

Projekt

z dnia 22 listopada 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WAPNO**

z dnia 29 listopada 2023 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapno na lata
2024 – 2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.40 ze zm.) oraz art. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapno na lata 2024-2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wapno.

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WAPNO NA LATA 2024-2028

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapno na lata 2024-2028, zwany dalej "Programem" który zawiera:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wapno w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planową sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wapno oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapno, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowana sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wapno

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wapno obejmuje 16 lokali mieszkalnych w 5 budynkach stanowiących własność Gminy Wapno. We wspólnotach mieszkaniowych znajduje się 5 gminnych lokali mieszkalnych znajdujących się w 2 budynkach.

2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi: 922,24 m².

3. Wykaz budynków komunalnych, oraz powierzchni i ilości lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wapno:

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²
1.	Srebrna Góra 16	4	163,64
2.	Srebrna Góra 17	3	108,50
3.	Podolin 34	3	67,37
4.	Wapno, Solna 30	5	271,80
5.	Wapno, Solna 19	1	60,00

4. Wykaz lokali oraz powierzchni i ilość lokali mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Wapno w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych:

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²
1.	Wapno, Solna 6	2	83,53

2.	Wapno, Solna 8	3	167,40
----	----------------	---	--------

5. W latach 2024-2028 planuje się stopniowe zmniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy Wapno umożliwiając wykup lokali przez najemców.

Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wapno w latach 2024- 2028:

Lp.	wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Liczba budynków stanowiących własność gminy w 100%	5	5	5	5	5
2.	Liczba budynków w których współwłaścicielem jest gmina	2	2	2	2	2
3.	Liczba lokali mieszkalnych komunalnych ogółem	21	21	20	20	20

6. Przyjmuje się następujące priorytety Programu:

- 1) prowadzenie właściwej polityki czynszowej (zapewniającej odpowiednie wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu koniecznej ochrony najuboższych najemców);
- 2) sukcesywną poprawę stanu technicznego budynków i mieszkań komunalnych;
- 3) racjonalne i efektywne wykorzystywanie mieszkaniowego zasobu Gminy Wapno oraz optymalizacja dostępności lokali mieszkalnych dla mieszkańców;
- 4) w przypadku pozyskania środków z zewnętrznych źródeł finansowania nie wyklucza się możliwości modernizacji i przebudowy istniejących lokali mieszkalnych;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

7. Do wynajmowania jako tymczasowe pomieszczenia przeznacza się pomieszczenia spełniające wymogi obowiązujących przepisów prawa.

8. Prognozowany stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Wapno na lata 2024 -2028:

Lp.	Położenie budynku	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Srebrna Góra 16	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Srebrna Góra 17	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Podolin 34	niedostateczny	dostateczny	dobry	dobry	dobry
4.	Wapno, Solna 30	dostateczny	bardzodobry	bardzodobry	bardzodobry	bardzodobry
5.	Wapno, Solna 19	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	dobry
6.	Wapno, Solna 6	dobry	dobry	dobry	bardzodobry	bardzodobry
7.	Wapno, Solna 8	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	dobry

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokalem z podziałem na kolejne lata

§ 3. 1. Obecny stan techniczny budynków znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy mieści się w przedziale od niedostatecznego do dobrego. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Gminy Wapno priorytet stanowią:

- 1) działania zwiększające energooszczędność budynków mieszkalnych;
- 2) usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludności bezpieczeństwa mienia, lub środowiska poprzez utrzymanie w stanie niepogorszonym instalacji elektrycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych.

2. Plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia się następująco:

Lp.	Położenie budynku	2024	2025	2026	2027	2028
-----	-------------------	------	------	------	------	------

1.	Srebrna Góra 16	-	Wykonanie termomodernizacji	-	-	-
2.	Srebrna Góra 17	-	-	-	-	-
3.	Podolin 34	Roboty odgrzybienieniowe, izolacyjne, tynkarskie, malarskie, elektryczne, remont posadzek.	-	Wykonanie termomodernizacji	-	-
4.	Wapno, Solna 30	Remont dachu, instalacji elektrycznej, instalacji c.o.				
5.	Wapno, Solna 19	-	-	-	Remont mieszkania	-
6.	Wapno, Solna 6	-	-	Roboty malarskie	-	-
7.	Wapno, Solna 8	-	-	-	Remont mieszkania	Remont mieszkania

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2028

§ 4. 1. W latach 2024 - 2028 przewiduje się sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 5 w budynku ul. Solna 8 w Wapnie.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy realizowane będą zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344ze zm.) po uzyskaniu zgody Rady Gminy Wapno wyrażonej w formie uchwały.

3. W sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowi sprzedaż lokali w budynkach stanowiących współwłasność wspólnot mieszkaniowych co uwarunkowane jest względami ekonomiczno-technicznymi, poprzez generowanie wysokich kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości.

4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2028 przedstawia się następująco:

Rok	wyszczególnienie /miejsowość	Planowana sprzedaż lokali /szt./
2025	ul. Solna 8, lokal nr 5	1

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy Wapno powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2024 - 2028, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z urealnionych czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Wapno ustala Wójt Gminy Wapno w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 725 z uwzględnieniem postanowień niniejszej uchwały.

3. Wysokość stawki bazowej czynszu określona będzie na podstawie Zarządzenia Wójta Gminy Wapno w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wapno.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal z instalacją centralnego ogrzewania - 15%;
- 2) położenie budynku w centrum miejscowości Wapno - 10%;
- 3) lokal usytuowany na parterze budynku – 5%.
- 4) stan techniczny budynku dobry i bardzo dobry – 5%

5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu :

- 1) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania - 10%;
- 2) lokal bez łazienki - 5%;
- 3) lokal bez instalacji kanalizacyjnej – 5%
- 4) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki, albo do kapitalnego remontu ze względu na zły stan techniczny – 30%.
- 5) Lokal usytuowany na piętrze budynku – 5%

6. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu, o których mowa w ust.4 i 5 podlegają zsumowaniu.

7. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wapno oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024 - 2028

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wapno zarządza (gospodaruje) Wójt Gminy Wapno.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminnym polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości
- 2) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego
- 3) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności,
- 5) współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami,
- 6) podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia w stosunku najmu.

3. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapno

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. 1. W latach 2024-2028 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe;
- 2) środki z budżetu gminy;
- 3) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy Wapno mogą być również finansowane z innych źródeł zewnętrznych wspierających sferę mieszkalnictwa:

- 1) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali na najem socjalny lub mieszkań chronionych;
- 2) preferencyjne finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego;
- 3) środki pochodzące z Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej z przeznaczeniem na likwidację niskiej emisji wspierającej wzrost efektywności energetycznej.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 8. 1. Wysokość przewidywanych kosztów związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wapno w latach 2024-2028 przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	40.000,00	45.000,00	55.000,00	50.000,00	65.000,00
2.	Koszty remontów I modernizacji lokali i budynków	105.000,00	75.000,00	85.000,00	80.000,00	89.000,00
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	12.000,00	13.000,00	13.500,00	14.500,00	16.000,00
4.	Wydatki inwestycyjne	610.000,00	110.000,00	150.000,00	70.000,00	65.000,00

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapno

§ 9. 1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapno:

- 1) podejmowanie działań egzekucyjnych, prowadzących do ściągnięcia zadłużenia lokalu, bądź też wypowiedzenie umowy najmu;
- 2) wypowiedzanie umów najmu w przypadkach przewidzianych ustawą;
- 3) prowadzenie jednoznacznych zasad przydzielania lokali mieszkalnych, skrócenia czasu przygotowania lokali opróżnionych do ponownego zasiedlenia;
- 4) egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu, oraz podejmowania działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku;
- 5) poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapno, a w szczególności:
 - a) adoptowania w razie konieczności na cele mieszkaniowe lokali użytkowych na koszt Gminy Wapno oraz na koszt przyszłych najemców,
 - b) proponowanie zamiany lokalu na inny, tańszy w eksploatacji,
 - c) przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych oraz nie przekraczają dochodów określonych przepisami o dodatku mieszkaniowym.

2. Działania podejmowane przez Gminę Wapno w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne.

Uzasadnienie

Przygotowana uchwała to realizacja zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z intencją ustawy, analiza dokonana w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wapno pozwoli nim racjonalnie gospodarować.