**Uchwała Nr LIII/300/23
Rady Miejskiej w Miejskiej Górce**

z dnia 1 marca 2023 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 2023 r., poz. 40) 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 Górce 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** |

Załącznik do uchwały Nr LIII/300/23
Rady Miejskiej w Miejskiej Górce
z dnia 1 marca 2023 r.

**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 na lata 2023 – 2027 określa podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym oraz tworzy warunki do zaspokajania potrzeb, zapewnienia lokali mieszkalnych, lokali zamiennych.

**§ 2.**Uchwała określa:

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,

5) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu 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, wydatki inwestycyjne

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

**Rozdział 2.**
**Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miejska Górka.**

**§ 3.**1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejska Górka na dzień 31 grudnia 2022 r. składa się z 21 lokali mieszkalnych położonych w 9 budynkach.

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego i wyszczególnione lokali stanowiących własność Gminy Miejska Górka wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. przedstawia tabela nr 1.

TABELA nr 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Lp | Położenie budynku | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa [m2] |
| 1 | Miejska Górka ul. Kilińskiego 2 | 2 | 40,10 |
| 2 | Miejska Górka ul. Wojska Polskiego 15 | 5 | 214,00 |
| 3 | Miejska Górka ul. Krasickiego 2 | 5 | 164,80 |
| 4 | Miejska Górka ul. Korczaka 3 | 1 | 87,30 |
| 5 | Miejska Górka ul. Kobylińska 39 | 1 | 48,40 |
| 6 | Niemarzyn 61 | 2 | 134,80 |
| 7 | Niemarzyn 24 | 3 | 128,00 |
| 8 | Niemarzyn 22 | 1 | 64,00 |
| 9 | Dłoń 14 | 1 | 149,20 |
|  | Razem | 21 | 1030,60 |

**§ 4.**Planuje się systematyczne zmniejszanie ilości mieszkań poprzez sprzedaż lokali i budynków mieszkalnych. Pierwszeństwo w nabyciu mieszkań przysługuje najemcom lokali posiadającym umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony. Znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy lokale o niższym standardzie, po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców mogą być przeznaczone na najem socjalny.

**§ 5.**Nie przewiduje się zwiększenia ilości lokali mieszkalnych. Ewentualne utworzenie lokali może być jedynie podyktowane koniecznością zapewnienia mieszkania zastępczego w następstwie zdarzeń losowych.

**§ 6.**Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2023 – 2027 przedstawia tabela nr 2.

TABELA nr 2

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Wyszczególnienie** | **Rok 2023** | **Rok 2024** | **Rok 2025** | **Rok 2026** | **Rok 2027** |
| Liczba lokali mieszkalnych | 21 | 21 | 18 | 18 | 18 |
| Powierzchnia użytkowa lokali | 1030,60 | 1030,60 | 902,60 | 902,60 | 902,60 |

**§ 7.**Budynki, w stosunku do których nadzór budowlany wyda decyzję o ich wyłączeniu z użytkowania mogą być przeznaczone do rozbiórki lub sprzedaży.

**§ 8.**Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejska Górka oraz ich bieżącą aktualizacją prowadzi Burmistrz Miejskiej Górki.

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

**§ 9.**1. Analiza stanu technicznego budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy wskazuje, iż ze względu na wiek i stan techniczny budynki wymagają znacznych nakładów na ich utrzymanie w należytym stanie oraz modernizacji.

2. Stan techniczny budynków lub poszczególnych jego elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie, co najmniej niepogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu. Stan techniczny budynków przedstawia tabela nr 3.

W celu określenia stanu technicznego budynków mieszkalnych użyto następujących oznaczeń:

„D” – stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw

„Ś” – stan średni – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, drzwi, konserwacja pokrycia dachowego, przeróbka lub wymiana instalacji wewnętrznej)

„N” – stan niezadowalający – uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku – naprawa główna.

TABELA nr 3

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp** | **Położenie budynku** | **Rok 2023** | **Rok 2024** | **Rok 2025** | **Rok 2026** | **Rok 2027** |
| 1 | Miejska Górka ul. Kilińskiego 2 | Ś | Ś | Ś | Ś | Ś |
| 2 | Miejska Górka ul. Wojska Polskiego 15 | Ś | Ś | Ś | Ś | Ś |
| 3 | Miejska Górka ul. Krasickiego 2 | Ś | Ś | Ś | Ś | Ś |
| 4 | Miejska Górka ul. Korczaka 3 | D | D | D | D | D |
| 5 | Miejska Górka ul. Kobylińska 39 | Ś | Ś | Ś | Ś | Ś |
| 6 | Niemarzyn 61 | Ś | Ś | Ś | Ś | Ś |
| 7 | Niemarzyn 24 | Ś | Ś | Ś | Ś | Ś |
| 8 | Niemarzyn 22 | Ś | Ś | Ś | Ś | Ś |
| 9 | Dłoń 14 | Ś | Ś | Ś | Ś | Ś |

3. Budynki wymagają podjęcia robót remontowych: elementów konstrukcyjnych, dachów, odnowienia elewacji, instalacji wodno-kanalizacyjnych, zmian w zakresie instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych.

4. Stan techniczny lokali i budynków mieszkaniowego zasobu Gminy wskazuje potrzebę uzyskania standardów technicznych, które powinny docelowo posiadać budynki i lokale mieszkalne.

5. Ustalone potrzeby remontowe i plan remontów wykazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.

6. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata określa tabela nr 4.

TABELA nr 4.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Rodzaj robót** | **Rok 2023 w zł.** | **Rok 2024 w zł.** | **Rok 2025 w zł.** | **Rok 2026 w zł.** | **Rok 2027 w zł.** |
| Roboty ogólnobudowlane | 27 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 30 000,00 | 30 000,00 |
| Instalacja gazowa | 10 000,00 | 5000,00 | 2000,00 | 2000,00 | 2000,00 |
| Naprawy dachu i obróbki blacharskie | 5000,00 | 20 000,00 | 10 000,00 | 5000,00 | 5000,00 |
| Naprawa instalacji elektrycznej | 5000,00 | 2000,00 | 2000,00 | 2000,00 | 2000,00 |
| Naprawa przewodów kominowych i wentylacyjnych | 3000,00 | 2000,00 | 2000,00 | 2000,00 | 2000,00 |

**Rozdział 4.**
**Sprzedaż lokali**

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

**§ 11.**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, których nie stać na wykup zajmowanych lokali.

**§ 12.**Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023 – 2027 przedstawia tabela nr 5.

TABELA nr 5

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Rok 2023** | **Rok 2024** | **Rok 2025** | **Rok 2026** | **Rok 2027** |
| 0 | 0 | 3 | 0 | 0 |

**Rozdział 5.**
**Zasady polityki czynszowej**

**§ 13.**1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu aby wpływy z czynszów pokrywały rzeczywiste koszty utrzymania budynków, a w szczególności koszty administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu zobowiązani są opłacać czynsz według stawek ustalonych przez Burmistrza Miejskiej Górki w drodze zarządzenia.

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

**§ 14.**1. Stawki czynszu lokali mieszkalnych ustala się od 1 m2 powierzchni z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość lokalu.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę podstawową:

1) czynniki podwyższające stawki czynszu:

a) położenie lokalu w nowych budynkach (zastosowanie czynnika przez pierwsze 2 lata, licząc od daty zakończenia budowy, tj. od dnia oddania obiektu do użytkowania) – 10 %

2) czynniki obniżające stawki czynszu:

a) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej – 10 %

b) brak łazienki – 10 %

c) brak WC – 10 %

d) brak gazu przewodowego – 10 %

e) brak instalacji centralnego ogrzewania – 10 %

3. W przypadku wystąpienia w lokalu większej ilości czynników wpływających na obniżenie czynszu określonych w ust. 2 pkt 2, łączna obniżka nie może przekroczyć 30 % stawki bazowej czynszu.

4. Czynniki, o których mowa w ust. 2 nie dotyczą najmu socjalnego lokalu. Stawka czynszu najmu socjalnego lokalu nie może przekroczyć 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

**§ 15.**1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W sytuacji, gdy wyposażenie techniczne jest uszczuplone z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z § 14 ust. 2.

3. Przed dokonaniem zmiany wysokości czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający powstanie czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.

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

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

**§ 17.**Wynajmujący lokal może podwyższać czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, z zachowaniem zasad wynikających z przepisów prawnych obowiązujących w tym zakresie.

**Rozdział 6.**
**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**

**§ 18.**1. Gminnym zasobem mieszkaniowym w imieniu Gminy Miejska Górka zarządza Burmistrz Miejskiej Górki.

2. W latach 2023 – 2027 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejska Górka.

3. Zarządzanie polega na racjonalnym gospodarowaniu nieruchomościami, utrzymaniu należytego stanu technicznego budynków przez prowadzenie remontów i bieżących konserwacji obiektów oraz obsługę finansowo księgową zasobu, a także realizacji zadań wynajmującego wobec najemcy, określonych w obowiązujących przepisach.

**Rozdział 7.**
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

**§ 19.**1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027 będą w szczególności:

1) Dochody z czynszów za lokale mieszkalne,

2) Dochody z dzierżaw i najmu części nieruchomości znajdujących się w zasobie,

3) Dochody ze sprzedaży mieszkań.

2. Planuje się pozyskiwanie środków zewnętrznych w celu tworzenia lokali na potrzeby najmu socjalnego i lokali zamiennych.

**Rozdział 8.**
**Wysokość wydatków kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wydatki inwestycyjne.**

**§ 20.**1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa tabela nr 6.

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 zagrożenia życia lub zdrowia ludzi i mienia, przewiduje się zwiększenie kwoty wydatków w budżecie gminy.

TABELA nr 6.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Rok** | **Koszty bieżącej eksploatacji w zł.** | **Koszty remontów w zł.** | **Koszty modernizacji w zł.** | **Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w zł.** | **Koszty inwestycyjne w zł.** |
| 2023 | 28 000,00 | 50 000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2024 | 28 000,00 | 39 000,00 | 10 000,00 | 0,00 | 80 000,00 |
| 2025 | 28 000,00 | 26 000,00 | 10 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2026 | 28 000,00 | 41 000,00 | 10 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2027 | 28 000,00 | 41 000,00 | 10 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| RAZEM | 140 000,00 | 197 000,00 | 40 000,00 | 0,00 | 80 000,00 |

**Rozdział 9.**
**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejska Górka**

**§ 21.**Wynajmujący w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy 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) Sprzedaży lokali:

a) Udzielanie bonifikat dla najemców wyrażających chęć wykupu mieszkań,

b) Dokonywanie sprzedaży mieszkań na raty.

**Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) do wyłącznej właściwości rady należy stanowienie 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 z późn. zm.) rada gminy uchwala 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.