

**UCHWAŁA NR XX/146/2021
RADY GMINY MIELESZYN**

z dnia 30 kwietnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.¹⁾) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieleszyn na lata 2021-2026, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mieleszyn.

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

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej wyżej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378

**Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem
Gminy Mieleszyn na lata 2021 - 2026**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieleszyn na lata 2021-2026" 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 budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w poszczególnych latach
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania 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 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) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieleszyn na lata 2021-2026" w miarę zaistniałej potrzeby będzie podlegał aktualizacji.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Mieleszyn;
- 2) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Mieleszyn;
- 3) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieleszyn na lata 2021-2026;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 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 z przyborami kanalizacyjnymi w pomieszczeniach, a zakończenie na wlotach poziomych 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 Mieleszyn.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy składa się z 16 mieszkań położonych w 7 budynkach stanowiących własność Gminy.

2. Prognozę zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2021-2026 przedstawia poniższa tabela.

Zasób mieszkaniowy gminy z podziałem na lata	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	16	15	14	14	14	14

3. Planuje się zmniejszenie ilości lokali mieszkalnych poprzez sprzedaż poszczególnych lokali. Gmina Mieleszyn nie przewiduje inwestycji w postaci budowy nowych obiektów mieszkalnych.

4. Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne na podstawie przeglądów budowlanych, elektrycznych i kominiarskich.

Lp.	Miejscowość	Stan techniczny	Wyposażenie	Powierzchnia użytkowa w m ²	Ilość lokali mieszkalnych w budynku	Rok budowy
1	Mieleszyn 35B	dobry	instalacje: elektryczna, wodno - kanalizacyjna, telefoniczna, centralne ogrzewanie	67,44	1	1985 r.
2	Łopienno 50	dobry	instalacje: elektryczna, wodno - kanalizacyjna, telefoniczna, centralne ogrzewanie	190,36	3	ok. 1900 r.
3	Łopienno 115	średni	instalacje: elektryczna, wodno - kanalizacyjna, telefoniczna,	145,58	4	przed 1939 r.
4	Przysieka 23	średni	instalacje: elektryczna, wodno - kanalizacyjna, telefoniczna,	144,65	3	przed 1939 r.
5	Popowo Tomkowe 2	średni	instalacje: elektryczna, wodno - kanalizacyjna, telefoniczna,	82,47	1	przed 1939 r.
6	Popowo Tomkowe 5	dobry	instalacje: elektryczna, wodno - kanalizacyjna, telefoniczna,	156,88	3	ok.1900 r.
7	Popowo Tomkowe 47	średni	instalacje: elektryczna, wodno - kanalizacyjna, telefoniczna, centralne ogrzewanie	71,52	1	przed 1939 r.

RAZEM	858,90	16	
-------	--------	----	--

Rozdział 3.

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

§ 5. Większość lokali oraz budynków wymaga przeprowadzenia remontu. Wynikają one z protokołów kontroli stanu technicznego budynku oraz wniosków poszczególnych najemców. Do zasadniczych prac remontowych zasobów mieszkaniowych gminy należy zaliczyć:

- 1) remont lub wymiana pokrycia dachowego,
- 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 3) odnowienie elewacji,
- 4) wymiana instalacji elektrycznej.

Remonty z podziałem na lata 2021-2026

Roboty	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ogólnobudowlane	10.000,00 zł	10.000,00 zł	10.000,00 zł		3.000,00 zł	3.000,00 zł
Dekarskie			15.000,00 zł	15.000,00 zł		
RAZEM	10.000,00 zł	10.000,00 zł	25.000,00 zł	15.000,00 zł	3.000,00 zł	3.000,00 zł

Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie nie pogarszającym się, a przy realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu. Niezbędne prace remontowe realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie gminy.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 6. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na najbliższe lata przedstawia się następująco:

Lata	Liczba sprzedanych mieszkań
2021	0
2022	1
2023	1
2024	0
2025	0
2026	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. Polityka czynszowa w latach 2021-2026 powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Mieleszyn z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również pozyskanie środków na remonty.

§ 8. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Mieleszyn.

§ 9. Czynsz obejmuje koszty administracyjne, koszty konserwacji i utrzymania budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię elektryczną zużyta na ich oświetlenie.

§ 10. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) niekorzystne położenie budynku, tj. gdy budynek w którym znajduje się lokal mieszkalny położony jest w znacznej odległości od innych terenów zabudowanych - 10 %,
- 2) niekorzystne usytuowanie lokalu w budynku tj. gdy lokal mieszkalny położony jest w suterenie, oficynie lub poddaszu użytkowym - 5 %,
- 3) brak centralnego ogrzewania - 10 %,
- 4) brak łazienki - 10 %,
- 5) brak w.c. - 10 %,
- 6) ogólnie zły stan techniczny budynku lub lokalu mieszkalnego tj. gdy lokal mieszkalny zlokalizowany jest w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu - 40%.

§ 11. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników obniżających stawkę bazową, łączna obniżka nie może przekroczyć 50 % stawki bazowej.

Rozdział 6.

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

§ 12. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Mieleszyn.

§ 13. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Mieleszyn polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, utrzymaniem we właściwym stanie technicznym w ramach posiadanych środków,
- 3) wykonywaniu przeglądów technicznych,
- 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem i ściąganiem należnych czynszów.

§ 14. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieleszyn w latach 2021-2026.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026 będą w szczególności:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 3) środki z budżetu gminy.

§ 16. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, są to koszty obligatoryjne, np. koszty remontów budynków, usług kominiarskich itp. Zaznaczyć należy, że około 30 % najemców nie reguluje zobowiązań z tytułu czynszu najmu, co jest równoznaczne z brakiem wpływów znacznej części środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Wpływy uzyskiwane z czynszów nie wystarczają na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy co pogłębia wzrost kosztów.

Rozdział 8.

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 wydatki inwestycyjne

§ 17. Prognozuje się wysokość wydatków w następującej wysokości:

L.p.	Rodzaj wydatków	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Koszty bieżącej eksploatacji	5.000,00 zł	5.000,00 zł	5.000,00 zł	5.000,00 zł	5.000,00 zł	5.000,00 zł
2	Koszty remontów i modernizacji	10.000,00 zł	10.000,00 zł	25.000,00 zł	15.000,00 zł	3.000,00 zł	3.000,00 zł
Razem		15.000,00 zł	15.000,00 zł	30.000,00 zł	20.000,00 zł	8.000,00 zł	8.000,00 zł

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieleszyn

§ 18. W celu poprawy i wykorzystania oraz racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) windykacja zaległości czynszowych,
- 2) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 3) podejmowanie działań zmierzających do zbycia lokali na rzecz najemców.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XX/146/2021
RADY GMINY MIELESZYN
Z DNIA 30 KWIEŚNIA 2021 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z póź. zm.) Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rada Gminy Mieleszyn uchwałą Nr IV/19/2015 z dnia 13 lutego 2015 r. uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mieleszyn na lata 2015-2020.

W związku z tym, że okres obowiązywania przedmiotowego programu minął, zachodzi konieczność uchwalenia nowego programu na kolejnych co najmniej 5 lat, zgodnie z art. 21 ust. 2 cytowanej ustawy.

Celem niniejszego programu jest określenie głównych założeń i zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieleszyn na lata 2021-2026, a także usprawnienie podejmowania działań z zakresie zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.