

RADA GMINY
62-402 OSTROWIEC
ul. Lipowa 2, woj. wielkopolskie
tel. 63 276 51 61

UCHWAŁA NR LXII/555/2023

RADY GMINY OSTROWITE z dnia 1 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrowite na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.)

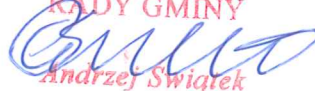
u c h w a l a s i e , c o n a s t ę p u j e :

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrowite na lata 2023-2027” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrowite.

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**


Andrzej Świątek

Wieloletni Program
Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ostrowite
na lata 2023 - 2027

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wprowadzenie

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ostrowite na lata 2023-2027 obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną 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 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 koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

2. Ilekroć w dalszej części programu jest mowa o:

- a) ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.),
- b) mieszkaniowym zasobie gminy-należy rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Ostrowite,

- c) gminie - należy rozumieć Gminę Ostrowite,
- d) radzie - należy rozumieć Radę Gminy Ostrowite,
- e) wójcie - należy rozumieć Wójta Gminy Ostrowite,
- f) zarządzaniu — należy przez to rozumieć podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności zmierzających do utrzymania budynków i lokali w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, oraz do uzasadnionego ich inwestowania.

§ 2. Cel regulacji

Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Ostrowite w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w latach 2023-2027.

Rozdział 2.

§ 3. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2027

1. Mieszkaniowy zasób Gminy objęty niniejszym Programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy. Wykaz, powierzchnię oraz standard mieszkaniowego zasobu Gminy, (stan na 31.12.2022 rok) przedstawia tabela nr 1.

Zasób mieszkaniowy gmin ogółem stan na 31.12.2022 r.

Wykaz, powierzchnia oraz standard lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy (tabela nr 1).

Lp.	Adres	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Wyposażenie
1.	Ostrowite, ul. Zachodnia 7	1	47,24	Energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna, c.o
		2	64,12	
		3		
	Razem	3	165,22	
2.	Ostrowite, ul. Zachodnia 3	1	12,60	Energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna
		1	12,60	

3.	Ostrowite, ul. Zachodnia 3a	1	40,80	Energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna
		2		
		3	40,80	
		4		
		5	40,80	
			45,00	
	Razem	5	208,20	
4.	Ostrowite, ul. Szkolna 4	1	40,00	Energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna, c.o
		2	53,00	
		3	40,00	
		4	53,00	
	Razem	4	186,00	
5.	Giewartów Holendry 29	1	68,75	Energia elektryczna, woda,
	Razem	1	68,75	
6.	Izdebno 29	1	23,00	Energia elektryczna, woda,
	Razem	1	23,00	
7.	Lucynowo 2	1	46,00	Energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna, c.o
		2	46,00	
	Razem	2	92,00	
8.	Siernicze Małe 17	1	15,85	Energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna, c.o.
		2	13,61	
		3	16,19	
	Razem	3	45,65	
9.	Siernicze Małe 17B	1	40,62	Energia elektryczna, woda,
		2	45,00	

		3	31,25	kanalizacja sanitarna, c.o.
	Razem	3	116,87	
10.	Naprusewo 40	1	40,80	Energia elektryczna, woda,
		2	17,76	
	Razem	2	58,56	

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Ostrowite tworzą lokale znajdujące się w budynkach, których struktura wiekowa wynosi ponad 50 lat.

3. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ostrowite na lata 2023-2027 obrazuje Tabela 2 i 3.

Tabela nr 2: Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Ostrowite na lata 2023-2027.

Lata	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych m ²
2023	10	25	976,85
2024	10	25	976,85
2025	10	25	976,85
2026	10	25	976,85
2027	10	25	976,85

Tabela nr 3: Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ostrowite na lata 2023-2027.

Lata	Budynek Ostrowite, ul. Zachodnia 7	Budynek Ostrowite, ul. Zachodnia 3	Budynek Ostrowite ul. Zachodnia 3a	Budynek Ostrowite, ul. Zachodnia 4	Budynek Giewartów Holendry 29	Budynek Lucynowo 2	Budynek Siernicze Małe 17	Budynek Siernicze Małe 17 B	Budynek Naprusewo 40
2023	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2024	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2025	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2026	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2027	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali na lata 2023-2027.

§ 4. 1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczał będzie potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.).

2. Priorytetowy cel remontów i inwestycji stanowi zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom lokali wchodzących w skład zasobu. Tym samym w pierwszej kolejności prace planowane do wykonania zmierzać będą do zabezpieczenia konstrukcji budynków, zapewnienia sprawnego funkcjonowania instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego (naprawy dachów, kominów, stropów, sufitów, instalacji wodnych, elektrycznych).

Tabel Nr 4. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali na lata 2023-2027

Rodzaj robót	2023	2024	2025	2026	2027
Remonty ogólnobudowlane	25 000	30 000	35 000	40 000	45 000
Modernizacja instalacji elektrycznej	3 500	4 000	4 000	5 000	5 000
Remont instalacji wod. – kan.	3 000	3 000	4 000	4 000	5 000
Remonty dachów	8 000	8 000	10 000	10 000	15 000
Ogółem	39 500,00	45 000	53 000	59 000	70 000

Rozdział 4.

§ 5. Planowana sprzedaż lokali

W latach 2023-2027 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu komunalnego.

Rozdział 5.

§ 6. Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa powinna funkcjonować w oparciu o zasady:

a) jawności informacji dotyczących kształtowania się czynszów, polegającej na dostępności społeczeństwa do tych informacji oraz publikowaniu aktów prawa miejscowego określających stawki czynszów na terenie gminy,

b) racjonalnego ustalania czynszów, polegającego na ustalaniu takich stawek czynszu, które uwzględniają możliwości ich zapłaty przez lokatorów oraz realny poziom kosztów, jakie musi ponieść gmina na odtworzenie substancji mieszkaniowej (remonty i modernizacje),

c) celowości wydatkowania środków finansowych pochodzących z czynszów w oparciu o uchwalony program oraz zapotrzebowanie społeczne na modernizacje podnoszące standard zasobów mieszkaniowych.

2. Zasady ustalania czynszu w lokalach gminnego zasobu mieszkaniowego są następujące:

a) stawkę czynszu ustala się w oparciu o 1m² powierzchni mieszkalnej,

b) podwyżka czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą w danym roku przekraczać 50% średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok ubiegły,

c) dotychczasowa wysokość czynszu na najem lokalu może być wypowiedziana najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, a termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące,

d) wypowiedzenie wysokości czynszu będzie dokonywane na piśmie.

3. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Stawka bazowa czynszu winna być ustalana w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Uznaje się za celowe udzielanie najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec gminy z tytułu czynszu najmu i opłat za media poprzez odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie zaległości na raty.

6. Określa się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia stawki podstawowej:

a) lokal bez centralnego ogrzewania — 10% obniżki,

b) lokal bez centralnej ciepłej wody — 5% obniżki,

c) lokal bez instalacji kanalizacyjnej – 5 % obniżki,

d) lokal w budynku na peryferiach wsi – 5 % obniżki,

e) budynek w złym stanie technicznym przeznaczony do remontu kapitalnego – 10% obniżki,

f) lokal położony na poddaszu – 5 % obniżki.

§ 7. Warunki obniżania czynszu

1. Obniżka czynszu może być udzielana wyłącznie w stosunku do najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz podnajemcy używającemu lokal wynajmowany przez gminę od innych właścicieli i podnajmowany temu podnajemcy, który spełnia łącznie następujące warunki:

a) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,

b) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku najemców posiadających zadłużenie z tego tytułu Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,

c) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 2021 ze zm.).

2. Obniżkę, o której mowa w ust. 1, udziela się na wniosek najemcy z zachowaniem przepisów art. 7 ust 2-11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1, stosuje się wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza następujących wielkości:

Wysokość obniżek czynszu (tabela nr 5).

Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy	Wysokość obniżki
70% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	10%
50% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	20%
30% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	30%

Przez gospodarstwo domowe rozumie się lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora.

4. Obniżenie czynszu następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu złożenia wniosku.

Rozdział 6.

§ 8. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy wykonywany jest przez Wójta Gminy, poprzez jednostki organizacyjne Gminy w zakresie powierzonym przez Wójta.
2. Zarządzanie nieruchomościami polega na pobraniu czynszów z nieruchomości, podejmowaniu działań zmierzających do likwidacji zaległości czynszowych, utrzymaniu substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym, ubezpieczeniu budynków i pokrywaniu kosztów eksploatacji.
3. Polityka zarządzania zasobem mieszkaniowym zmierzać będzie w kolejnych latach do utrzymania istniejącego zasobu i podniesienia jego standardu technicznego.
4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrowite na lata 2023 - 2027.

Rozdział 7.

§ 9. Wysokość przewidywanych wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów, modernizacji oraz koszty inwestycyjne przedstawia poniższa tabela

Przewidywane wydatki w latach 2023-2027 (tabela nr 6).

Lp.	Przewidywane rodzaje kosztów	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji w zł	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00
2.	Przewidywane koszty bieżących remontów i modernizacji w zł	34.000,00	35.000,00	35.000,00	36.000,00	36.000,00
3.	Koszty inwestycyjne w zł	2.049.962,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem w zł		2.116.962,40	68.000,00	68.000,00	69.000,00	69.000,00

1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków a także wzrostu kosztów inwestycyjnych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy, w związku z tym koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi nie występują.

Rozdział 8.

§ 10. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
 - 1) wpływy uzyskiwane z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
 - 2) wpływy uzyskiwane z czynszów za najem lokali użytkowych,
 - 3) Środki z budżetu gminy,
 - 4) Inne środki.

Rozdział 9.

§ 11. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy za konieczne uznaje się:

1) podejmowanie działań zmierzających do zmniejszenia zaległości poprzez:

a) zamiany lokali pomiędzy lokatorami, którzy nie mogą udźwignąć ciężaru czynszu i opłat towarzyszących za mieszkanie,

b) sukcesywne wszczynanie postępowań sądowych wobec dłużników o zapłatę zaległości.

2) zmniejszenie obciążenia budżetu gminy w kosztach utrzymania substancji mieszkaniowej poprzez aktywizację samych lokatorów.

3) weryfikację umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe

4) racjonalne, oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;

5) systematyczne aktualizowanie stawek czynszu.

2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

3. W ciągu najbliższych pięciu lat nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w celu zabezpieczenia realizacji zadań stojących przed samorządem.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Andrzej Świątek