

UCHWAŁA NR XXX.225.2021
RADY MIEJSKIEJ W ZDUNACH

z dnia 31 marca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Zduny na lata 2021 - 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), Rada Miejska uchwala „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zduny na lata 2021 – 2026” w następującym brzmieniu:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Celem „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zduny na lata 2021 – 2026” zwanego dalej Programem, jest określenie kierunków działania Gminy Zduny w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, poprzez:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
- 2) poprawę jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu Gminy Zduny,
- 3) poprawę stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zduny.

§ 2. Ilekroć w dalszej części programu jest mowa o:

- 1) 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 2020 r. poz. 611),
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Zduny,
- 3) Gminie - należy rozumieć Gminę Zduny,
- 4) radzie - należy rozumieć Radę Miejską w Zdunach,
- 5) burmistrzu - należy rozumieć Burmistrza Zdun,
- 6) 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.

§3. Realizacja celów określonych w § 1 może następować w szczególności poprzez:

1) zmniejszanie niedoboru lokali komunalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych poprzez:

a) wynajem przez gminę lokali od innych podmiotów,

b) zakup lokali,

2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy wskutek prowadzenia racjonalnej gospodarki remontowej powodującej zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego,

3) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej i Banku Gospodarstwa Krajowego, oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym,

4) stopniowe podwyższanie czynszu do poziomu określonego w ustawie.

§4. Do gospodarowania lokalami wynajętymi przez Gminę z przeznaczeniem na podnajem stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej uchwały.

Rozdział 2. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

§5.1. Mieszkaniowy zasób Gminy objęty niniejszym Programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów, tj. osób fizycznych i prawnych. Wielkość i strukturę mieszkaniowego zasobu Gminy wg. stanu na dzień 10.03.2021 r. przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Wielkość i struktura mieszkaniowego zasobu Gminy wg. stanu na dzień 10.03.2021 r.

1.	Liczba budynków ogółem		17
	w tym:	stanowiących własność gminy,	4
		stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,	9
		stanowiących współwłasność	4
2.	Liczba lokali mieszkalnych ogółem		29
	w tym:	w budynkach stanowiących własność gminy,	13
		w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,	10
		w budynkach stanowiących współwłasność	6

2. Powierzchnia oraz standard gminnych lokali mieszkalnych na terenie Gminy wg. stanu na dzień 10.03.2021 r. przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Powierzchnia oraz standard gminnych lokali mieszkalnych na terenie Gminy wg. stanu na dzień 10.03.2021 r.

Lp.	Położenie budynku	Pow. użytkowa	Wypożazenie		
			wodociąg	Kanalizacja	c. o
1.	Zduny Pl. Ks. P. Skargi 11/4	46.01	x	x	
2.	Zduny Rynek 16/9	38.17	x	x	
3.	Zduny Pl. Ks. P. Skargi 24/3	41.94	x	x	
4.	Zduny Pl. Ks. P. Skargi 18/2	60.41	x	x	
5.	Zduny Pl. Ks. P. Skargi 22/6	53.42	x	x	
6.	Zduny Pl. Ks. P. Skargi 22/2	49.89	x	x	
7.	Baszków 67/1	46.75	x	x	
8.	Baszków 67/2	32.75	x	x	
9.	Baszków 67/4	26.94	x	x	
10.	Baszków 103/3	48.00	x	x	
11.	Chachania, Wiejska 4	57.87	x	x	
12.	Konarzew, Parkowa 19/3	63.30	x	x	
13.	Konarzew, Parkowa 9/8	59.80	x	x	
14.	Ruda 31A	21.00	x	x	

3. W ogólnej liczbie lokali gminnych, Gmina posiada 15 lokali socjalnych.

Powierzchnia oraz standard lokali socjalnych na terenie Gminy wg. Stanu na dzień 10.03.2021 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Powierzchnia oraz standard lokali socjalnych na terenie Gminy wg. Stanu na dzień 10.03.2021 r.

Lp.	Położenie budynku	Pow. Użytkowa	Wypożazenie		
			wodociąg	kanalizacja	c. o
1.	Zduny ul. Sienkiewicza 26/6	43.20	x	x	
2.	Zduny ul. Krotoszyńska 13/1	9.50	x	x	
3.	Zduny Mickiewicza 6/1	18.24	x	x	
4.	Baszków 61	49.31	x	x	
5.	Baszków 61	22.36	x	x	
6.	Baszków 61/1	31.90	x	x	
7.	Baszków 61/2	36.30	x	x	
8.	Baszków 61/3	34.80	x	x	
9.	Baszków 61/4	37.75	x	x	
10.	Rochy 58/3	38.00	x	x	
11.	Rochy 58/2	38.00	x	x	
12.	Perzyce 9/1	29.60	x		x

13.	Perzyce 9/2	33.70	x		x
14.	Perzyce 9/3	22.70	x		x
15.	Perzyce 9/4	38.90	x		x

4. Strukturę wiekową lokali wg. stanu na dzień 10.03.2021 r. przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Strukturę wiekową lokali wg. stanu na dzień 10.03.2021 r.

Lp.	Wiek lokalu	Ilość lokali
1.	Do 50 lat	8
2.	Od 50-100 lat	21
Razem:		29

Rozdział 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków.

§6. 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 przepisem art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. 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).

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2021 - 2026.

§ 7. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania mieszkańców wykupem mieszkań.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8. 1. Polityka czynszowa powinna funkcjonować w oparciu o zasady:

- 1) jawności informacji dotyczących kształtowania się czynszów, polegającej na dostępności społeczeństwa do tych informacji oraz publikowaniu aktów prawa miejscowego określających stawki czynszów na terenie gminy,
- 2) 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 w szczególności na przeprowadzanie remontów i modernizacji,

- 3) celowości wydatkowania środków finansowych pochodzących z czynszów w oparciu o uchwalony program oraz zapotrzebowanie społeczne na modernizację podnoszące standard zasobów mieszkaniowych.
2. Zasady ustalania czynszu w lokalach gminnego zasobu mieszkaniowego są następujące:
 - 1) stawkę czynszu ustala się w oparciu o 1m² powierzchni mieszkalnej,
 - 2) 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,
 - 3) dotychczasowa wysokość czynszu na najem lokalu może być wypowiedziana najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, a termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące,
 - 4) wypowiedzenie wysokości czynszu będzie dokonywane na piśmie.
3. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania. 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 odrażanie terminu ich płatności lub rozłożenie zaległości na raty.
6. Określa się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia stawki podstawowej:
 - 1) za brak centralnego ogrzewania zasilanego ze źródła niebędącego własnością (lub w użytkowaniu) najemcy - 5% obniżki,
 - 2) za brak zasilania w ciepłą wodę przygotowaną w systemach centralnych - 10% obniżki,
 - 3) mieszkanie w suterenie - 10% obniżki,
 - 4) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych - 10% obniżki,

5) za brak WC w lokalu - 5% obniżki,

6) za brak łazienki - 5% obniżki, mieszkanie wspólne, tj. mieszkanie, którego części są przedmiotem odrębnych umów najmu zawieranych przez Gminę - 5% obniżki.

§9. 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 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.),

2) obniżkę, o której mowa w pkt. 1, udziela się na wniosek najemcy z zachowaniem przepisów art. 7 ust. 2-11 ustawy

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 określa tabela nr 5.

Tabela nr 5. Wysokość obniżek czynszu.

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%

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

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami.

§10.1. Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy zarządza burmistrz przy pomocy Urzędu Miejskiego w Zdunach.

2. Naliczaniem czynszu najmu oraz bieżącym utrzymaniem i remontami budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zajmuje się stanowisko ds. gospodarki komunalnej w Urzędzie Miejskim w Zdunach.

Pobieraniem czynszu, egzekucją zaległych należności zajmuje się stanowisko ds. księgowości podatkowej i egzekucji w Urzędzie Miejskim w Zdunach.

3. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 11.1. Źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych Gminy są dochody z czynszów oraz środki z budżetu Gminy.

2. Wydatki inwestycyjne z przeznaczeniem na adaptację, modernizację, remonty lub odtwarzanie zasobu mieszkaniowego finansowane są z budżetu Gminy.

Rozdział 8. Wysokość przewidywanych wydatków w kolejnych latach.

§ 12. Wysokość przewidywanych wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji w latach 2021 – 2026 przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Wysokość przewidywanych wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji w latach 2021 – 2026.

Lp.	Przewidywane rodzaje kosztów	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji w zł	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
2	Przewidywane koszty bieżących remontów i modernizacji w zł	25.000	19.000	22.000	24.000	24.000	25.000
Razem w zł		26.000	20.000	23.000	25.000	25.000	26.000

Rozdział 9. Koszty zarządu nieruchomościami.

§ 13. Zasady funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa o własności lokali, zgodnie z którą, każdy właściciel, również i Gmina ponosi wydatki związane z utrzymaniem lokalu a także uczestniczy w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Składają się na nią między innymi wydatki na remonty i bieżącą

konserwację.

Rozdział 10. Wydatki inwestycyjne.

§14. W lokalach zasobu mieszkaniowego Gminy prowadzone będą remonty zachowawcze dachów oraz pojedyncze wymiany stolarki okiennej i drzwiowej po zaopiniowaniu przez powołaną w tym celu komisję. Źródłami finansowania powyższych zadań będą dochody z komunalnego zasobu mieszkaniowego w skali poszczególnych lat oraz dotacje i inne środki pozyskiwane przez Gminę.

Rozdział 11. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 15. 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.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zdun.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Inż. Dionizy Waszczuk

Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 21 ust. 2 powołanej wyżej ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowywany jest na pięć kolejnych lat i powinien obejmować w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w szczególności w latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne; analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata; planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach; zasady polityki czynszowej; źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w których gmina jest jednym ze współwłaścicielem lub stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

Program będzie wykorzystywany przy podejmowaniu działań w zakresie mieszkalnictwa i odpowiednim gospodarowaniem zasobami. Celem niniejszego programu jest określenie głównych założeń i zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem mieszkaniowym Gminy Zduny w latach 2021 – 2026.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Inż. Dorian Waszczuk