

**UCHWAŁA NR XXXVII/264/2022
RADY MIEJSKIEJ W POGORZELI**

z dnia 22 grudnia 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pogorzela na lata
2023 – 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 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 2022 r. poz. 172, 975, 1561 z późn. zm.) Rada Miejska Pogorzeli uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pogorzela na lata 2023 – 2027 zwany dalej „Programem” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. W razie zaistniałych potrzeb, Program będzie podlegał aktualizacji.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Pogorzeli

Daria Wyzuj

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY POGORZELA NA LATA 2023-2027

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2023-2027

§ 1. 1. Realizując zadania wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Gmina Pogorzela posiada własny zasób mieszkaniowy. Jego wielkość oraz stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela nr 1.

Lp.	Miejscowość	Lokalizacja	Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)	c.o.	woda	kanal.	gaz	Stan techniczny
1.	Pogorzela	ul. Błonie 15 budynek przedszkola	2	171	+	+	+	+	dobry
2.	Pogorzela	ul. Borecka 21	2	79	-	+	+	-	dostateczny
3.	Pogorzela	ul. Dworzec 2	2	111	-	+	+	-	dostateczny
4.	Pogorzela	ul. Glinki 3a	1	67	+	+	+	-	dostateczny
5.	Pogorzela	ul. Gostyńska 8	4	250	-	+	+	-	dostateczny
6.	Pogorzela	ul. Gostyńska 10	6	244	-	+	+	-	dobry
7.	Pogorzela	ul. Gostyńska 12	4	192	-	+	+	-	dobry
8.	Pogorzela	ul. Gostyńska 14	4	183	+	+	+	-	dobry
9.	Pogorzela	ul. Krobska 8	1	31	-	+	+	-	dostateczny
10.	Pogorzela	ul. Plac Powst. Wilkp	1	51	+	+	+	+	dobry
11.	Pogorzela	ul. Rynek 39	7	294	-	+	+	-	dobry
12.	Pogorzela	ul. Parkowa 7 bud. Szkoły podst.	1	44	+	+	+	-	dobry
13.	Bułaków	58	2	116	-	+	+	-	dostateczny
14.	Bułaków	34	8	369	-	+	+	-	dostateczny
15.	Głuchów	83 budynek przedszkola	3	195	+	+	+	+	dobry
16.	Kaczagórka	32	1	87	-	+	+	-	dostateczny
17.	Kaczagórka	38	6	282	-	+	+	-	dostateczny
	Razem		55	2748					

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje ogółem 56 lokali, usytuowanych w 17 budynkach.

Stan techniczny lokali tworzących zasób mieszkaniowy gminy jest zróżnicowany.

Prognozuje się, że w 2023r. zostaną sprzedane dwa lokale mieszkalne w Bułakowie 58.

Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 2.

2. Tabela nr 2. Wielkość mieszkaniowego zasobu gmina na lata 2023-2025r.

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Rok				
			2023	2024	2025	2026	2027
1.	Ilość lokali	szt.	55	53	53	53	53
	-mieszkalnych	szt.	55	53	53	53	53
	-w najem socjalny	szt.	0	0	0	0	0

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania,
- b) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- c) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków oraz ochronę przeciwpożarową,
- d) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku.

2. Remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb oraz możliwości finansowych Gminy. Zakres wszystkich potrzeb remontowych i modernizacyjnych znacząco przewyższa jej możliwości finansowe. W związku z tym, obok bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii, przewiduje się głównie remonty przyczyniające się do poprawy bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zachowania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym. Zakres prac remontowych będzie weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do jego realizacji na podstawie wyników okresowej kontroli budynków (jednorocznej i pięcioletniej). Zadania w zakresie remontów będą planowane w corocznych budżetach Gminy. Z uwagi na dobry stan techniczny lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy znajdujących w Pogorzeli ul. Gostyńska 14, Plac Powst. Wlkp.1 i Błonie 15, nie przewiduje się ich remontów w omawianym okresie pięcioletnim. Utrzymanie tych lokali spowodować się będzie do napraw bieżących.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. W latach 2023-2027 planuje się sprzedaż dwóch lokali mieszkalnych w Bułakowie 58

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Pogorzeli w drodze zarządzenia (stawka bazowa). Stawki czynszu w poszczególnych lokalach są zróżnicowane ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje oraz

ogólny stan techniczny budynku lub lokalu. Ustalając stawki czynszu, winien uwzględnić czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu według następujących zasad:

a) Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkania ustala się w oparciu o wzór:

$$C = P \times S \times (1 - A)$$

gdzie : C – wysokość czynszu w złotych

P – powierzchnia użytkowa lokalu w m²

S – stawka bazowa czynszu, ustalona przez Burmistrza Pogorzeli w zł/m²

A – współczynnik korygujący (obniżający lub podwyższający standard mieszkania)

b) Ustala się wysokość wskaźników do obliczenia współczynnika korygującego A za brak:

-10% - WC lub łazienki wewnątrz mieszkania,

-10% - CO

-10% - za brak instalacji wod. kan.

-10% - za brak ciepłej wody

-10% - położenie lokalu (dotyczy lokali położonych na terenie wsi)

Współczynnik korygujący A oblicza się poprzez sumowanie poszczególnych wskaźników.

2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni lokalu socjalnego ustala się w wysokości 20 % stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
3. W latach 2023-2027 przewiduje się stopniowe podwyższanie stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego.
4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
5. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się stosownie do zasad określonych w ust. 1 lit. b niniejszego paragrafu.
6. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników określonych w pkt 3 i 4.
7. Czynsz jest płatny do 15 dnia każdego miesiąca z góry.
8. Najemca jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela/wynajmującego związanych z eksploatacją mieszkania, jak np. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, odbiór ścieków i nieczystości stałych.

Rozdział 5.

§ 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

Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz Pogorzeli.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polegać będzie na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym oraz zgodnie z jego przeznaczeniem, poprzez:

- prowadzenie obsługi biurowej, finansowej, technicznej i eksploatacyjnej,
- prowadzenie ewidencji zasobu mieszkaniowego,
- prowadzenie dokumentacji technicznej obiektów,
- dokonywanie bieżących przeglądów,

- zawieranie, wypowiedzianie i rozwiązywanie umów na lokale mieszkalne,
- podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym o odzyskanie lokali,
- określanie wysokości i pobieranie czynszów za lokale,
- prowadzenie windykacji zaległości czynszowych,
- organizowanie i nadzorowanie napraw, konserwacji, remontów i modernizacji prowadzonych w zarządzanym zasobie, a także adaptacji obiektów na cele mieszkaniowe;
- wyrażanie zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez najemców oraz zawieranie z nimi umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu,
- sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków i ich otoczenia,
- wynajmowanie lokali od innych właścicieli i podnajmowanie je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód,
- prowadzenie analiz i sprawozdawczości.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinno zapewnić:

- 1) utrzymanie stanu technicznego lokali i budynków w stanie nie pogorszonym oraz na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 2) utrzymanie budynków i ich otoczenia w należytej estetyce,
- 3) zapewnienie obsługi mieszkańców na najwyższym poziomie.

W okresie obowiązywania niniejszego planu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. 1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Pogorzela w latach 2023-2027 będą:

- przychody z najmu lokali mieszkalnych,
- przychody z najmu lokali socjalnych, środki z budżetu gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- fundusze unijne,
- środki z budżetu państwa,
- inne środki pomocowe,
- kredyty na remonty.

Rodzaj źródła	Poszczególne lata finansowania w zł.				
	2023	2024	2025	2026	2027
Czynsze	131.000	137.000	144.000	151.000	158.000
Środki własne	0	0	0	0	0
Dotacje	0	0	0	0	0

Rozdział 7.

Wysokość planowanych wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową w latach 2023-2027

§ 7. Prognozowane nakłady na remonty lokali i budynków mieszkaniowego zasobu Gminy:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w tym przeglądy techn. w zł.	Koszty remontów w zł.	Koszty modernizacji w zł.	Koszty inwestycyjne w zł.
2023	10.000	121.000	0	0
2024	12.000	125.000	0	0
2025	14.000	130.000	0	0
2026	16.000	135.000	0	0
2027	18.000	140.000	0	0

Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- 1) koszty utrzymania technicznego (przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje, niezbędne naprawy i remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii),
- 2) koszty inwestycyjne,
- 3) koszty modernizacji i adaptacji budynków,
- 4) koszty ubezpieczenia budynków,
- 5) pozostałe koszty (administracyjne, utrzymania części wspólnych, itp.).

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 8. Gmina Pogorzela będzie prowadzić działania w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o najniższych dochodach i doświadczonych przez los. Polegać one będą na:

- monitoringu stanu technicznego obiektów, ich niezbędnych remontach i modernizacjach, - zamianach mieszkań będących w zasobie mieszkaniowym gminy,
- umożliwianiu lokatorom posiadającym zadłużenie w płatnościach czynszu spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach,
- adaptacji na cele mieszkaniowe lokali użytkowych,
- wydzieleniu z zasobu gminnego pomieszczeń tymczasowych,
- wynajmie lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami,
- poszukiwaniu i pozyskiwaniu funduszy zewnętrznych na finansowanie zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 9. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2022 r. poz.172 z późn. zm.) o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz.172, 975, 1561 z późn. zm.) Rada Miejska uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Gmina ma obowiązek realizować zadanie własne, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach oraz przeciwdziałać bezdomności.

W tej sytuacji podjęcie uchwały jest uzasadnione.