

**UCHWAŁA NR LVI/373/2023
RADY MIEJSKIEJ W GOLINIE**

z dnia 5 kwietnia 2023 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Golina na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) **Rada Miejska w Golinie uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Golina na lata 2023 – 2027”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Wojciech Wojdyński

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

Wstęp

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.).

W/w ustawa nakłada na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w istniejących obiektach.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Golina na lata 2023-2027 określa zasady gospodarowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz polityki czynszowej. Wieloletni program obejmuje:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
3. planowaną sprzedaż lokali,
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu,
5. zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
7. wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji,
8. inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Golina objęty wieloletnim programem stanowią lokale mieszkaniowe będące własnością Gminy Golina. Skład mieszkaniowego zasobu gminy wynosi 27 lokali o łącznej powierzchni 1214,91m² o różnym standardzie, wielkości oraz stanie:

- 1) 20 lokali komunalnych znajdujących się na terenie miasta Golina o łącznej powierzchni 745,50 m² tj.
 - budynek wielorodzinny przy ul. Plac Kazimierza Wielkiego 15 – 10 lokali,
 - budynek wielorodzinny przy ul. Plac Kazimierza Wielkiego 12 – 2 lokale,
 - budynek wielorodzinny przy ul. Plac Kazimierza Wielkiego 4 – 4 lokale,
 - budynek wielorodzinny przy ul. 1 Maja 1 – 4 lokale.
- 2) 7 lokali socjalnych na terenie Gminy Golina o łącznej powierzchni 469,41 m² tj.
 - budynek po szkole w Węglewskich Holendrach – 7 lokali.

2. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń w budynku po szkole w Węglewskich Holendrach, który jest własnością Gminy Golina.

3. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy mieszczą się w budynkach, które zostały wybudowane w różnym czasie. Stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany zależący od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia. W związku z tym niektóre wymagają poniesienia mniejszych nakładów, a inne większych.

4. Celem gminy jest niedopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków oraz dążenia do polepszenia standardu lokali.

Rozdział 2. **ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI**

Analizując stan techniczny lokali ustalono, że większość lokali wymaga remontów ze względu na fakt, że ich stan jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia.

Potrzeby remontowe i modernizacja gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższają możliwości finansowe gminy. Z tego względu w latach 2023-2027 poza wykonaniem głównie bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonanie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa konstrukcyjnego budynków. Do najpilniejszych potrzeb remontowych należy:

L.p.	Rodzaje robót	Okres realizacji	Szacunkowy koszt w zł
1.	Wymiana stolarki okiennej	5 lat	10.000,00 zł
2.	Remont dachów i kominów	5 lat	20.000,00 zł
3.	Wymiana instalacji elektrycznej	5 lat	10.000,00 zł
4.	Remont pieców kaflowych	5 lat	10.000,00 zł
5.	Naprawy bieżące oraz usuwanie awarii	5 lat	20.000,00 zł
6.	Remonty elewacji i malowanie klatek schodowych	5 lat	30.000,00 zł
7.	Adaptacja pomieszczeń na lokale socjalne	5 lat	250.000,00 zł
8.	Podłączenie do kanalizacji	5 lat	10.000,00 zł
9.	Przegląd techniczny budynków mieszkalnych	5 lat	5.000,00 zł
	Kwota ogółem przewidziana na wykonanie remontów w okresie 5-letnim		365.000,00 zł

Planowana jest również adaptacja pomieszczeń po szkole w Węglewskich Holendrach na mieszkania socjalne.

Zakres remontów ustalany jest na podstawie przeglądu stanu technicznego, a remonty wykonywane są na bieżąco. W związku z tym bieżący stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy będzie decydował o bieżących remontach.

Zakłada się, że przeprowadzenie remontów w latach 2023–2027 pozwoli utrzymać zasoby mieszkaniowe w niepogorszonym stanie technicznym.

Rozdział 3. **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI**

1. Zasoby sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały rady gminy.
2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania.
3. Prognozowanie sprzedaży lokali w latach 2023-2027:

L.p.	Rok sprzedaży	Planowanie sprzedaży lokali/ ilość
1.	2023	1
2.	2024	2
3.	2025	1
4.	2026	1
5.	2027	1

Sprzedaż lokali wyodrębnionych z budynków stanowiących własność Gminy Golina reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Liczba złożonych wniosków o wykup mieszkania na dzień 31 października 2022 r. wynosi 3 szt. (Plac Kazimierza Wielkiego 4) - 1 szt. (1-go Maja 5, 6) - 2 szt.

Przedstawiona planowana ilość sprzedanych lokali określona została szacunkowo.

Sprzedaż lokali wiąże się z obciążeniem budżetu gminy, gdyż koszty szacowania wartości lokalu pokrywane są przez gminę.

Należy opracować zasady sprzedaży budynków i lokali komunalnych stanowiących własność Gminy Golina oraz zasady udzielania bonifikat od cen sprzedaży, przyjmując politykę polegającą na:

- utrzymaniu zasady, że sprzedaży nie podlegają lokale socjalne,
- sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom posiadającym umowę najmu na czas nieokreślony,
- sprzedaży lokali dokonuje się na wniosek zainteresowanego pod warunkiem niezalegania z płatnością opłat czynszowych za dany lokal,
- niesprzedawania lokali w przypadku udowodnienia faktu posiadania przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, bądź posiadania nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU

1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich dostosowania w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy w stanie nie pogorszonym.

2. W polityce czynszowej należy zmierzać do stopniowego ustalania czynszu na takim poziomie, który będzie umożliwiał nie tylko pokrycie kosztów bieżącego utrzymania, ale również zapewniał gromadzenie środków na remont.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale socjalne.

4. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, terenu wokół nieruchomości, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, odbioru nieczystości stałych i płynnych w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą usług lub dostawcą mediów.

6. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych będących w zasobie gminy ustala Burmistrz Gminy w drodze zarządzenia.

7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 50% najniższej obowiązującej stawki czynszu.

8. Podstawę do ustalenia miesięcznej stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego stanowi tzw. stawka bazowa czynszu.

9. Wysokość stawki bazowej nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonych w województwie wielkopolskim.

10. Planuje się, że po przyjęciu programu na lata 2023-2027 wprowadzona zostanie podwyżka stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

11. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

12. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć dotychczasowe stawki czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

13. W przypadku ulepszenia przez najemcę czynsz pozostaje na dotychczasowym poziomie.

14. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania ulepszeń.

15. Stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy podlegają zróżnicowaniu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, jak również ogólnego stanu technicznego budynku.

16. Wobec czego proponuje się stawkę czynszu ustalić z uwzględnieniem czynników podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

1) położenie budynku:

- w strefie miasta Golina,

- w strefie wiejskiej,

2) ogólnego stanu technicznego budynku:

- dobry,

- średni,

- zły,

3) położenia lokalu w budynku:

- korzystne – mieszkania usytuowane na 1 piętrze,

- niekorzystne – mieszkania na parterze.

Ponadto obowiązujące stawki czynszu zróżnicowane są wg wyposażenia lokalu. Zasoby mieszkaniowe dotychczas pogrupowane są w pięciu grupach, i tak:

I. mieszkania z zimną wodą, łazienką i w.c. (bez c.w. i c.o.),

II. mieszkania z zimną wodą, łazienką (bez c.w. i c.o. ,w.c),

III. mieszkanie z wodą i kanalizacją,

IV. mieszkanie z wodą bez kanalizacji,

V. mieszkanie bez wody i kanalizacji.

17. Ustala się czynniki zwiększające stawki czynszu:

1) mieszkania z wodą i kanalizacją - zwwyżka o 10%,

2) wyposażenie lokalu w łazienkę - zwwyżka o 10%,

3) położenie lokalu (korzystne) - zwwyżka o 5%,

4) stan techniczny budynku (dobry, średni) - zwwyżka o 5%.

A. Strefa miejska

Lp.	Budynek, ulica i nr	Ilość lokali	Stan techniczny			Położenie lokalu		Wyposażenie budynku w urządz. tech. i instal. według grup				
			dobry	średni	zły	korzystne	niekorzystne	I	II	III	IV	V
1.	Plac Kazimierza Wielkiego 15	10	-	x	-	5	5	x	-	x	x	-
2.	Plac Kazimierza Wielkiego 4	4	x	-	-	2	2	x	-	x	-	-
3.	1 Maja 1	4	-	x	-	-	4	x	-	-	x	-
4.	Plac Kazimierza Wielkiego 12	2	x	-	-	2	-	x	-	x	-	-

B. Strefa wiejska

Lp.	Budynek, ulica i nr	Ilość lokali	Stan techniczny			Położenie lokalu		Wyposażenie budynku w urządz. tech. i instal. według grup				
			dobry	średni	zły	korzystne	niekorzystne	I	II	III	IV	V
1.	Węglewskie Holendry	7	-	X	-	-	7	x	x	-	x	-

18. Na podstawie właściwych przepisów prawa miejscowego dotyczących udzielenia pomocy rodzinom i osobom samotnym w trudnym położeniu materialnym poprzez:

- 1) obniżenie czynszu o 20% na wniosek najemcy lokalu o niskich dochodach,
 - 2) wypłatę dodatków mieszkaniowych z odpowiednich środków zabezpieczonych w budżecie gminy,
 - 3) udzielenie osobom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy dotyczącej rozłożenia na raty w formie zawarcia ugody co do wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia, co spowoduje poprawę płatności czynszu.
19. Termin oraz sposób zapłaty czynszu najmu określa umowa najmu.

Rozdział 5.

ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminnego zarządza Burmistrz Goliny.

2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości,
- wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności,
- wykonywaniu bieżących napraw i usuwaniu usterek,
- współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami.

3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustalają właściwe przepisy prawa miejscowego.

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKALNEJ

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą dochody wpływu z czynszów za lokale mieszkalne, środki przewidziane w budżecie gminnym, które są niezbędne do przeprowadzania remontów oraz adaptację pomieszczeń po szkole w Węglewskich Holendrach na lokale socjalne bądź środki uzyskane w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Nie przewiduje się pozyskania środków na utrzymanie i remont lokali mieszkalnych ze źródeł zewnętrznych w postaci kredytów lub pożyczek. Jediną alternatywę upatruje się w środkach z Unii Europejskiej pod warunkiem ukazania się programu, który będzie pozwalał na realizację tego typu działań.

Rozdział 7.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI

Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych.

Zakłada się, że w latach 2023-2027 wpływy z czynszów będą nadal stanowiły zasadnicze źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej. Jednak wysokość tych wpływów zależeć będzie od wysokości obowiązujących stawek czynszu.

Jednoznacznie należy stwierdzić, że obecnie obowiązujące stawki czynszu na lokalach mieszkalnych nie pozwalają na pełne pokrycie koniecznych remontów zasobów komunalnych.

Na wydatki związane z prowadzoną gospodarką mieszkaniową Gminy Golina składają się następujące pozycje:

- koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków komunalnych,
- remonty bieżące budynków i lokali komunalnych,
- remonty kapitalne i modernizacje budynków,
- koszty adaptacji pomieszczeń na lokale socjalne,
- odszkodowania za niepodstawienie przez gminę lokalu socjalnego zgodnie z prawomocnym wyrokiem sądowym.

Ponadto źródłem finansowania zadań inwestycyjnych mogą być pozyskane środki zewnętrzne.

Z uwagi na trudność w precyzyjnym określeniu możliwości budżetowych w latach 2023-2027 trudno jest określić, jakie środki będą mogły być przeznaczone na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.

Założenia na lata 2023-2027 w zakresie kosztów bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego w przybliżeniu przedstawia poniższe zestawienie:

L.p.	Rodzaj wydatków	Przewidywana wysokość wydatków w latach 2023-2027				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Koszty bieżącej eksploatacji	38.800,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00
2	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	20.000,00	90.000,00	90.000,00	30.000,00	30.000,00
	Razem:	58.800,00	130.000,00	130.000,00	70.000,00	70.000,00

Rozdział 8.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GOLINA

1. W okresie 2023-2027 nie przewiduje się zamiany lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Planowane w tym okresie prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiednią koordynację prac i współpracę z mieszkańcami.

2. Dokonywanie zamiany lokali zadłużonych na mniejsze i o niższym standardzie.

3. Dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach na mniejsze.

4. Dokonywanie adaptacji pomieszczeń po szkole na lokale socjalne.

5. W przypadku możliwości skorzystania z programów unijnych z zakresu gospodarki mieszkaniowej przewidziane jest przystąpienie do takiego programu i pozyskanie funduszy na budowę, remont czy termomodernizację.

6. Udzielanie bonifikat dla najemców wyrażających chęć wykupienia zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Uzasadnienie

Uchwałę podejmuje się w wykonaniu ustawowego obowiązku nałożonego na gminy art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Objęte projektem uchwały rozwiązania i proponowane działania mają na celu optymalizowanie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy i stworzenie możliwości realizacji obowiązków nałożonych prawem wobec wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który został przedstawiony do uchwalenia zawiera wytyczne i zobowiązania dla gminy do jego realizowania w kolejnych latach.