

**UCHWAŁA NR XXXIII/236/2021
RADY GMINY KAWĘCZYN**

z dnia 26 kwietnia 2021 r.

w sprawie 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 2020 r. 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

Załącznik do uchwały Nr XXXIII/236/2021
Rady Gminy Kawęczyn
z dnia 26 kwietnia 2021 r.



Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kawęczyn na lata 2021 – 2025.

Marzec 2021r.

§ 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 (lokal znajduje się w budynku będącym współwłasnością gminy i os. fizycznych) | 1 | mieszkalny | 69,58 m ² |
| 3 | Tokary Pierwsze | 1 | pod najem socjalny | 60,45 m ² |
| 4 | Będziechów (lokal znajduje się w | 1 | pod najem socjalny | 70,00 m ² |

| | | | | |
|----|---|---|--------------------|-----------------------|
| | budynku będącym współwłasnością gminy i os. fizycznych) | | | |
| 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. Wszystkie wymienione wyżej lokale wyposażone są w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kawęczyn jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich

konstrukcji, wyposażenia w instalacje i stanu technicznego tych instalacji.

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:
 - a) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
 - b) ochrony zdrowia i życia ludzi w lokalach mieszkalnych,
 - c) zapewnienia 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,
 - d) poprawy estetyki – elewacje, roboty malarskie i otoczenie budynku,
 - e) obniżenia 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 (2 lokale w Tokarach Pierwszych) |
| Wymiana instalacji wod.-kan. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wymiana instalacji elektrycznej | 0 | 0 | 0 | 15 (2 lokale w Tokarach Pierwszych) | 0 |
| Roboty ogólnobudowlane | 15 (1 lokal w Tokarach Pierwszych) | 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-kanalizacyjną. 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 stawkę bazową czynszu:
 - a) położenie budynku – odległość od głównych punktów użyteczności publicznej (Pocztą, Urząd Gminy, Ośrodek Zdrowia) – 2%
 - b) położenie lokalu w budynku – 2% w przypadku położenia lokalu na piętrze/ poddaszu,
 - c) wyposażenie budynku i lokalu w instalacje – 1% w przypadku braku ciepłej wody w lokalu,
 - d) ogólny stan techniczny budynku – 5% w przypadku ogólnego stanu budynku na poziomie „złym”
5. Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.
6. Dla lokali przeznaczonych pod najem socjalny nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.
7. Podwyższanie stawki czynszu oraz innych opłat za używanie lokali nie może być dokonywane częściej niż raz w roku.

§ 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. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Kawęczyn polega w szczególności na:
 - a) zawieraniu umów najmu lokali,
 - b) określaniu wysokości czynszu, naliczaniu czynszu i jego windykację,
 - c) ewidencjonowaniu nieruchomości,
 - d) zapewnienie sprawnego działania urządzeń i instalacji w budynkach,
 - e) prowadzeniu bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
 - f) 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.

| Lata | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy | bez zmian | bez zmian | bez zmian | bez zmian | bez zmian |

§ 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 |
| Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Ogółem w tys. zł | 73 | 63 | 63 | 83 | 88 |

§ 10

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian 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 XXXIII/236/2021
RADY GMINY KAWĘCZYN

z dnia 26 kwietnia 2021 r.

**w sprawie 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 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.