

Projekt

z dnia 17 lutego 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WAPNO**

z dnia 21 lutego 2023 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Na podstawie 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 2022r. poz.172 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40.) Rada Gminy Wapno uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapno na lata 2023 – 2027”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wapno.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Wapno

Radosław Piechowiak

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapno na lata 2023 - 2027.**I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY WAPNO W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE.**

1. Według stanu na dzień 01.01.2023 roku zasób mieszkaniowy gminy stanowi:

- lokali mieszkalnych,
- garaże,
- lokale użytkowe.

Aktualna wielkość zasobów mieszkaniowych gminy:

Lp.	Rodzaj	Ilość w sztukach
1.	Liczba budynków mieszkalnych	4
2.	Liczba lokali mieszkalnych	25

Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 47,40 m².

Wykaz lokali komunalnych mieszkalnych według numeracji administracyjnej z określeniem położenia na terenie gminy:

Lp.	Miejscowość	Numeracja administracyjna	Liczba lokali mieszkalnych
1.	Srebrna Góra	16	4
2.	Srebrna Góra	17	3
3.	Podolin	34	3
4.	Wapno, ul. Solna	6	2
5.	Wapno, ul. Solna	8	3
6.	Wapno, ul. Solna	30	5
7.	Wapno, ul. Solna	19	1
8.	Wapno, Pl. Mickiewicza	1	3
9.	Wapno, ul. Solna	1	1
	OGÓŁEM		25

Prognoza wielkości zasobu mieszkalnego gminy przedstawia się następująco:

Lata	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2023	25	1
2024	24	2
2025	24	2
2026	24	2
2027	24	2

Zmniejszenie ilości zasobów mieszkaniowych Gminy Wapno w latach 2023-2027 będzie wynikiem przekształcenia 1 lokalu komunalnego na lokal socjalny. Gmina planuje stworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, poprzez wydzielenie i uzbrojenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

2. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego:

1) Stan techniczny budynków jest zróżnicowany i zależy od trzech poniższych czynników:

- a) wieku,
- b) technologii wykonania,

c) wyposażenia.

2) Wiek budynków stanowiących zasoby komunalne jest zróżnicowany i przedstawia się następująco:

a) wybudowane do 1945 roku 50%

b) wybudowane w latach pięćdziesiątych XX wieku 50%

W związku z tym, iż 100 % budynków wybudowano ponad 70 lat temu, wymagają one zwiększonych nakładów inwestycyjnych na bieżące remonty, a co za tym idzie zaplanowania w budżecie gminy znacznych środków finansowych.

Zróżnicowane wiekowo budynki, a tym samym o różnym okresie realizacji przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom ich wyeksploatowania, stanowią one zarazem odzwierciedlenie trendów (wymogów i norm) ówczesnie obowiązujących. Z tego też powodu budynki obciążone są wieloma trwałymi wadami technicznymi, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstawanie dodatkowych kosztów. Do przykładowych wad konstrukcyjnych można zaliczyć:

- a) izolację przeciwwilgociową pionową i poziomą fundamentów (całkowity brak – zużycie techniczne, zastosowanie nieodpowiednich materiałów do jej wykonania),
- b) izolację termiczną przegród zewnętrznych i stropów i dachów (brak izolacji – powoduje przemarzanie, zawilgocenie, co sprzyja powstawaniu wykwitów i zagrzybień ścian i stropów konsekwencją czego jest murszenie tynków),
- c) posadzki i podłogi (posadzki i podłogi wykonane są z nieodpowiednich materiałów – płyty paździerzowe, deski nieodpowiedniej klasy, przykryte wykładzinami PCV lub gumolitem),
- d) stolarkę okienną i drzwiową (przedstawia ona różnorodny styl i technologie wykonania pod względem materiałowo technicznym. Około 15% zamontowanej stolarki nie spełnia norm cieplnych i ulega postępującemu zniszczeniu),
- e) fundamenty (wykazują zastosowanie różnorodnej technologii wykonania – z uwagi na brak odpowiedniej izolacji narażone są w większym stopniu na zniszczenia – rozmarznięcia, zawilgocenia spoin).

3) Wyposażenie budynków:

Uzbrojenie lokali w:	Liczba lokali	%
Woda z sieci wodociągowej	25	100
Kanalizacja	18	70
Energia elektryczna	25	100
Centralne ogrzewanie	15	58

- a) instalacje wodociągowe posiadają wszystkie lokale i są one w dobrym stanie technicznym,
- b) kanalizacja sanitarna jest w dobrym stanie technicznym, pozostałe nie przyłączone lokale posiadają zbiorniki bezodpływowe, w większości są one w dobrym stanie technicznym,
- c) energię elektryczną posiadają wszystkie lokale mieszkalne i jest ona w większości w dobrym stanie – wszelkie wymagane pomiary są wykonywane zgodnie z prawem, i w razie wystąpienia nieprawidłowości, sukcesywnie instalacja zostaje naprawiana najczęściej poprzez wymianę,
- d) centralne ogrzewanie - 15 lokali wyposażonych jest w centralne ogrzewanie, pozostałe mieszkania mają zabezpieczone ogrzewania poprzez piece kaflowe. Funkcjonowanie istniejącego centralnego ogrzewania ze względu na znaczny stopień wyeksploatowania i rodzaju materiału, z którego zostało wykonane (grzejniki panelowe, blaszane, żeliwne, rury stalowe o dużych przekrojach, brak urządzeń pomiarowych oraz możliwości regulacji) stwarza również wiele problemów i powoduje powstawanie wysokich kosztów usuwania awarii.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKACJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA LATA W TYS. ZŁ.

1. Stan techniczny budynków mieszkalnych gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Większość budynków jest znacznie wyeksploatowanych, obciążonych licznymi wadami konstrukcyjnymi oraz wyposażonymi w instalacje znajdujące się w złym stanie technicznym. W celu poprawy stanu technicznego budynków niezbędne będzie wykonanie w latach 2023-2027 szeregu prac remontowych i modernizacyjnych, a w szczególności (nakłady w tysiącach złotych) :

Rodzaj remontów	2023	2024	2025	2026	2027
Roboty ogólnobudowlane	12,0	14,0	16,0	18,0	18,0
Roboty dekarские	15,0	16,0	11,0	13,0	12,0
Roboty zduńskie	5,0	6,0	8,0	8,0	10,0
Roboty i usługi kominiarskie	6,0	8,0	10,0	10,5	10,0
Instalacje wodno-kanalizacyjne i centralnego ogrzewania	10,0	12,0	12,0	11,0	14,0
Instalacje elektryczne	12,0	12,0	14,0	14,0	14,0
Ogółem:	60,0	68,00	71,0	74,5	78,0

2. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe gminy. Z tego też względu w latach 2023-2027 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniu awarii – planuje się wykonanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Planuje się:

- a) wymiany instalacji elektrycznych,
- b) częściowe remonty dachów i konstrukcji dachowych,
- c) remonty stropów,
- d) postawienie lub przestawienie pieców kaflowych,
- e) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- f) wymianę podłóg i posadzek.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2023-2027

Rok	Liczba lokali mieszkalnych
2023	1
2024	0
2025	0
2026	0
2027	0

Sprzedaż najemcom lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.).

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, ustala Wójt Gminy w oparciu o zasady określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za:

Brak ciepłej wody ogrzewanej centralnie
Kuchnia bez oświetlenia naturalnego
Brak centralnego ogrzewania i ciepłej wody ogrzewanej centralnie
Brak centralnego ogrzewania i ciepłej wody, sieci kanalizacyjnej, łazienki i wc.
Brak instalacji wodociągowej

3. Ustala się wysokość czynszu za lokal socjalny w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

Gospodarowanie 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.

2. Zarządzanie zasobami:

Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2027.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINNEGO

Źródłem finansowym remontów i modernizacji w kolejnych latach będą wpływy z czynszów najmu lokali komunalnych: mieszkalnych, użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych.

	2023	2024	2025	2026	2027
Wpływy z lokali mieszkalnych ogółem w tys. zł: w tym czynsz:	50.757,00	52.000,00	52.500,00	53.000,00	54.000,00
Wpływ z lokali użytkowych ogółem w tys. zł: w tym czynsz:	15.945,00	17.000,00	17.500,00	18.000,00	19.000,00
OGÓLEM:	66.702,00	69.000,00	70.000,00	71.000,00	73.000,00

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

Środki finansowe pochodzące z czynszów będą przeznaczone na bieżącą eksploatację oraz remonty i modernizacje lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy.

	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł	61.900,00	65.000,00	68.000,00	71.000,00	74.500,00
Koszty remontów i modernizacji w tys. zł	60.000,00	68.000,00	71.000,00	74.500,00	78.000,00

VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

Do działań mających na celu poprawę gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy należy zaliczyć:

- 1) dążenie do zbywania lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach komunalnych zasobu gminy,
- 2) tworzenie nowych zasobów mieszkaniowych poprzez:
 - a) adaptację na lokale mieszkalne budynków i obiektów budowlanych, które po jej przeprowadzeniu przyczynią się do powstania nowych lokali,
 - b) przyjmowanie lokali lub pomieszczeń zbywanych przez innych dysponentów, które po adaptacji powiększą mieszkaniowy zasób gminy.
- 3) Racjonalizację wykorzystania obecnego zasobu gminy poprzez:
 - a) systematyczną windykację od najemców komunalnych lokali mieszkalnych należnych opłat,
 - b) prowadzenie przez zarządcę rozmów z najemcami, którzy posiadają zadłużenie w płatnościach należnych opłat,
 - c) prowadzenie przekwaterowań wobec najemców uporczywie zalegających w płatnościach należnych opłat, wykorzystujących lokale nie zgodnie z przydziałem do lokali o niższym standardzie lub pomieszczeń zastępczych.

Uzasadnienie

Przygotowany projekt uchwały 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 pozwoli nim racjonalnie gospodarować.

Analizy dokonano pod kątem:

- 1/ prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wapno w poszczególnych latach,
- 2/ analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali , z podziałem na kolejne lata,
- 3/ planowanej sprzedaży lokali w poszczególnych latach,
- 4/ zasad polityki czynszowej,
- 5/ sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6/ źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7/ wysokości wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały uważa się za uzasadnione.