

Projekt

**UCHWAŁA NR XLV/300/22
RADY GMINY TUREK**

z dnia 30 sierpnia 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 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 (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 XLV/300/22
Rady Gminy Turek
z dnia 30 sierpnia 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 I

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.Nr1.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 rozbiu 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.

- Jak wynika z tabeli nr 3 lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób gminy mieszczą się w budynkach, które były wybudowane w latach przedwojennych tj.: 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.
- 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 II

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 niepogorszonym stanie.

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

			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 III

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 IV

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%
 - 4) ogólny stan techniczny budynku (przeznaczony do rozbiórki) - 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. (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 172.).

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

§ 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 VI

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 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.

§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 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 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.**

§ 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 IX

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 NNR XLV/300/22
RADY GMINY TUREK

z dnia 30 sierpnia 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.