, tj. 35%

9 lokali bez gazu, tj. 40%

12 lokali bez C.O., tj. 55%

12 lokali bez C.W., tj. 55%

p - poprawny

z - zadowalający

d - dobry

§ 5. Planuje się zmniejszyć ilość mieszkań poprzez sprzedaż 3 lokali mieszkalnych. Pierwszeństwo w nabyciu mieszkań przysługuje najemcom lokali posiadającym umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Miejska Górka w należyтым stanie niezbędne jest podejmowanie prac remontowych, dzięki którym możliwe będzie korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Analiza potrzeb remontowych prowadzona jest na bieżąco, na podstawie obligatoryjnych przeglądów budowlanych, wykonywanych ekspertyz oraz wniosków najemców.

3. Do priorytetów remontowych zalicza się:

- 1) Prace remontowe związane z usuwaniem skutków awarii i niezbędne w celu prawidłowej eksploatacji budynku lub lokalu,
- 2) Prace remontowe wynikające z przeprowadzonych przeglądów budowlanych,
- 3) Remonty lokali zwolnionych niezbędne do wykonania przed ich planowanym zasiedleniem.

Rozdział 4.

Sprzedaż lokali

§ 7. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

§ 8. 1. Sprzedaży podlegać będą sukcesywnie wszystkie lokale znajdujące się w budynkach, w których znajdują się wyłącznie lokale mieszkalne.

2. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces został już zapoczątkowany oraz w sytuacji, gdy wszyscy najemcy w budynku wyrażają gotowość wykupu lokalu mieszkalnego, w wyniku czego budynek przestaje być własnością gminy.

3. Zakłada się, że w zasobie gminy pozostaną w większości mieszkania wynajmowane przez osoby o niskich dochodach, osoby starsze, które nie stać na wykup zajmowanych lokali.

§ 9. Prognozowana sprzedaż lokali w kolejnych latach przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3.

| Prognoza sprzedaży lokali w poszczególnych latach | | | | |
|---|------|------|------|------|
| 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| - | - | 1 | 1 | 1 |

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miejskiej Górk.

2. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłat za energię cieplną i elektryczną.

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

§ 11. 1. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu z tytułu braku w wyposażeniu mieszkania:

- a) instalacja wodno- kanalizacyjna - 10%
- b) łazienka - 10%
- c) WC - 10%
- d) gaz przewodowy - 10%
- e) centralne ogrzewanie - 10%

2. Obliczenie ostatecznej stawki czynszu następuje poprzez zsumowanie obniżek.

3. Przez użyte w ust. 1 określenia rozumie się:

- a) **centralne ogrzewanie** - wyposażenie mieszkania w rozprzewadzającą energię cieplną stałą instalację grzewczą,
- b) **WC** - doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo - kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki, dotyczy również WC przynależnego do lokalu, położonego poza nim lecz w tym samym budynku,
- c) **łazienka** - wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodociągowo - kanalizacyjną, ciepłej wody (dostarczonej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu) umożliwiającą podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego lub elektrycznego).

4. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz zmniejsza się wg czynników wymienionych w § 12 ust.1.

3. W przypadku zgody wynajmującego na dokonanie ulepszenia przez najemcę, które ma wpływ na podniesienie standardu mieszkania, czynsz pozostawia się na dotychczasowym poziomie.

4. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników wymienionych w ust § 12 ust.1.

§ 13. Czynsz najmu płacony jest z góry, do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany rachunek bankowy.

§ 14. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.

§ 15. Ustala się, że zmiany stawek czynszu następować będą raz w roku:

a) w roku 2023 – od 1 lipca;

b) w latach następnych od 1 stycznia.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 16. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym należy do Burmistrza Miejskiej Górki i jest wykonywane w jego imieniu przez pracowników Urzędu Miejskiego.

§ 17. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejska Górka.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 18. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z wpływów czynszów za lokale z gminnego zasobu mieszkaniowego oraz innych środków finansowych pozyskiwanych przez gminę.

2. Dodatkowym źródłem dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej jest sprzedaż lokali mieszkalnych przez gminę ze szczególnym przeznaczeniem tych środków na inwestycje i remonty budynków mieszkalnych.

Rozdział 8.

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, wydatki inwestycyjne.

§ 19. 1. Prognozowane wydatki z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023-2027 określa tabela nr 4.

Tabela nr 4.

| L.p. | Rok | Koszty bieżącej eksploatacji | Koszty remontów | Koszty modernizacji |
|------|------|------------------------------|-----------------|---------------------|
| 1. | 2023 | 28 000,00 | 50 000,00 | - |
| 2. | 2024 | 28 000,00 | 50 000,00 | - |
| 3. | 2025 | 28 000,00 | 50 000,00 | - |
| 4. | 2026 | 28 000,00 | 50 000,00 | - |
| 5. | 2027 | 28 000,00 | 50 000,00 | - |

2. Ostateczny zakres rzeczowo-finansowy planu na lata 2023-2027 będzie corocznie weryfikowany na etapie tworzenia budżetu gminy na dany rok.

3. W wyjątkowych sytuacjach, np. gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i mienia, przewiduje się zwiększenie kwoty wydatków w budżecie gminy.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejska Górka.

§ 20. 1. Wynajmujący w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Miejska Górka podejmować będzie działania polegające na:

- 1) Zamianach lokali, w tym:
 - a) Zamianie w ramach zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiadające wielkości rodziny i sytuacji materialnej,
 - b) Zamianach sposobu użytkowania na mieszkalne np. wolnych przestrzeni w budynkach, adaptacja strychu,
- 2) Sprzedaż lokali, poprzez dokonywanie sprzedaży mieszkań na raty.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) do wyłącznej właściwości rady należy stanowanie w innych prawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy, natomiast art. 40 ust. 2 pkt 3 mówi, że organy gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy. Stosownie do zapisu art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksy Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.) rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zgodnie z treścią art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego program, o którym mowa opracowuje się na minimum 5 lat. W związku z tym należy przyjąć nowy "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejska Górka", na lata 2023-2027.