

Projekt

**UCHWAŁA NR XLII/283/22
RADY GMINY TUREK**

z dnia 23 maja 2022 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Turek na lata
2022-2026**

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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) 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) Rada Gminy Turek uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Turek na lata 2022-2026 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 XLII/282/22
Rady Gminy Turek
z dnia 23 maja 2022 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TUREK
NA LATA 2022-2026**

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:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali
- b) planowaną sprzedaż lokali.

ROZDZIAŁ IX

Postanowienia końcowe

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Turek

2. Według stanu na dzień 31.12.2021 Gmina dysponowała łącznie 9 lokalami o powierzchni 483,63 m².

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

Położenie lokalu	Liczba lokali	Nr lokalu	Pow. użytkowa w m ²
Cisew	1	131	50,12
Słodków	3	45/1	72,52
		45/2	49,02
		45/3	54,16
Grabieniec	3	37a	47,24
		37a	41,62
		35	58,25
Kowale Księżę	2	38a	42,70
		38a	68,00
Razem	9		483,63

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach

3. 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 lokale najmu socjalnego.

4. Na lokale najmu socjalnego mogą być wynajmowane lokale od osób prywatnych w miarę posiadanych środków w budżecie na ten cel.

Tab. Nr 2. Ilość lokali mieszkalnych w zasobach w latach 2022-2026

Lp.	Położenie lokalu	Ilość lokali na stanie w rozbiciu na lata				
		2022	2023	2024	2025	2026
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

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach

Tab. Nr 3. Ocena aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

Lp.	Położenie lokalu	Liczba lokali	Wyposażenie lokalu:					sz.	Rok budowy	Stan bud.
			wz	en	cw	co	łaz, wc			
1	Cisew	1	jest	jest	brak	brak	brak	brak	1920	średni
2	Słodków	1	jest	jest	brak	brak	jest	jest	1840	dobry
3	Słodków	2	jest	jest	brak	brak	brak	brak	1840	średni
4	Grabieniec	2	jest	jest	brak	brak	brak	brak	1960	średni
5	Grabieniec	1	jest	jest	brak	brak	brak	brak	1920	średni
6	Kowale Księżę	2	jest	jest	brak	brak	jest	jest	1960	dobry

Legenda:

w.z.-zimna woda, en – energia elektryczna, c.w.- ciepła woda, c.o.-centralne ogrzewanie, sz.-szambo, łaz.wc- łazienka i toaleta. st.-stan budynku.

5. Jak wynika z tabeli nr 3 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 najmu socjalnego.

6. Celem Gminy jest niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków, dążenia do podnoszenia standardu lokali, estetyki budynków jako całości i likwidacji zużycia funkcjonalnego.

Tab. Nr 4. Prognoza stanu technicznego w latach 2022-2026

Lp.	Adres	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Cisew	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
2.	Słodków	D	D	D	D	D
3.	Słodków	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
4.	Słodków	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
5.	Grabieniec	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
6.	Grabieniec	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
7.	Grabieniec	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
8.	Kowale Księżę	D	D	D	D	D
9.	Kowale Księżę	D	D	D	D	D

Użyte w tabeli Nr 4 określenia oznaczają:

D – dobry stan techniczny – elementy budynku lub konstrukcji, wykończenia, wyposażenia są dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń;

Ś – średni stan techniczny – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić – remont bieżący;

Rozdział 2.

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

§ 2. 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 nie pogorszonej formie.

3. Przedstawiona poniżej analiza remontów i modernizacji budynków obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców oraz zabezpieczające budynki przed dalszą degradacją.

Tab. Nr 5. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2022-2026.

Lp	Rodzaj robót w poszczególnych latach	2022	2023	2024	2025	2026
1	Budynek komunalny Cisew: - konserwacja i naprawa dachu i kominów	nie przewiduje się	przewiduje się	nie przewiduje się	nie przewiduje się	nie przewiduje się
	- bieżąca eksploatacja	nie przewiduje się	przewiduje się	nie przewiduje się	przewiduje się	przewiduje się
2	Budynek komunalny Grabieniec 35: - konserwacja i naprawa dachu	nie przewiduje się	przewiduje się	nie przewiduje się	nie przewiduje się	nie przewiduje się
	- bieżąca eksploatacja	przewiduje się	przewiduje się	przewiduje się	przewiduje się	przewiduje się
3	Budynek komunalny Grabieniec 37a – 2 lokale: - konserwacja i naprawa dachu	nie przewiduje się	przewiduje się	nie przewiduje się	nie przewiduje się	nie przewiduje się
	- bieżąca eksploatacja	przewiduje się	nie przewiduje się	przewiduje się	przewiduje się	przewiduje się

4	Budynek komunalny Słodków - 3 lokale: - konserwacja i naprawa dachu	nie przewiduje się	przewiduje się	nie przewiduje się	nie przewiduje się	nie przewiduje się
	- bieżąca eksploatacja	przewiduje się	nie przewiduje się	przewiduje się	przewiduje się	przewiduje się
5	Budynek komunalny Kowale Księżę – 2 lokale: - naprawa i konserwacja pokrycia dachowego	nie przewiduje się	przewiduje się	nie przewiduje się	nie przewiduje się	nie przewiduje się
	- bieżąca eksploatacja	przewiduje się	nie przewiduje się	przewiduje się	przewiduje się	przewiduje się

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 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 niezłożenia 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 2022-2026.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 4. 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 lokale najmu socjalnego opłacają najemcy lokali stanowiących zasób gminy Turek.

3. Stawka czynszu za lokal najmu socjalnego 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:

a) Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, ogólnego stanu technicznego budynku.

b) Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

1) położenie budynku nie wpływa na stawkę bazową czynszu – 0%,

2) położenie lokalu w budynku – w suterenie lub na poddaszu – 10%,

3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- lokal bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody – 10%

- lokal bez łazienki i instalacji kanalizacyjnej – 10%,

- lokal bez wc - 10%

- lokal bez instalacji wodnej - 10%

5. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale najmu socjalnego.

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

7. Nie podwyższa się stawki czynszu za ulepszenia w lokalu, które lokator wprowadził na własny koszt za zgodą wynajmującego.

8. 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, natomiast 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.

9. 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. (Dz. U. z 2022 r. poz. 172).

Rozdział 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

§ 5. 1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Turek zarządza Wójt Gminy Turek.

2. Gmina Turek nie posiada lokali i nieruchomości wspólnych, w których byłaby jednym ze współwłaścicieli.

3. Zarządzanie lokalami i budynkami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji;
- c) zapewnienie bieżącego administrowania lokalami i budynkami;
- d) utrzymanie budynków i lokali w stanie niepogorszonym, zgodnie z przeznaczeniem

4. Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem w latach 2022-2026.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach będą:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) środki z budżetu gminy

2. Dodatkowym źródłem finansowania remontów i modernizacji, jak również bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych mogą być również środki finansowe pozyskane ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 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.

§ 7. 1. W latach objętym programem planuje się wykonanie niewielkich remontów i bieżących napraw w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. W tym celu zaplanowano następujące kwoty wydatków w poszczególnych latach:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w złotych	Koszty remontów oraz koszty modernizacji w złotych	Koszty zarządu nieruchomościami i wspólnymi w złotych	Koszty inwestycyjne w złotych	Razem w złotych
2022	2000	0	0	0	2000
2023	500	5000	0	0	5500
2024	2000	0	0	0	2000
2025	4000	0	0	0	4000
2026	3500	0	0	0	3500

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) **niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali**
- b) **planowaną sprzedaż lokali.**

§ 8. 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 9.

Postanowienia końcowe

§ 9. 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 XLII/283/22
RADY GMINY TUREK

z dnia 23 maja 2022 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Turek na lata 2022-2026

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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172).

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.

Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały jest konieczne i zasadne.