

Uchwała Nr XXXVII/340/2021
Rady Gminy Święciechowa
z dnia 25 listopada 2021r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Święciechowa na lata 2022-2026.**

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611 ze zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt 15 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 - ze zmianami) **Rada Gminy Święciechowa uchwala, co następuje:**

Rozdział I

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu
mieszkaniowego w poszczególnych latach.**

§1.Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Święciechowa na lata 2022-2026 tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i przeznacza lokale mieszkalne i lokale w najem socjalny dla osób oczekujących na przydział lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. W celu zabezpieczenia odpowiedniej wielkości zasobu mieszkaniowego zakłada się pozyskiwanie lokali poprzez:

- 1) adaptację budynków stanowiących mienie gminy na cele mieszkalne,
- 2) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale na najem socjalny.

§ 3.1.Mieszkaniowy zasób gminy Święciechowa na dzień 31 marca 2021r. tworzy 6 budynków będących w 100% własnością gminy, w których znajdują się 32 lokale oraz 2 lokale w 2 budynkach stanowiących własność gminy i innych podmiotów.

2.Wykaz lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu przedstawia tabela nr 1.

L.p	Adres budynku	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia użytkowa lokali	% udziału gminy we własności nieruchomości
1.	Święciechowa ul. Rynek 8	5	168,30	100
2	Święciechowa ul. Wschowska 6	5	152,74	100
3	Święciechowa ul. Ułańska 2	2	76,90	100
4	Święciechowa ul. Ułańska 12	6	289,55	100
5	Przybyszewo ul. Wiejska 18	10	460,12	100
6	Lasocice ul. Kościelna 14	4	121,52	100
7	Lasocice ul. Słoneczna 14	1	14,00	8,56
8	Lasocice ul. Kościelna 12	1	36,21	13,57

3.Prognozuje się, iż do końca 2026 roku mieszkaniowy zasób gminy Święciechowa nie ulegnie dużym zmianom. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem

na lokale mieszkalne i lokale będące przedmiotem najmu socjalnego oraz prognoza wielkości w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 2.

L.p	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Rok				
			2022	2023	2024	2025	2026
1.	Ilość lokali		34	34	34	34	34
	- mieszkalnych	szt.	30	30	30	30	30
	- najem socjalny	szt.	4	4	4	4	4

Planuje się, że zwiększenie ilości lokali poprzez przekształcenie lokalu użytkowego w Henrykowie na 2 lokale mieszkalne, jednocześnie planuje się sprzedaż 2 lokali w Lasocicach przy ul. Kościelnej i ul. Słonecznej.

4. Znajomość stanu technicznego oraz systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala racjonalnie planować remonty oraz prawidłowo zarządzać substancją mieszkaniową.

Wszystkie budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wybudowano przed rokiem 1949.

Ocenę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 3.

L.p	Adres budynku	Ilość mieszkań	Wyposażenie w instalacje	Ocena stanu technicznego
1	Święciechowa ul. Rynek 8	5	Wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna , ogrzewanie indywidualne	dostateczna
2	Święciechowa ul. Wschowska 6	5	Wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna , ogrzewanie indywidualne	dostateczna
3	Święciechowa ul. Ułańska 2	2	Wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna , ogrzewanie indywidualne	dostateczna
4	Święciechowa ul. Ułańska 12	6	Wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna , ogrzewanie indywidualne	dostateczna
5	Przybyszewo ul. Wiejska 18	10	Wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna , ogrzewanie indywidualne	dostateczna
6	Lasocice ul. Kościelna 14	4	Wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna , ogrzewanie indywidualne	dostateczna
7	Lasocice ul. Kościelna 12	1	Wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, ogrzewanie indywidualne	dostateczna
8	Lasocice ul. Słoneczna 14	1	Wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, ogrzewanie indywidualne	dostateczna

5. Prognozuje się, że w latach 2022- 2026 stosownie do możliwości finansowych gminy przeprowadzane będą remonty i modernizacje budynków mieszkalnych będących w 100% własnością gminy. Stan techniczny ulegnie poprawie, zgodnie z planem remontów i modernizacji określonym w tabeli nr 4.

Prace modernizacyjne zostaną przeprowadzone w celu zmiany sposobu ogrzewania opartego dotychczas na paliwach stałych w celu ograniczania zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 4.1. Budynki i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy ze względu na wiek i stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontów i modernizacji.

2. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest stała sprawność techniczna, utrzymanie mieszkań z zasobu w stanie niepogorszonym.

§ 5. 1. W celu poprawienia stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przyjmuje się, że podstawowe potrzeby remontowe i modernizacyjne na okres 2022-2026 to:

- 1) remonty dachów,
- 2) malowanie korytarzy i klatek schodowych,
- 3) wymiana stolarki drzwiowej,
- 4) wyrównywanie i utwardzanie terenu podwórza ,
- 5) naprawy ogólnobudowlane wynikające z przeglądów budynków.

2. Finansowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach przedstawia tabela nr 4

L. p	Rodzaje robót	Szacowane wartości w zł				
		2022r.	2023r.	2024r.	2025r.	2026r.
1	Wymiana i remonty dachów	40.000,00	49.000,00	8.000,00	5.000,00	
2	Naprawa i wymiana bram	10.000,00		5.000,00		
3	Malowanie korytarzy i klatek			32.000,00	58.000,00	22.000,00
4	Utwardzenie podłoża na podwórzu				40.000,00	40.000,00
5	Naprawa i wymiana stolarki drzwiowej		1.000,00	10.000,00	10.000,00	20.000,00
6	Remont lokalu i rozbiórka budynku	45.000,00	55.000,00			
7	Wykonanie daszków nad drzwiami do budynku	20.000,00		8.000,00		8.000,00
8	Modernizacja/termomodernizacja	15.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
	Razem	130.000,00	305.000,00	263.000,00	313.000,00	290.000,00

3. Czynniki, które mają wpływ na stan techniczny budynków jest wiek, ogólna kondycja budynku i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Prace remontowe wymagają robót dostosowanych do stopnia zużycia budynku.

4.Prace remontowe realizowane są stosownie do możliwości finansowych gminy, które nie pokrywają w pełni istniejących potrzeb.

Rzeczowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 5

L.p	Adres budynku	2022r.	2023r.	2024r.	2025r.	2026r.
1	Święciechowa ul. Ułańska 2	Naprawa dachu na budynku mieszkalnym	Naprawa dachu na budynku gospodarczym	Naprawa bramy wjazdowej	Malowanie korytarza i klatki schodowej	Wymiana utwardzenia podłoża na podwórzu
2	Święciechowa ul. Ułańska 12	Naprawa dachu na bud. gospodarczym	Naprawa dachu na bud. mieszkalnym	Malowanie korytarza i klatki schodowej	Utwardzenie części podwórza	Wykonanie daszków nad drzwiami wejściowymi
3	Święciechowa ul. Rynek 8	Remont lokalu mieszkalnego	Ułożenie płytek na korytarzu	Konserwacja dachu na bud. gospodarczym	Naprawa drzwi do pomieszczeń gospodarczych	Malowanie korytarza i klatki schodowej
4	Święciechowa ul. Wschowska 6	Wymiana bramy wjazdowej	Wymiana drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego	Malowanie korytarza i klatki schodowej	Konserwacja dachu na bud. gospodarczym	Naprawa drzwi do pomieszczeń gospodarczych
5	Lasocice ul. Kościelna 14	Naprawa dachu na budynku mieszkalnym	Naprawa dachu na bud. gospodarczym	Wykonanie daszków nad drzwiami wejściowymi	Malowanie korytarza i klatki schodowej	Naprawa drzwi do pomieszczeń gospodarczych
6	Przybyszewo ul. Wiejska 18	Wykonanie daszków nad drzwiami wejściowymi	Rozbiórka budynku pralni	Naprawa drzwi wejściowych	Malowanie korytarza i klatki schodowej	Wyrównanie terenu podwórza i rozłożenie mieszanki granitowej

§6.1.Niezależnie od remontów wskazanych w tabeli nr 5 będą przeprowadzane bieżące remonty i konserwacje.

2.Dopuszcza się możliwość zmian planowanych wydatków w poszczególnych latach w zależności od możliwości finansowych gminy oraz pozyskania środków ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§7.1.Stan ilościowy zasobu w kolejnych latach może ulec zmianie w wyniku sprzedaży, w zależności od zainteresowania najemców zakupem zajmowanych mieszkań.

2.Lokale będą zbywane ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach. Do sprzedaży w roku 2024 zostaną przeznaczone 2 lokale w Lasocicach, jednak ich zbycie będzie uzależnione od możliwości finansowych najemców.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów .

§8.1. Zasady polityki czynszowej mają na celu dostosowanie stawek czynszu do takiego poziomu, który pozwoli na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu obowiązani są opłacać czynsz według stawek ustalonych przez Wójta w drodze zarządzenia w oparciu o niniejsze zasady:

- a) czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administracyjne, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku,
- b) oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela .

3. Czynsz zaległy na wniosek najemcy, może być uiszczony w formie rzeczowej przez odpracowanie.

§9.1. Stawki czynszu lokali mieszkalnych ustala się od 1m² powierzchni z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość lokalu.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu:

1) czynniki podwyższające stawki czynszu:

- a) lokal mieszkalny znajdujący się w budynku w Świąciechowie – stawka podstawowa ulega podwyższeniu o 5 %,
- b) mieszkania z pomieszczeniami położonymi na I kondygnacji - stawka podstawowa ulega podwyższeniu o 5%,
- c) mieszkanie z wc lub łazienką – stawka podstawowa ulega podwyższeniu o 10% ,
- d) mieszkanie z wc i łazienką - stawka podstawowa ulega podwyższeniu o 20%,
- e) mieszkanie z wc ,łazienką i co. -stawka podstawowa ulega podwyższeniu o 40%,
- f) mieszkanie z wc, łazienką, co. i ciepłą wodą - stawka podstawowa ulega podwyższeniu o 50%,
- g) za lokal położony w budynku, w którym przeprowadzono remont kapitalny lub kompleksową termomodernizację w budynku w okresie do 20 lat od daty zakończenia remontu – 10 %;

2) czynniki obniżające stawki czynszu:

- a) lokal mieszkalny znajdujący się w budynku poza Świąciechową - stawka podstawowa ulega obniżeniu o 5 %,
- b) lokal przeznaczony do kapitalnego remontu - stawka podstawowa ulega obniżeniu o 5%,
- c) mieszkanie z kuchnią bez oświetlenia naturalnego - stawka podstawowa ulega obniżeniu o 5%,
- d) mieszkanie w budynku na 2-ch kondygnacjach - stawka podstawowa ulega obniżeniu o 10%,
- e) mieszkanie bez instalacji wodno-kanalizacyjnej - stawka podstawowa ulega obniżeniu o 10%.

3. Czynniki, o których mowa w ust.2 nie dotyczą najmu socjalnego.

Stawka czynszu najmu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Świąciechowa.

- § 10.1. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z § 5 ust. 2 uchwały.
3. Przed zmianą umowy najmu, dotyczącą wysokości czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt istnienia czynników, o których mowa w ust.1 i 2.

§11.Czynsz najmu płatny jest z góry do 10-go każdego miesiąca na rachunek bankowy Urzędu na podstawie ksiąteczki opłat.

§12. Wynajmujący może podwyższać czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§13.1. Najemcy lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy o niskich dochodach, mogą składać do Wójta Gminy wnioski o obniżenie czynszu naliczonego.

2. Kryterium dochodowe uprawniające do obniżki czynszu uregulowane jest w uchwale Nr XXX/262/2021 Rady Gminy Święciechowa w sprawie ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Święciechowa (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2021 r. poz. 3081). Obniżka z tytułu niskich dochodów wynosi 10 % czynszu. Do wniosku najemca dołącza deklaracje o wysokości dochodów z gospodarstwa domowego.

3. Obniżki, o których mowa w ust.1 udzielane są przez Wójta na okres 12 miesięcy W przypadku wzrostu dochodu najemcy powyżej poziomu ustalonego w uchwale, o której mowa w ust. 1, najemca traci prawo do ustalonej obniżki z pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym wzrósł dochód.

Rozdział 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.

§14.1. Gminny zasób nieruchomości jest zarządzany przez gminę reprezentowaną przez Wójta Gminy Święciechowa. W kolejnych latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania zasobem, będzie on nadal zarządzany przez gminę.

2.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 VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§15. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowymi są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) budżet gminy w ramach corocznych uchwał budżetowych.

Rozdział VII

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.

§16.1. 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. Zakłada się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą systematycznie wzrastały co spowodowane jest wyższą ceną towarów i usług.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów w zł	Koszty modernizacji w zł
2022	57.400,00	115.000,00	15.000,00
2023	58.840,00	105.000,00	200.000,00
2024	60.310,00	63.000,00	200.000,00
2025	61.810,00	113.000,00	200.000,00
2026	63.360,00	90.000,00	200.000,00

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym : niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali.

§17. 1. W okresie obowiązywania niniejszego programu w celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się:

- 1) systematyczne przeprowadzanie remontów w celu utrzymania odpowiedniego stanu technicznego budynków,
- 2) adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,
- 3) podejmowanie działań w celu egzekwowania terminowych i regularnych płatności czynszu oraz podejmowanie procesu windykacji należności,
- 4) sprzedaż dwóch mieszkań położonych w Lasocicach przy ul. Słonecznej i ul. Kościelnej.

2. Nie przewiduje się zamian mieszkań w związku z remontami i modernizacją.

Rozdział IX

§18.1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

2. Uchwała wchodzi w życie w dniu 1 stycznia 2022 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy