

**UCHWAŁA NR LIV/306/23
RADY MIEJSKIEJ W MIEJSKIEJ GÓRCIE**

z dnia 26 kwietnia 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 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 Górcie na lata 2023-2027

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

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

Rozdział 2. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miejska Górcie.

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

TABELA nr 1

Lp	Położenie budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1	Miejska Górcie ul. Kilińskiego 2	2	40,10
2	Miejska Górcie ul. Wojska Polskiego 15	5	214,00
3	Miejska Górcie ul. Krasickiego 2	5	164,80
4	Miejska Górcie ul. Korczaka 3	1	87,30
5	Miejska Górcie 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. Kobylńska 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) położenie budynku na obszarach wiejskich - 5 %

b) lokal w budynku wzniesionym przed 1939 r. - 10%

c) lokal położony na poddaszu - 10 %

d) lokal położony w suterenie - 5%

e) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej – 10 %

f) brak łazienki – 10 %

g) brak WC – 10 %

h) brak gazu przewodowego – 10 %

i) brak instalacji centralnego ogrzewania – 10 %

j) budynek o stanie technicznym „niezadowolającym” (§ 9 ust. 1 niniejszej uchwały) - 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 z późn. 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 z późn. 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.