

**UCHWAŁA NR LVI/373/2023
RADY GMINY OBRZYCKO**

z dnia 26 maja 2023 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Obrzycko na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Obrzycko na lata 2023 – 2027, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrzycko.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Włodzimierz Janasek

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OBRZYCKO NA LATA 2023 – 2027

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Obrzycko na lata 2023-2027, został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Program swym zakresem 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 poszczególnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu 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 koszt 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) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania zasobem Gminy.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Obrzycko na lata 2023-2027 w miarę zaistniałej potrzeby będzie podlegał aktualizacji.

§ 3. Ilekroć w uchwale 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.
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Obrzycko
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Obrzycko
- 4) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Obrzycko na lata 2023-2027;
- 5) Instalacji wodociągowej – należy przez to rozumieć układ połączonych przewodów, armatury i urządzeń, służący do zaopatrywania budynku w zimną i ciepłą wodę, spełniający wymagania jakościowe (określone w przepisach) warunków, jakim powinna odpowiadać woda do spożycia przez ludzi;
- 6) Instalacji kanalizacyjnej – należy przez to rozumieć układ przewodów kanalizacyjnych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodów kanalizacyjnych do pierwszej od strony budynku studzienki umieszczonej na zewnątrz budynku;
- 7) Centralnym ogrzewaniu – należy przez to rozumieć instalację służącą do ogrzewania energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnej, osiedlowej lub domowej;
- 8) Czynszu – należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu ustalone dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Obrzycko.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 4. 1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali na rzecz osób trzecich jak i budynki będące w całości własnością gminy.

2. Gmina posiada 1 lokal mieszkalny przeznaczony na najem socjalny.

3. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r., składa się z 8 budynków, w których znajduje się 16 lokali mieszkalnych, w tym jeden lokal mieszkalny przeznaczony na najem socjalny.

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 1:

Tabela Nr 1

Mieszkaniowy zasób Gminy Obrzycko w poszczególnych latach	Ogółem zasób lokali mieszkaniowych	Liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych na najem socjalny
2023	16	1
2024	16	1
2025	16	1
2026	16	1
2027	16	1

5. Prognozowany stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2023-2027 przedstawia tabela nr 2:

Tabela Nr 2

Lp.	Położenie budynku	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Brączewo	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Jaryszewo	dostateczny	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
3.	Obrowo	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
4.	Ordzin	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
5.	Pęckowo	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Piotrowo	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry
7.	Zielonagóra	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

§ 5. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania.

2. Ogólnie stan techniczny budynków, z uwagi na ich wiek i częściowe przeprowadzone w przeszłości remonty określa się jako dobry. Aktualna struktura budynków pod względem ich wieku przedstawia tabela Nr 3:

Tabela Nr 3

Wiek budynków	Liczba budynków	Struktura (w%)
do 50 lat	1	12,5 %
od 50 do 100 lat	6	75 %
powyżej 100 lat	1	12,5 %
Razem:	8	100 %

3. Stan techniczny budynków lub poszczególnych lokali wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie naprawy dachów, remontów elewacji, kominów, instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i odgromowych.

4. Stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 4:

Tabela Nr 4

Wyposażenie techniczne	Liczba lokali mieszkalnych	Procentowy udział w całym zasobie mieszkaniowym
Instalacja wodociągowa	16	100 %
Instalacja kanalizacyjna	16	100 %
Instalacja c. o.	10	62,5 %
Inne urządzenia grzewcze	10	62,5 %

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 6. Większość budynków gminnych i lokali wymaga modernizacji ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

§ 7. 1. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

2. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na zadania remontowe wynikające z analiz potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 7 w rozdziale 8 § 16 niniejszej uchwały.

3. W latach 2023-2027 poza wykonaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii – planuje się wykonywać głównie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych jak: opady, wichury i mrozy.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. 1. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. W przypadku ich złożenia, każdy będzie indywidualnie rozpatrywany.

2. Sprzedaż mieszkań będzie następować w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców.

3. W latach 2023-2027 do sprzedaży zaplanowano trzy lokale mieszkalne.

Tabela nr 5

Rok	Liczba planowanych do sprzedaży lokali mieszkalnych
2023	1
2024	1
2025	1
2026	0
2027	0

§ 9. 1. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się zasady ustanowione przez Radę Gminy Obrzycko odrębną uchwałą.

2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach których gmina jest współwłaścicielem, aż do czasu całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2023-2027, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 11. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu ustala Wójt Gminy, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów.

§ 12. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik obniżający stawkę bazową określa tabela nr 6:

Tabela Nr 6

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik obniżający stawkę (%)
Lokal bez ciepłej wody dostarczanej centralnie	10 %
Lokal bez centralnego ogrzewania	20 %
Lokal bez łazienki	30 %
Lokal bez WC	35 %
Lokal bez kanalizacji	40 %
Lokal suterena lub poddasze	dodatkowo minus 5 %
Budynek będący w niedostatecznym stanie technicznym	5 %
Położenie lokalu poza terenem wsi	5 %

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 13. 1. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawowane będzie przez Wójta.

§ 14. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) remonty, konserwacje i modernizacje lokali mieszkalnych i budynków;
- 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunikacyjnych;

Rozdział 7. **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 15. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływów z czynszów za garaże;
- 3) innych środków budżetowych.

Rozdział 8. **Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania zasobem mieszkaniowym**

§ 16. Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 7

Tabela Nr 7

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)				
	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty remontów i modernizacji: roboty ogólnobudowlane (murarskie), wymiana/naprawa instalacji, stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych, przestawianie pieców, zapewnienie środka grzewczego	14 000,00	14 000,00	14 000,00	14 000,00	14 000,00
Koszty bieżącej eksploatacji	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00
Koszty inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	50 000,00
Razem	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	65 000,00

W chwili obecnej Gmina nie ponosi kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi. Na lata 2023-2027 nie przewiduje się istnienia kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Rozdział 9. **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 17. Gmina podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez:

- 1) zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących ten zasób,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykacje zaległości,

3) powiększania istniejącego zasobu poprzez adaptacje powierzchni niemieszkalnych lub części wspólnych budynku na lokale mieszkalne.

Przewodniczący Rady Gminy

Włodzimierz Janasek

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XLI/373/2023
Rady Gminy Obrzycko
z dnia 26 maja 2023 r.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego; (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) Rada Gminy Obrzycko uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem niniejszego programu jest określenie głównych założeń i zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Obrzycko na lata 2023 – 2027, a także usprawnienie podejmowania działań w zakresie zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy

Włodzimierz Janasek