

**UCHWAŁA NR XXVIII/197/2020
RADY GMINY KAWĘCZYN**

z dnia 8 grudnia 2020 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Kawęczyn 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Kawęczyn uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kawęczyn na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kawęczyn.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kawęczyn

Piotr Gebler



**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Kawęczyn
na lata 2021 – 2025.
Grudzień, 2020r.**

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kawęczyn został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.2020 poz.611).

2. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym oraz stworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kawęczyn w poszczególnych latach

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi:

- a) 2 budynki w których znajdują się 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 144,49 m²
- b) 3 budynki w których znajduje się łącznie 8 lokali o łącznej powierzchni 270,03 m²

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kawęczyn na dzień 30.11.2020r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Miejscowość	Ilość lokali	Rodzaj lokalu	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Tokary Pierwsze	1	mieszkalny	74,91 m ²
2	Kowale Pańskie	1	mieszkalny	69,58 m ²
3	Tokary Pierwsze	1	pod najem socjalny	60,45 m ²
4	Będziechów	1	pod najem socjalny	70,00 m ²
4.	Młodzianów 25	6	pod najem socjalny	139,58 m ²

3. Prognoza wielkości zasobu gminy ujęta została w poniższej tabeli według stanu na dzień 30.11.2020r.

Lata	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali pod najem socjalny
2021	2	8
2022	2	8
2023	2	8
2024	2	8
2025	2	8

4. Przyjmuje się prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Kawęczyn w poszczególnych latach przedstawionych w tabeli poniżej.

Lata	Lokale mieszkalne	Lokale pod najem socjalny
------	-------------------	---------------------------

	zły	dostateczny	dobry	zły	dostateczny	dobry
2021	0	0	2	0	6	2
2022	0	0	2	0	6	2
2023	0	0	2	0	6	2
2024	0	0	2	0	6	2
2025	0	0	2	0	6	2

5. Wymienione wyżej lokale wyposażone są w instalację elektryczną, wodno-ściekową. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kawęczyn jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

6. Celem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Kawęczyn jest niedopuszczenie do pogorszenia się i utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

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

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- ochrony zdrowia i życia ludzi w lokalach mieszkalnych,
- zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- poprawę estetyki – elewacje, roboty malarskie i otoczenie budynku,
- obniżenie kosztów eksploatacji – wymiana stolarki okiennej – drzwiowej, prace termomodernizacyjne.

2. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy Kawęczyn. Planuje się wykonywać głównie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenia budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków o których mowa w prawie budowlanym.

3. Wójt Gminy zobowiązany jest do podejmowania czynności mających na celu właściwe utrzymanie techniczne budynków, w których znajdują się lokale.

4. Wysokość wydatków w prognozowanych latach określi corocznie Rada Gminy w projekcie budżetu uwzględniając konieczne koszty eksploatacji, koszty remontów i modernizacji budynków i lokali, a także wydatki inwestycyjne.

5. Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane również przez najemców na koszt własny po uprzednim wyrażeniu pisemnej zgody Wójta Gminy Kawęczyn.

6. Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela poniżej:

Rodzaj remontów/lata	2021	2022	2023	2024	2025
roboty dekarские	0	0	0	0	25
Wymiana instalacji wod.-kan.	0	0	0	0	0
Wymiana instalacji elektrycznej	0	0	0	15	0
Roboty ogólnobudowlane	15	0	0	0	0
Ogółem w tys. zł	15	0	0	15	25

§ 4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2025

1. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych na najbliższe lata przedstawia się następująco:

Lata/rodzaj lokalu	Ilość lokali
2021	1
2022	0
2023	0
2024	0
2025	0

2. W roku 2021 przewiduje się sprzedaż 1 lokalu. W pozostałych latach nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

3. W celu odtworzenia zasobu planuje się również w 2021 roku adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny, tym samym łączna ilość lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Kawęczyn nie ulega zmianie.

4. Środki uzyskane ze sprzedaży lokali stanowią dochód gminy.

§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa w latach 2021-2025 powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Kawęczyn z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Stawkę czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy z tytułu najmu lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Kawęczyn w oparciu o „stawkę bazową” czynszu w drodze zarządzenia.

3. Stawkę bazową ustala się dla mieszkań wyposażonych w instalację elektryczną, wodno-ściekową. Stawka czynszu najmu w okresie trwania programu nie może być wyższa niż 3% wskaźnika wartości odtworzeniowej 1m² lokalu określonej przez Wojewodę Wielkopolskiego co 6 miesięcy w drodze obwieszczenia.

4. Wprowadza się czynniki obniżające wartość użytkową lokali

a) brak sanitariatów w lokalu - 10%

b) brak instalacji C.O. - 10%

5. Dla lokali przeznaczonych pod najem socjalny nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

6. Podwyższanie stawki czynszu oraz innych opłat za używanie lokali nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

§ 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kawęczyn oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2021-2025.

1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kawęczyn zarządza i gospodaruje Wójt Gminy Kawęczyn.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Kawęczyn polega w szczególności na:

a) zawieraniu umów najmu lokali,

b) określaniu wysokości czynszu i naliczaniu czynszu,

c) ewidencjonowaniu nieruchomości,

d) prowadzeniu bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych,

e) wykonywaniu okresowych przeglądów technicznych.

3. Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania tym zasobem w najbliższych latach.

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Kawęczyn w latach 2021 – 2025.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą w szczególności:

a) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,

- b) środki z budżetu Gminy,
- c) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- d) środki zewnętrzne pozyskane przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

§ 9. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

1. Poniżej przedstawiono szacunkowe koszty związane z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego:

Koszty w tys. zł/rok	2021	2022	2023	2024	2025
Bieżąca eksploatacja	55	60	60	65	65
Remonty i modernizacje budynków i lokali	15	0	0	15	25
Inwestycje	0	0	0	0	0
Ogółem w tys. zł	70	60	60	80	85

§ 10. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

1. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, poprawę jego wykorzystania oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć następujące działania:

- a) systematyczne urealnianie opłat za lokale mieszkalne,
- b) zmniejszenie liczby dłużników poprzez poprawę skuteczności egzekwowania należności,
- c) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,
- d) preferowanie zamian na mniejsze lokale dla wywiązujących się z opłat,
- e) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

2. W okresie 2021 – 2025 nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Planowane w tym okresie prace remontowe nie będą wymagały wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiednią koordynację prac i współpracę z mieszkańcami.

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XXVIII/197/2020 RADY GMINY KAWĘCZYN

z dnia 8 grudnia 2020 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kawęczyn 2021-2025

Na podstawie 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 (tj.Dz. U. z 2020 r. poz. 611) przedkładam projekt **Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kawęczyn 2021-2025.**

Przyjęty o Uchwałą NR XII/85/2015 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 10.11.2015r obejmował lata 2016- 2020, w związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Kawęczyn zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy. Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kawęczyn na lata 2021 – 2025 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.