

Projekt

**UCHWAŁA NR XXXIII/214/21
RADY GMINY TUREK**

z dnia 25 czerwca 2021 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Turek na lata
2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze 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 (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611ze zm.) Rada Gminy Turek uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Turek na lata 2021-2025 w brzmieniu określonym załącznikiem do niniejszej Uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turek.

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

Przewodniczący Rady

/Ireneusz Kolenda/

Załącznik
do Uchwały Nr XXXIII/214/21
Rady Gminy Turek
z dnia 25 czerwca 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY TUREK
NA LATA 2021-2025

SPIS TREŚCI

Rozdział I

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

Rozdział II

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

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

Rozdział V

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

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Rozdział VII

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

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali i planowaną sprzedaż lokali

Rozdział IX

Postanowienia końcowe

ROZDZIAŁ I

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

Tab. 1 Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Turek z podziałem na lokale według miejsca położenia

Położenie lokalu	Liczba lokali socjalnych	Liczba lokali mieszkalnych	Nr lokalu	Pow. użytkowa w m ²
Cisew	-	1		50,12
Słodków	-	3	1	72,52
	-		2	49,02
	-		3	54,16
Grabieniec	-	3	1	47,24
	-		2	41,62
	-		3	58,25
Kowale Księżę	-	2	1	42,70
	-		2	68,00
Razem	-	9		483,63

Stan na dzień 31 grudnia 2020 r.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach

1. Ze względu na ograniczoną liczbę mieszkań Wójt Gminy Turek zarządzeniem może przekształcić lokale mieszkalne w całości lub w części, w zależności od zaistniałych potrzeb na mieszkania socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.
2. Na mieszkania socjalne mogą być wynajmowane lokale socjalne od osób prywatnych w miarę posiadanych środków w budżecie na ten cel.
3. W latach 2021-2025 planuje się budowę mieszkań socjalnych pod warunkiem jednak uzyskania dotacji pozyskanych ze środków gminy.

Tab.2 Ocena aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

Lp.	Położenie lokalu	Liczba lokali	Wyposażenie lokalu:					sz.	Rok budowy	Stan bud.
			w.z.	prąd	c.w	c.o	łaz, wc			
1	Cisew	1	jest	jest	brak	brak	brak	brak	1920	b. zły
2	Słodków	1	jest	jest	brak	brak	jest	jest	1840	dobry
3	Słodków	2	jest	jest	brak	brak	brak	brak	1840	b. zły
4	Grabieniec	2	jest	jest	brak	brak	brak	brak	1960	b. zły
5	Grabieniec	1	jest	jest	brak	brak	brak	brak	1920	b. zły
6	Kowale Księżę	2	jest	jest	brak	brak	jest	jest	1960	dobry

Legenda: w.z.-zimna woda, c.w.- ciepła woda, c.o.-centralne ogrzewanie, sz.-szambo, łaz.wc- łazienka i toaleta. st.-stan budynku.

1. Jak wynika z tabeli nr 2 lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób gminy mieszczą się w budynkach, które były wybudowane w latach przedwojennych t.j. Cisew, Grabieniec i Słodków, oraz w latach 60-tych Grabieniec, Kowale Księżę. Stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w media. W zasobach obecnie nie posiadamy lokalu socjalnego.
2. Celem Gminy jest nie dopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków, dążenia do podnoszenia standardu lokali, estetyki budynków jako całości i likwidacji zużycia funkcjonalnego.

Tab. nr 3 Ilość lokali mieszkalnych w zasobach w latach 2021-2025

Lp.	Położenie lokalu	Ilość lokali na stanie w rozbiciu na lata				
		2021	2022	2023	2024	2025
1	Cisew	1	1	1	1	1
2	Słodków	3	3	3	3	3
3	Grabieniec	3	3	3	3	3
4	Kowale Księżę	2	2	2	2	2
Razem :		9	9	9	9	9

ROZDZIAŁ II

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

1. Gmina zajmuje się bieżącym utrzymaniem oraz remontami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Prace remontowo- budowlane wynikają z bieżących potrzeb, a ich realizacja ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy w niepogorszonym stanie.
3. Przedstawiona poniżej analiza remontów i modernizacji budynków obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców oraz zabezpieczających budynki przed dalszą degradacją.

Tabela 4 - Analiza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021-2025

Lp.	Rodzaj robót w poszczególnych latach	2021	2022	2023	2024	2025	Szacunkowy koszt ogółem w zł
1	Budynek komunalny Cisew: - konserwacja dachu i kominów; - rezerwa na remonty nieprzewidziane (bieżące naprawy, awarie;	-	1 500	-	500	500	2 500
2	Budynek komunalny Grabieniec 35: - konserwacja dachu; - likwidacja pleśni i wilgoci; - rezerwa na remonty nieprzewidziane (bieżące naprawy, awarie;	1 500	500	500	1 500	1000	5 000
3	Budynek komunalny Grabieniec 37a: - konserwacja dachu; - likwidacja pleśni i wilgoci; - remont schodka zewnętrznego - rezerwa na remonty nieprzewidziane (bieżące naprawy, awarie;	500	1 000	500	500	1 000	3 500
4	Budynek komunalny Słodków 3 lokale: - konserwacja dachu; - likwidacja pleśni i wilgoci; - naprawa wyjścia kanalizacji do zbiornika ścieków;	500	1 000	500	500	500	3 000
5	Budynek komunalny Kowale Księżez; - likwidacja pleśni i wilgoci; - odświeżenie klatki schodowej; - konserwacja dachu; - rezerwa na remonty nieprzewidziane (bieżące naprawy, awarie;	500	1 000	500	1 000	500	3 500
	Razem:	3 000	5 000	2 000	4 000	3 500	17 500

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych ustala się dla ich najemców wyłącznie gdy najem został zawarty na czas nieoznaczony.
2. Najemcy, o których mowa w pkt.1 otrzymują pisemne zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu, oraz ofertę nabycia z wyznaczonym terminem do złożenia pisemnego wniosku.
3. Sprzedaż mieszkań będzie następować w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców.
4. W razie nie złożenia wniosku o nabycie lokalu w wyznaczonym terminie od daty otrzymania oferty Wójta Gminy, lokal może zostać przeznaczony do sprzedaży w drodze przetargu na podstawie odrębnej uchwały Rady Gminy.
5. Gmina Turek nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu gminy w latach 2021-2025.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Celem działania gminy Turek na okres najbliższych pięciu lat jest przeznaczenie nagromadzonych środków m.in. na poprawę warunków lokalowych oraz stanu technicznego budynków w gminnym zasobie mieszkaniowym przy jednoczesnym zachowaniu umiarkowanej stabilności polityki czynszowej.
2. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących zasób gminy Turek.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym
4. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową.
5. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się z uwzględnieniem:
 - a. położenia budynku,
 - b. położenia lokalu w budynku,
 - c. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - stawkę bazową czynszu zwiększa się za każde sprawne urządzenie

techniczne: - za łazienkę i wc.+ 40 % stawki bazowej

d. ogólnego stanu technicznego budynku.

6. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
7. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
8. Nie podwyższa się stawki czynszu za ulepszenia w lokalu, które lokator wprowadził na własny koszt za zgodą wynajmującego.
9. Ustala się możliwość okresowego obniżenia o 10% wartości czynszu na wniosek najemcy, pod warunkiem, że najemca nie posiada już przyznanego decyzją prawa do dodatku mieszkaniowego, zaś średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 70% kwoty maksymalnego dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego. Kwota obniżki może być zwiększona o dodatkowe 10% jeżeli dochód nie przekracza połowy maksymalnego dochodu jaki uprawnia do otrzymania dodatku mieszkaniowego.
10. Szczegółowy tryb udzielania obniżek czynszu regulują przepisy art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.).

ROZDZIAŁ V

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

1. Mieszkaniowym zasobem gminy stanowiącym własność gminy Turek zarządza Wójt Gminy Turek.
2. Bieżącym utrzymaniem lokali mieszkalnych oraz pracami remontowo – budowlanymi zajmuje się Wójt Gminy Turek.
3. Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem w latach 2021-2025.
4. Gmina Turek nie posiada lokali i nieruchomości wspólnych, w których byłaby jednym ze współwłaścicieli.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach będą:
 - a. wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
 - b. wpływy z czynszów za lokale socjalne,
 - c. środki z budżetu gminy
2. Dodatkowym źródłem finansowania remontów i modernizacji, jak również bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych może być również pozyskiwanie ze źródeł zewnętrznych.

ROZDZIAŁ VII

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

W latach objętym programem planuje się wykonanie bieżących napraw w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

W tym celu zaplanowane następujące kwoty wydatków w poszczególnych latach:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji i remontów bieżących
2021	3 000
2022	5 000
2023	2 000
2024	4 000
2025	3 500

ROZDZIAŁ VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali i planowaną sprzedaż lokali

1. Przedstawione zamierzenia w rozdziałach od I-VII mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Turek uwzględniając aktualne i przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe gminy.
2. W związku z małą ilością lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie komunalnym gminy i problemem pozyskiwania nowych Gmina może podjąć działania polegające na zakupie kontenerów socjalnych przystosowanych do zamieszkania.
3. Proponuje się podjęcie dodatkowych działań mających na celu poprawę

wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:

- a. udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą w przypadku podjęcia uchwały o sprzedaży lokali mieszkalnych,
- b. preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu- w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych lub innych opłat niezależnych od lokatora,
- c. dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze,

ROZDZIAŁ IX

Postanowienia końcowe

W związku z tym, iż w okresie objętym planowaniem rozwój gospodarczy kraju i związana z nim sytuacja finansowa gminy mogą ulec zmianom, program ten może być oceniany pod względem realności i modyfikowany zgodnie z nowo zaistniałymi potrzebami i zmianą sytuacji.

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR XXXIII/214/21 RADY GMINY TUREK

z dnia 25 czerwca 2021 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Turek na lata 2021-2025

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.).

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno- gospodarczych, a w szczególności finansowych.

Najczęściej przyjmuje się, iż programy opracowywane są na co najmniej pięć kolejnych lat (zgodnie z dyspozycją wynikającą z ustawy), jako okres najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 4 wyżej wymienionej ustawy zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W tym celu gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Turek.

Zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 wyżej wymienionej ustawy. W tym celu konieczne jest uchwalenie przez Radę Gminy m.in. Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

W programie tym oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, jego potrzeb remontowych, źródeł finansowania, sprzedaży lokali określa się także zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem Wieloletniego Programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy dotyczy również bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań Gminy, którym jest zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej o którym mówi art. 4 wyżej wymienionej ustawy.