

**UCHWAŁA NR 541/XLVIII/22
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN**

z dnia 21 listopada 2022 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ślesin
na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 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 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ślesin na lata 2023-2027 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ślesin.

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

Przewodniczący Rady

Paweł Bielicki

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ślesin na lata 2023-2027

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wprowadzenie

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ślesin na lata 2023-2027 obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 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) 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.

2. Ilekroć w dalszej części programu jest mowa o:

- a) ustawie należy przez to rozumieć 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.),
- b) mieszkaniowym zasobie gminy-należy rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Ślesin,
- c) gminie - należy rozumieć Gminę Ślesin,
- d) radzie - należy rozumieć Radę Miejską Gminy Ślesin,
- e) burmistrzowi - należy rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Ślesin,
- f) zarządzaniu — należy przez to rozumieć podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności zmierzających do utrzymania budynków i lokali w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, oraz do uzasadnionego ich inwestowania.

§ 2. Cel regulacji

Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Ślesin w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w latach 2023-2027.

Rozdział 2.

§ 3. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w 2023-2027 latach

1. Mieszkaniowy zasób Gminy objęty niniejszym Programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów, tj. osób fizycznych i prawnych. Wielkość i strukturę mieszkaniowego zasobu Gminy, (stan na 31.08.2022 rok) przedstawia tabela nr 1. Powierzchnię oraz standard budynków mieszkalnych określa tabela nr 2.

Zasób mieszkaniowy gmin ogółem stan na 31.08.2022 (tabela nr 1).

1.	Liczba budynków ogółem		8
	w tym:	stanowiących własność gminy,	6
		stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,	1
		stanowiących współwłasność	1
2.	Liczba lokali mieszkalnych ogółem		25
	w tym:	w budynkach stanowiących własność gminy, w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,	24
		w budynkach stanowiących współwłasność	1

Powierzchnia oraz standard budynków mieszkalnych na terenie gminy stan na 31.08.2022.(tabela nr 2).

L.p.	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali w m2	Wyposażenie		
				wodociąg	kanalizacja	c.o.
1	Ślesin, ul.20 Stycznia 40	12	446, I	x	x	x
2	Ślesin, Kleczewska 34	2	76,60	x	x	
3	Ślesin, Kleczewska 34A	2	70,75	x	x	
4	Ślesin, Gorańska 19/3	1	53,17	x	x	
5	Ślesin, Napoleona 9	1	47	x	x	
6	Teodorowo 21	1	20,88	x	x	
7	Licheń Stary, ul. Konińska 56	4	205,08	x	x	x
8	Pogoń Gosławicka 25	2	78,57	x	x	

2. W ogólnej liczbie lokali gminnych, gmina nie posiada lokali socjalnych.

3. Struktura wiekowa budynków kształtuje się w sposób następujący.

Struktura wiekowa budynków mieszkalnych gminy stan na 31.08.2022 (tabela nr 3).

Lp.	Wiek budynku-lokalu	%	Ilość lokali
1.	Do 50 lat	68	17
2.	Od 50-100 lat	32	8
Razem:		100	25

4. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ślesin na lata 2023-2027 obrazuje Tabela nr 4 i 5.

Tabela nr 4: Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Ślesin na lata 2023 – 2027.

Lata	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych		Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	
		Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne

2023	8	25	-	998,15	-
2024	8	25	-	998,15	-
2025	8	25	-	998,15	-
2026	8	25	-	998,15	-
2027	8	25	-	998,15	-

Tabela nr 5: Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ślesin na lata 2023 – 2027.

Lata	Budynek Ślesin ul. 20 Stycznia 40– stan techniczny	Budynek Ślesin, ul. Kleczewska 34 – stan techniczny	Budynek Ślesin, ul. Kleczewska 34a – stan techniczny	Budynek Ślesin ul. Gorańska 19/3 – stan techniczny	Budynek Ślesin, ul. Napoleona 9 stan techniczny	Budynek Teodorowo 21– stan techniczny	Budynek Licheń Stary, ul. Konińska 56– stan techniczny	Budynek Pogoń Gosławick a 25 – stan techniczny
2023	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2024	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2025	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2026	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2027	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków.

§ 4. 1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczał będzie potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. , poz. 2351 ze zm.).

2. Priorytetowy cel remontów i inwestycji stanowi zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom lokali wchodzących w skład zasobu. Tym samym w pierwszej kolejności prace planowane do wykonania zmierzać będą do zabezpieczenia konstrukcji budynków, zapewnienia sprawnego funkcjonowania instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego (naprawy dachów, kominów, stropów, sufitów, instalacji wodnych, elektrycznych).

Rozdział 4.

§ 5. Planowana sprzedaż lokali

W latach 2023-2027 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu komunalnego.

Rozdział 5.

§ 6. Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa powinna funkcjonować w oparciu o zasady:

- a) jawności informacji dotyczących kształtowania się czynszów, polegającej na dostępności społeczeństwa do tych informacji oraz publikowaniu aktów prawa miejscowego określających stawki czynszów na terenie gminy,
- b) racjonalnego ustalania czynszów, polegającego na ustalaniu takich stawek czynszu, które uwzględniają możliwości ich zapłaty przez lokatorów oraz realny poziom kosztów, jakie musi ponieść gmina na odtworzenie substancji mieszkaniowej (remonty i modernizacje),

c) celowości wydatkowania środków finansowych pochodzących z czynszów w oparciu o uchwalony program oraz zapotrzebowanie społeczne na modernizację podnoszące standard zasobów mieszkaniowych.

2. Zasady ustalania czynszu w lokalach gminnego zasobu mieszkaniowego są następujące:

- a) stawkę czynszu ustala się w oparciu o 1m² powierzchni mieszkalnej,
- b) podwyżka czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą w danym roku przekraczać 50% średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok ubiegły
- c) dotychczasowa wysokość czynszu na najem lokalu może być wypowiedziana najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, a termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące,
- d) wypowiedzenie wysokości czynszu będzie dokonywane na piśmie.

3. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Stawka bazowa czynszu winna być ustalana w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Uznaje się za celowe udzielanie najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec gminy z tytułu czynszu najmu i opłat za media poprzez odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie zaległości na raty.

6. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia lub podwyższenia stawki podstawowej :

- a) za brak centralnego ogrzewania zasilanego ze źródła niebędącego własnością (lub w użytkowaniu) najemcy — 5% obniżki,
- b) za brak zasilania w ciepłą wodę przygotowaną w systemach centralnych — 10% obniżki,
- c) mieszkanie w suterenie — 10% obniżki,
- d) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych 10% obniżki,
- e) za brak WC w lokalu — 5% obniżki,
- f) za brak łazienki — 5% obniżki,
- g) mieszkanie wspólne, tj. mieszkanie, którego części są przedmiotem odrębnych umów najmu zawieranych przez gminę — 5% obniżki.

§ 7. Warunki obniżania czynszu

1. Obniżka czynszu może być udzielana wyłącznie w stosunku do najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz podnajemcy używającemu lokal wynajmowany przez gminę od innych właścicieli i podnajmowany temu podnajemcy, który spełnia łącznie następujące warunki:

- a) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- b) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku najemców posiadających zadłużenie z tego tytułu Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
- c) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 2021 ze zm.).

2. Obniżkę, o której mowa w ust. 1, udziela się na wniosek najemcy z zachowaniem przepisów art. 7 ust 2-11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1, stosuje się wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza następujących wielkości:

Wysokość obniżek czynszu (tabela nr 6).

Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy	Wysokość obniżki
70% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	10%
50% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	20%
30% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	30 %

*

Przez gospodarstwo domowe rozumie się lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora.

4. Obniżenie czynszu następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu złożenia wniosku.

Rozdział 6.

§ 8. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

1. Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy i wspólnotami mieszkaniowymi zarządza wybrany zarządca a podstawą do zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy jest umowa.

2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest współwłaścicielem odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe.

3. Zarządzanie nieruchomościami polega na pobraniu czynszów z nieruchomości, podejmowaniu działań zmierzających do likwidacji zaległości czynszowych, utrzymaniu substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonej, ubezpieczeniu budynków i pokrywaniu kosztów eksploatacji.

4. Polityka zarządzania zasobem mieszkaniowym zmierzać będzie w kolejnych latach do utrzymania istniejącego zasobu i podniesienia jego standardu technicznego.

5. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Ślesin na lata 2023 – 2027.

Rozdział 7.

§ 9. Wysokość przewidywanych wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji przedstawia poniższa tabela

Przewidywane wydatki w latach 2023-2027 (tabela nr 7).

Lp.	Przewidywane rodzaje kosztów	2023	2024	2025	2026	2027
1	Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji w zł	200.000	210.000	220.000	230.000	240.000
2	Przewidywane koszty bieżących remontów i modernizacji w zł	34.000	35.000	36.000	37.000	38.000
Razem w zł		234.000	245.000	256.000	267.000	278.000

Rozdział 8.

§ 10. Koszty inwestycyjne w kolejnych latach

W lokalach zasobu mieszkaniowego gminy prowadzone będą remonty zachowawcze dachów oraz pojedyncze wymiany stolarki okiennej i drzwiowej po zaopiniowaniu przez powołaną w tym celu komisję. Źródłami finansowania powyższych zadań będą dochody z komunalnego zasobu mieszkaniowego w skali poszczególnych lat oraz dotacje i inne środki pozyskiwane przez właścicieli.

Rozdział 9.

§ 11. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy za konieczne uznaje się:

- 1) podejmowanie działań zmierzających do zmniejszenia zaległości poprzez:
 - a) zamiany lokali pomiędzy lokatorami, którzy nie mogą udźwignąć ciężaru czynszu i opłat towarzyszących za mieszkanie
 - b) sukcesywne wszczynanie postępowań sądowych wobec dłużników o zapłatę zaległości.
- 2) zabezpieczenie w zasobie mieszkaniowym 1-2 lokali socjalnych.
- 3) zmniejszenie obciążenia budżetu gminy w kosztach utrzymania substancji mieszkaniowej poprzez aktywizację samych lokatorów.
- 4) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe
- 5) racjonalne, oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 6) systematyczne aktualizowanie stawek czynszu.

2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

3. W ciągu najbliższych pięciu lat nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w celu zabezpieczenia realizacji zadań stojących przed samorządem.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ślesin.

§ 13. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR 541/XLVIII/22
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN

z dnia 21 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ślesin na lata 2023-2027

Zgodnie z 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 ze zm.) gmina zobowiązana jest przyjąć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem. W związku z powyższym Gmina Ślesin przyjmuje Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ślesin na lata 2023-2027, który obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 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) 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.