

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejska Górcia na lata 2023-2027**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejska Górcia 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 Górcia.

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

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejska Górcia 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 Górcia 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 Górcia wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. przedstawia tabela nr 1.

TABELA nr 1

| Lp | Położenie budynku                      | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ] |
|----|--|--------------|---|
| 1  | Miejska Górcia ul. Kilińskiego 2       | 2            | 40,10                                   |
| 2  | Miejska Górcia ul. Wojska Polskiego 15 | 5            | 214,00                                  |
| 3  | Miejska Górcia ul. Krasickiego 2       | 5            | 164,80                                  |
| 4  | Miejska Górcia ul. Korczaka 3          | 1            | 87,30                                   |
| 5  | Miejska Górcia 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 nie pogarszającym 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 niezadowolający – 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 m<sup>2</sup> 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.