



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 25 lutego 2021 r.

Poz. 1656

UCHWAŁA NR XXXIII/167/2021 RADY GMINY SZCZYTNIKI

z dnia 18 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szczytniki na lata 2021 - 2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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 2020 r., poz. 611) uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szczytniki na lata 2021 - 2025, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczytniki.

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

Przewodniczący Rady
(-) Bogdan Augustyniak

Załącznik do uchwały Nr XXXIII/167/2021
Rady Gminy Szczytniki
z dnia 18 lutego 2021 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SZCZYTNIKI
NA LATA 2021 – 2025**

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Obowiązek opracowania i uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nałożony został w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611). Ustawa ta nakłada na gminy, jako zadanie własne obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

**Rozdział 2.
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY SZCZYTNIKI NA LATA 2021-2025**

§ 2. 1. Aktualna wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Szczytniki administrowanych przez Gminę Szczytniki przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość w szt.	Powierzchnia w m ²
1.	Lokale mieszkalne położone w budynku Ośrodka Zdrowia w Iwanowicach	4	227,00
2	Lokale mieszkalne położone w budynku Ośrodka Zdrowia w Stawie	4	217,55
3	Lokale mieszkalne położone w budynkach Zespołu Szkół w Iwanowicach – Szkoła w Sobiesękach Drugich	2	91,84
4	Lokale mieszkalne położone w budynkach Zespołu Szkół w Marchwaczu	2	90,60
5	Lokale mieszkalne położone w budynkach Zespołu Szkół w Stawie	2	77,90
6	Lokale mieszkalne położone w budynku Przedszkola - Zespołu Szkół w Szczytnikach	1	40,46
7	Lokale mieszkalne położone w budynku Pl. Ks. Kordeckiego 7 w Iwanowicach	2	141,2
8	Lokale mieszkalne położone w budynku Pl. Ks. Kordeckiego 1 w Iwanowicach	3	144,42
9	Lokale mieszkalne położone w budynku ul. Zamkowa 2 w Iwanowicach	4	126,37
2.	Ilość lokali mieszkalnych ogółem	24	1157,34

w tym: Lokale socjalne	1	19,05
---------------------------	---	-------

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobów mieszkaniowych w latach 2021 - 2025 administrowanych przez Gminę Szczytniki przedstawia tabela nr 2:

Tabela nr 2

Lp.	Treść	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025
1.	a) lokale mieszkalne komunalne ogółem	24	26	26	26	26
	b) powierzchnia ogółem w m ²	1176,39	1176,39	1176,39	1176,39	1176,39
2.	a) w tym: lokale socjalne w szt.	1	1	1	1	1
	b) powierzchnia w m ²	19,05	19,05	19,05	19,05	19,05

3. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Szczytniki.

Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy to obiekty o bardzo zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie.

Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienia bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewnią utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Gminy Szczytniki na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym m. in.

- sprawną instalację elektryczną,
- sprawną instalację odgromową,
- sprawną instalację wodno - kanalizacyjną,
- stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

2. Prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i środków budżetu gminy.

3. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzenia remontów i modernizacji w powyższym zakresie.

4. Aktualną strukturę budynków pod względem ich wieku przedstawia tabela nr 3:

1)

Tabela nr 3

Wiek budynków	Ilość	Udział procentowy
do 50 lat	0	0
od 50 do 100 lat	6	73%
Powyżej 100 lat	3	27%
Razem:	9	100

5. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Szczytniki na lata 2021-2025.

1) Celem gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym jest:

- a) niedopuszczenie do pogorszenia istniejącego stanu technicznego budynków,
- b) stopniowa modernizacja budynków.

2) .Przewiduje się sukcesywne wykonanie w latach 2021-2025 następujących robót:

- a) roboty dekarско-blacharskie,
- b) roboty tynkarsko-malarskie,
- c) wymiana i modernizacja instalacji odgromowych
- d) prace ogólnobudowlane, w tym remont klatek schodowych, remont elewacji, wymiana stolarki okiennej, remonty dachów,
- e) wykonanie przeglądów przewidzianych przepisami prawa.

3) .Prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne oraz środków budżetu gminy.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH Z E STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA LATA 2021-2025.

§ 3. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy. Z tego też względu w latach 2021-2025 poza wykonaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii-planuje się jedynie wykonać remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, w szczególności w zakresie instalacji elektrycznej.

Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu. Remonty i modernizacja zasobu mieszkaniowego uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Szczytniki w latach 2021-2025 przedstawia tabela nr 4:

Tabela nr 4

Lp.	Rodzaj robót	Okres realizacji w latach
1	Prace ogólnobudowlane: 1.dekarско-blacharskie 2.tynkarsko-malarskie 3.stolarka budowlana 4.stolarka różna	2022-2025
2	Dokumentacje, ekspertyzy, przeglądy techniczne	2021-2025
3	Ostatni etap termomodernizacji ściany budynku	2022-2025

2. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Szczytnik w latach 2021 - 2025 przedstawia tabela nr 5:

Tabela nr 5

Lp.	Rodzaj robót	2021	2022	2023	2024	2025
1	Tynkarsko-malarskie		x	x		x
2	Dekarско-blacharskie		x	x		x
3	Modernizacja instalacji odgromowych					
4	Stolarka budowlana		x	x		x
5	Termomodernizacja		x	x		x
6	Roboty różne (awarie, drobne remonty i naprawy, konserwacje)	x	x	x	x	x
7	Dokumentacje, ekspertyzy, przeglądy techniczne	x	x	x	x	x

§ 4. 1. Wysokość kosztów w latach 2021-2025 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także koszty inwestycyjne przedstawia tabela nr 6:

Tabela nr 6

L.p.	Rodzaj kosztów	Okres realizacji w latach	Szacunkowy koszt (w tys. zł)
1	Koszty inwestycyjne -ostatni etap termomodernizacji budynku	2022; 2023; 2025	1.500 tys.
2	Koszty modernizacji - modernizacja instalacji odgromowych	-	-
3	Koszty remontów -dekarsko-blaharskie -tynkarsko malarskie -stolarka budowlana	2022; 2023; 2025	1.400 tys.
4	Bieżąca eksploatacja -roboty różne (awarie, drobne remonty i naprawy, konserwacje) -dokumentacje, ekspertyzy, przeglądy techniczne	2021-2025	780 tys.

2. Szczegółowy plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Szczytniki w latach 2021-2025 (wartość podano w tysiącach złotych) przedstawia tabela nr 7:

Tabela 7.

L.p.	Rodzaj robót	2021 (tys. zł)	2022 (tys. zł)	2023 (tys. zł)	2024 (tys. zł)	2025 (tys. zł)
1.	Koszty inwestycyjne					
1.1	Ostatni etap Termomodernizacji ściany budynku	0	500	500	0	500
2	Koszty modernizacji					
2.1	Modernizacja instalacji odgromowych	0	0	0	0	0
3	Koszty remontów					
3.1	Dekarsko-blaharskie	0	100	400	0	200
3.2	Tynkarsko-malarskie	0	250	50	0	100
3.3	Stolarka budowlana	0	150	50	0	100
4	Bieżąca eksploatacja					
4.1	Roboty różne: awarie, drobne remonty i naprawy, konserwacje	140	140	150	150	150
4.2	Dokumentacje, ekspertyzy, przeglądy techniczne	10	10	10	10	10
1-4	Razem	150 tys.	1150 tys.	1160 tys.	160 tys.	1060 tys.

Gmina Szczytniki nie ponosi kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, gdyż w mieszkaniowym zasobie Gminy Szczytniki znajdują się mieszkania, których jednym właścicielem gmina.

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2021-2025.

§ 5. Sprzedaż mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 1990), przepisów aktów wykonawczych do powołanej ustawy, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2020 r., poz. 532 z późn. zm.) oraz postanowień uchwał Rady Gminy Szczytniki w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości, podejmowanych każdorazowo dla nieruchomości sprzedawanych.

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2021 – 2025

Rozdział 5.

ZASADA POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU.

§ 6. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne;

2. Wójt Gminy Szczytniki zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Zmiana stawek czynszu następować może nie częściej niż raz w roku.

4. Wysokość czynszu za najem lokalu socjalnego wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) 4 % - lokal mieszkalny bez ciepłej wody dostarczanej centralnie,
- 2) 27% - lokal bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody
- 3) 41% - lokal bez ciepłej wody, centralnego ogrzewania w wc,
- 4) 55% - lokal bez ciepłej wody, centralnego ogrzewania, wc i urządzenia kąpielowego,

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZENIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W LATACH 2021-2025.

§ 7. 1. Wszystkie gminne lokale są zarządzane przez Gminę Szczytniki.

3. Urząd Gminy w Szczytnikach sprawuje bieżący zarząd nad lokalami mieszkalnymi poprzez obsługę w zakresie min. zawierania umów z mieszkańcami, czuwania nad stanem technicznym budynków, windykacji zaległości itp.

4. Nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania w najbliższych latach 2021-2025.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINASOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2021-2025

§ 8. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
- 2) środki budżetu gminy.

Rozdział 8.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SZCZYTNIKI W LATACH 2021-2025.

§ 9. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć następujące zasady:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,

- 2) poprawę warunków i standardu lokali mieszkalnych,
- 3) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- 4) dokonanie sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego.