



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 3 czerwca 2022 r.

Poz. 4346

UCHWAŁA NR XXXIX/412/2022 RADY MIASTA I GMINY SZAMOTUŁY

z dnia 25 maja 2022 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły na lata 2022 ÷ 2026

Na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1372, ze zmianami), w związku 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 (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 172, ze zmianami), Rada Miasta i Gminy Szamotuły uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły na lata 2022 ÷ 2026, o następującej treści.

I. Postanowienia Ogólne

§ 2. 1. Celem programu jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:

- 1) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
- 2) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Szamotuły, zwaną dalej „Gminą”,
- 3) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**Ustawie**” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 172, ze zmianami),
- 2) „**zasobach mieszkaniowych na terenie Gminy Szamotuły**” - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, lokale mieszkalne w zasobach komunalnych, lokale mieszkalne w zasobach zakładów pracy, lokale mieszkalne w zasobach społeczno-czynszowych, lokale mieszkalne w zasobach osób fizycznych i osób prawnych,
- 3) „**mieszkaniowym zasobie Gminy Szamotuły**” – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Gminy Szamotuły oraz lokale mieszkalne w budynkach nie będących własnością Gminy Szamotuły, znajdujących się w tzw. „zarządzie przymusowym”,
- 4) „**wynajmującym**” – należy przez to rozumieć Gminę Szamotuły oraz jednostki organizacyjne Gminy Szamotuły władające lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły, komunalne osoby prawne, spółki prawa handlowego utworzone z udziałem Gminy Szamotuły, z wyłączeniem towarzystw budownictwa społecznego,

- 5) **„zarządzającym mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły”** – należy przez to rozumieć wydzieloną jednostkę organizacyjną Gminy Szamotuły, nie posiadającą osobowości prawnej, pod nazwą Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w Szamotułach,
- 6) **„gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym”** – należy przez to rozumieć gospodarowanie zasobem Gminy Szamotuły, a w szczególności: ewidencjonowanie nieruchomości, zapewnienie wyceny tych nieruchomości, zabezpieczenie nieruchomości przez uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczanie należności za nieruchomości oraz prowadzenie windykacji tych należności, jak również organizowanie współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego, przygotowanie opracowań geodezyjno - prawnych i projektowych,
- 7) **„lokalu mieszkalnym”** – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły,
- 8) **„lokalu zamiennym”** – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m² tej powierzchni;
- 9) **„tymczasowym pomieszczeniu”** – należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane;
- 10) **„lokalu do najmu socjalnego”** – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal może być o obniżonym standardzie, tj. może nie posiadać przynależnej łazienki albo WC, może być bez gazu przewodowego, bez instalacji wodociągowej lub bez instalacji kanalizacyjnej. Lokal ten musi jednakże posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do WC, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem.
- 11) **„lokalu w pełnym standardzie”** – należy przez to rozumieć lokal wyposażony w instalację wodno - kanalizacyjną, centralne ogrzewanie, gaz przewodowy lub butlowy oraz łazienkę i kuchnię, położony w budynku znajdującym się w dobrym stanie technicznym,
- 12) **„lokalu wspólnym”** – należy przez to rozumieć lokal, do którego tytuł prawny posiada dwóch lub więcej najemców na podstawie odrębnych umów, ze wspólną używalnością kuchni, przedpokoi, w.c. lub innych pomieszczeń,
- 13) **„lokalu położonym w suterenie”** – należy przez to rozumieć lokal, którego podłoga (posadzka) znajduje się poniżej otaczającego terenu o co najmniej 0,9 m,
- 14) **„poddaszu”** – należy przez to rozumieć kondygnację w obrysie dachu, zawartą między najwyższym stropem a dachem budynku,
- 15) **„budynku substandardowym”** – należy przez to rozumieć budynek, w stosunku do którego organ nadzoru budowlanego wydał decyzję o opróżnieniu, wyłączeniu z użytkowania lub rozbiórce,
- 16) **„instalacji wodociągowej”** – należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów, armatury i urządzeń służących do zaopatrywania budynków zimą i ciepłą wodę, w tym hydrofor,
- 17) **„instalacji kanalizacyjnej”** – należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów wraz z urządzeniami, w tym szczelny zbiornik bezodpływowy oraz przyborami i wpustami odprowadzającymi ścieki i wody opadowe,
- 18) **„centralnym ogrzewaniu”** – należy przez to rozumieć ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z ciepłowni, kotłowni lokalnych (znajdujących się w budynku) i pieców ogrzewania etażowego, które w całości zostało sfinansowane przez wynajmującego i jest na wyposażeniu lokalu mieszkalnego,

- 19) „**systemie grzewczym**” – należy przez to rozumieć wszelkie systemy dostarczania ciepła lub ogrzewania lokalu, z wyłączeniem pieców kaflowych wyposażonych w elektryczne elementy grzejne oraz pieców na paliwo stałe znajdujących się lokalu,
- 20) „**WC**” – należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie z doprowadzoną instalacją wodno-kanalizacyjną lub kanalizacyjną w budynku lub poza budynkiem, umożliwiającą podłączenie miski ustępowej,
- 21) „**łazience**” – należy przez to rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w wannę lub kabinę natryskową oraz umywalkę. Jeżeli nie ma wydzielonego WC, wyposażenie obejmuje także miskę ustępową,
- 22) „**kuchni**” – należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenia wyposażone w trzon kuchenny, instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie zlewozmywaka lub zlewu,
- 23) „**aneksie kuchennym**” – należy przez to rozumieć część pomieszczenia, np. pokoju lub przedpokoju, wyposażoną w trzon kuchenny i instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie zlewozmywaka lub zlewu,
- 24) „**remoncie**” – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym budynku lub lokalu mieszkalnym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym,
- 25) „**modernizacji**” – należy przez to rozumieć inwestycję prowadzoną w stosunku do budynku lub lokalu mieszkalnego, której zakres robót polega na wprowadzeniu nowych rozwiązań funkcjonalnych lub materiałowych,
- 26) „**dochodzie**” – należy przez to rozumieć dochód, o jakim mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j.: Dz.U. z 2021 poz. 2021),
- 27) „**wartości odtworzeniowej lokalu**” – należy przez to rozumieć iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² mieszkania (średni koszt budowy 1 m²). Wartość odtworzeniowa lokalu co 6 miesięcy jest ustalana przez każdego wojewodę dla województwa i dla miast, które są jego siedzibą,

5. Do gospodarowania lokalami nie stanowiącymi odrębnej własności, znajdującymi się w budynkach posadowionych na nieruchomościach stanowiących przedmiot współwłasności z udziałem Gminy Szamotuły stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące współwłasności nieruchomości oraz przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1048).

§ 3. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali o których mowa w ust. 2, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

2. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły wydziela się lokale do najmu socjalnego, w których najem zawierany jest na czas oznaczony.

3. Zgodnie ze szczegółowym upoważnieniem zawartym w art. 21 ust. 3 pkt 3 Ustawy, Rada Miasta i Gminy Szamotuły określa w formie uchwały kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 4. 1. Lokatorom, których lokal wymaga opróżnienia w związku z koniecznością dokonania rozbiórki lub remontu budynku albo wykonania napraw, których rodzaj i zakres tego wymaga, Gmina Szamotuły zapewnia lokal zamienny, jednak na czas nie dłuższy niż rok.

2. Koszt przeniesienia lokatora do lokalu zamiennego pokrywa Gmina Szamotuły, a czynsz za ten lokal nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy, bez względu na jego wyposażenie techniczne.

3. W trakcie trwania okresu, o którym mowa w ust. 1, Gmina Szamotuły musi wskazać przeniesionemu lokatorowi inny lokal mieszkalny, który zostanie przez niego zaakceptowany i będzie stanowił przedmiot odrębnej umowy najmu lub udostępnić naprawiony lokal.

§ 5. 1. Gmina Szamotuły tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych, które przeznacza się na wynajem.

2. Pomieszczenia tymczasowe w miarę możliwości powinny znajdować się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane.

3. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

II. Wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły

§ 6. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły na lata 2022 ÷ 2026 obejmuje prognozę oraz analizę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez zapewnienie lokali do najmu socjalnego i lokali zamiennych, których umowy najmu zawierane są na czas określony oraz lokali mieszkalnych, których umowy najmu zawierane są na czas nieokreślony. Gmina Szamotuły wykorzystywać będzie w tym celu mieszkaniowy zasób Gminy Szamotuły, którego wielkość nie powinna być większa niż 10% wielkości zasobu na terenie Gminy Szamotuły. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Szamotuły przedstawiono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W celu zwiększenia określonej wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły zakłada się pozyskiwanie lokali w drodze:

- 1) budowy budynków mieszkalnych,
- 2) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków, a także adaptacji poddaszy i innych pomieszczeń niemieszkalnych na lokale,
- 3) zakupu całego budynku z wszystkimi wolnymi lokalami albo lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności,
- 4) zamiany nieruchomości na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i osób prawnych, w których wszystkie lokale są wolne, albo zamiany lokali stanowiących własność wynajmujących na lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności osób fizycznych lub osób prawnych,
- 5) budowy budynków mieszkalnych, w oparciu o system: PPP – Partnerstwo Publiczno – Prawne, itp.,
- 6) wykupu partycypacji w podmiotach realizujących budownictwo mieszkaniowe.

§ 7. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych muszą spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, ze zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1065).

2. W budynkach mieszkalnych będących własnością Gminy Szamotuły, wybudowanych po 2012 roku, ich stan techniczny ocenia się na ponad dobry i bardzo dobry. W budynkach starszych, w których przeprowadzono prace remontowo – modernizacyjne, w zależności od zakresu przeprowadzonych prac, stan techniczny ocenia się na dobry i ponad dobry. W budynkach, w których roboty remontowe przeprowadzono tylko doraźnie, ich stan techniczny ocenia się na średni i dość dobry. Stan techniczny poszczególnych budynków szczegółowo opisany jest w rocznych i pięcioletnich przeglądach budowlanych. Zakres podjętych działań, określający poziom przeprowadzonych prac remontowo – modernizacyjnych wybranych elementów konstrukcyjnych i niekonstrukcyjnych budynków wchodzących w skład mieszkaniowego Zasobu Gminy Szamotuły przedstawiono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 8. Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Szamotuły, w tym ewidencję lokali do najmu socjalnego, a także ich bieżącą aktualizację prowadzi administrator i zarządca gminnych nieruchomości działający w imieniu Gminy Szamotuły, tj. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w Szamotułach.

III. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji oraz plan remontów i modernizacji, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2022 ÷ 2026.

§ 9. 1. W celu zachowania mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły w stanie nie pogorszonym, jak też wobec konieczności wykonywania prac remontowych i modernizacyjnych, sporządzono analizę potrzeb finansowych oraz zakładany plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2022 ÷ 2026, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Wydatki na remonty i modernizacje będą corocznie weryfikowane w zależności od potrzeb i przyjętych do realizacji zadań inwestycyjnych.

§ 10. 1. Docelowy standard budynku, w którym znajdują się lokale wchodzące skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły, określa załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Stan techniczny i docelowy standard lokali mieszkaniowych, o których mowa w ust. 1 określa załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Stan techniczny i minimalny standard lokali socjalnych określa załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

4. Stan techniczny i minimalny standard pomieszczenia tymczasowego określa załącznik nr 6 do niniejszej uchwały.

§ 11. 1. Ustala się zakres kontroli okresowych stanu technicznego budynku, stanowiący załącznik nr 8 do niniejszej uchwały. Zakres kontroli okresowych stanu technicznego budynku oraz jego instalacji określa ustawa z dnia 7 lipca 1997 r. Prawo Budowlane.

2. Wynajmujący zobowiązany jest do corocznej aktualizacji zestawień potrzeb remontowych i modernizacyjnych, obejmujących okres pięcioletni, uwzględniających obowiązujące standardy oraz priorytety remontowe i wyniki okresowych kontroli stanu technicznego nieruchomości.

IV. Sprzedaż lokali

§ 12. 1. Przewiduje się, iż w latach 2022 ÷ 2026 Gmina Szamotuły z mieszkaniowego zasobu Gminy sprzeda corocznie w przybliżeniu 8 lokali mieszkalnych najemcom, którym przysługuje pierwszeństwo (prawo pierwokupu) w nabyciu mieszkania (*prognozowana liczba lokali została ustalona na podstawie liczby sprzedanych lokali w latach poprzednich*).

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Szamotuły została uregulowana Uchwałą Nr XXVI/279/2021 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie zasad oraz warunków udzielania i wysokości bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Szamotuły.

3. Założeniem Gminy Szamotuły jest koncentracja na sprzedaży samodzielnych lokali mieszczących się w budynkach wielorodzinnych, w których Gmina sprzedała już znaczną większość lokali i obecnie jest jednym z członków wspólnoty mieszkaniowej oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, dla których analiza ekonomiczna kosztów eksploatacji i niezbędnych remontów uzasadnia ich zbycie.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 13. Polityka czynszowa Gminy Szamotuły powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2022 ÷ 2026, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 14. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za najem lokalu komunalnego,
- 2) za najem socjalny lokalu,
- 3) za najem tymczasowego pomieszczenia.

§ 15. 1. Czynsz (szczegółowo opisany w ust. 2) oraz opłaty dodatkowe (o których mowa w ust. 3 i 4) uiszcza comiesięcznie najemca lokalu.

2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 obejmuje następujące koszty:

- 1) podatek od nieruchomości,
- 2) administrowanie,
- 3) konserwację,
- 4) utrzymanie techniczne budynku, w tym utrzymanie techniczne wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania,

5) utrzymanie zieleni.

3. Najemcy oprócz czynszu są obowiązani do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, niezależnych od właściciela, tj. za:

- 1) dostawę do lokalu energii elektrycznej, ciepłej, gazu, wody,
- 2) odbiór nieczystości płynnych,
- 3) odbiór nieczystości stałych – opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 4) energię elektryczną i ciepłą w częściach wspólnych budynku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe, piwnice, strychy).

4. Jeżeli do lokalu będącego przedmiotem najmu przypisano dodatkowe pomieszczenie lub pomieszczenia gospodarcze, garaż albo jednocześnie obydwa te składniki, najemca jest obowiązany do pokrycia kosztów ich najmu.

§ 16. 1. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny ustalana jest na podstawie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

2. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 17. 1. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny ustala się z uwzględnieniem czynników obniżających, określonych w załączniku nr 8 do niniejszej uchwały.

2. Czynniki obniżające wysokość czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokali, najem lokali zamiennych i najem tymczasowych pomieszczeń.

§ 18. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy stanowiących własność Gminy ustalana jest przez Burmistrza Miasta i Gminy Szamotuły z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale czynników.

§ 19. 1. Zasady i tryb wynajmowania lokali o powierzchni przekraczającej 80 m², określa załącznik nr 9 do niniejszej uchwały.

2. W przypadku samowolnego zajęcia lokalu wynajmujący występuje z powództwem do sądu o eksmisję. Do czasu opróżnienia lokalu nalicza się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu odpowiadające równowartości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

§ 20. Zasady określone niniejszą uchwałą mają zastosowanie również do lokali wynajmowanych przez gminę w celu podnajmu.

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 21. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły zarządza i administruje Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w Szamotułach – jednostka budżetowa Gminy Szamotuły powołana Uchwałą Nr XXXIX/401/09 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 29 września 2009 r. w sprawie: restrukturyzacji Zakładu Gospodarki Komunalnej w Szamotułach poprzez utworzenie jednostki budżetowej pod nazwą „Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w Szamotułach” oraz przekształcenie Zakładu Gospodarki Komunalnej w Szamotułach w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

2. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły zostały określone w Statucie Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w Szamotułach stanowiącym załącznik Nr 1 do Uchwały, o której mowa w ust. 1.

3. W latach 2022 ÷ 2026 Rada Miasta i Gminy Szamotuły nie przewiduje zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 22. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Szamotuły są:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dochody z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) dochody z najmu powierzchni użytkowych,
- 4) odszkodowania i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych,
- 5) dochody ze sprzedaży lokali,
- 6) kredyty i pożyczki,
- 7) dotacje,
- 8) udziały mieszkańców w remontach budynków lub mieszkań, które realizowane są w oparciu o art. 6d Ustawy. Udziały te rekompensowane są zwolnieniami w opłatach czynszowych.

VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, konserwacji, prac remontowych i modernizacji.

§ 23. 1. Na koszt bieżącej eksploatacji składają się między innymi wydatki na utrzymanie porządku, ubezpieczenia, koszty przeglądów okresowych, konserwacji oraz wynagrodzenia zarządców w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe.

2. Na koszty remontów i modernizacji składają się prace wykonane przez pracowników technicznych ZKZL i roboty zlecone oraz zadania inwestycyjne realizowane przez ZKZL zgodnie z uchwałami Rady Miasta i Gminy Szamotuły.

3. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji, planowane koszty remontów i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz wydatki na realizację zadań inwestycyjnych związanych z mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły w latach 2022 ÷ 2026 zamieszczono w załączniku nr 10 do niniejszej uchwały.

IX. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły.

§ 24. Gmina Szamotuły w ramach podejmowania działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły, prowadzić będzie aktywną politykę w zakresie zamian mieszkań polegającą na:

- 1) zamianach lokali większych na lokale o mniejszej powierzchni użytkowej,
- 2) zamianach lokali mieszkalnych o wysokich kosztach utrzymania do lokali o niższych kosztach utrzymania, mających na celu dostosowanie kosztów utrzymania lokalu do możliwości płatniczych lokatora, z zastrzeżeniem uzależnienia zamiany lokali od uregulowania wszelkich zobowiązań wobec wynajmującego.

X. Postanowienia końcowe

§ 25. Traci moc Uchwała Nr XXIX/326/2017 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 30 stycznia 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły na lata 2017 ÷ 2021.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Szamotuły.

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

Przewodniczący Rady Miasta
i Gminy Szamotuły
(-) Marian Płachecki

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXIX/412/2022
Rady Miasta i Gminy Szamotuły
z dnia 25.05.2022 r.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Szamotuły w latach
2022 ÷ 2026**

I. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Szamotuły w latach 2022 ÷ 2026

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Lokale mieszkalne	360	352	344	336	328
2.	Lokale do najmu socjalnego	94	94	94	94	94
3.	Razem:	454	446	438	430	422

II. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Szamotuły w latach 2022 ÷ 2026

1. Zakres podjętych działań, określający poziom przeprowadzonych prac remontowo – modernizacyjnych wybranych elementów konstrukcyjnych i niekonstrukcyjnych budynków wchodzących w skład mieszkaniowego Zasobu Gminy Szamotuły, będących w administracji Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych w Szamotulach – stan na dzień 31.12.2021 r.:

Lp.	Wyszczególnienie	Procentowy wskaźnik realizacji prac
1.	wymiana stolarki okiennej	85%
2.	remonty kapitalne dachów*	75%
3.	remonty i malowanie elewacji budynków	25%
4.	remonty i malowanie klatek schodowych	20%
5.	przechodzenie na gospodarkę niskoemisyjną: - modernizacja kotłowni w budynkach wielolokalowych - modernizacja ogrzewania w lokalach mieszkalnych	100% 60%

* remonty dachów (często z dociepleniem połaci dachowej) każdorazowo połączone są z wymianą obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych.

2. Zakładany poziom wykonania prac remontowo – modernizacyjnych, wskazanych w pkt 1 elementów konstrukcyjnych i niekonstrukcyjnych budynków wchodzących w skład mieszkaniowego Zasobu Gminy Szamotuły, w latach 2022 ÷ 2026.

Lp.	Wyszczególnienie	Wzrost procentowego wskaźnika realizacji prac				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	wymiana stolarki okiennej	87%	90%	92%	95%	98%
2.	remonty kapitalne dachów	80%	80%	85%	85%	90%
3.	remonty i malowanie elewacji budynków	25%	30%	35%	40%	45%
4.	remonty i malowanie klatek schodowych	25%	30%	35%	40%	50%
5.	przechodzenie na gospodarkę niskoemisyjną: - modernizacja ogrzewania w lokalach mieszkalnych	60%	65%	70%	75%	80%

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XXXIX/412/2022
Rady Miasta i Gminy Szamotuły
z dnia 25.05.2022 r.

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji
wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2022 ÷ 2026**

I. Wstęp

1. Cele:

Jednym z głównych celów uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły jest poprawienie stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły z uwzględnieniem przyjętych standardów. Zadanie to może być realizowane poprzez przygotowanie wieloletniego programu remontów budynków będących własnością wynajmującego oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

2. Przyjęta strategia:

W gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły przyjęto strategię ukierunkowaną na długotrwałą realizację celów użytkowych, tzn. dążenie do tego, aby budynki, lokale mogły pełnić rolę użytkową w dłuższym przedziale czasowym. Przyjęcie powyższej strategii wynika z faktu, iż przeciętne nakłady na remonty, jakie na przestrzeni dziesięciu lat były na nie przeznaczone, wystarczały zaledwie na remonty polegające na usuwaniu najbardziej groźnych dla budynków i bezpieczeństwa ludzi uszkodzeń i zniszczeń elementów budowlanych, z pominięciem modernizacji budynków.

3. Założenia programowe:

Realizacja celów użytkowych zakłada utrzymanie w sprawności technicznej wszelkich instalacji budynków i jego elementów konstrukcyjnych. Przy realizacji tego zakresu robót budowlanych przeprowadzonych w ramach remontów i modernizacji budynków należy brać pod uwagę określone wielkości środków finansowych pochodzących z czynszu za lokale mieszkalne.

II. Analiza potrzeb realizacji prac remontowo – modernizacyjnych

1. Ogólny stan budynków:

Budynki, które wybudowano przed 1960 rokiem, w których jeszcze nie przeprowadzono modernizacji i remontów, ze względu na okres ich eksploatacji są znacznie zużyte i wymagają podjęcia następujących działań naprawczych:

- 1) Przeprowadzenie gruntownych remontów dachów papowych i dachówkowych, połączone z dociepleniem, przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich,
- 2) Wzmocnienie lub wymiana więźb dachowych, które wskazują ugięcia,
- 3) Remont części ścian zewnętrznych budynków, które posiadają pęknięcia i zarysowania, (zwłaszcza w okolicach nadproży okiennych i drzwiowych) połączone z malowaniem elewacji,
- 4) Naprawa wewnętrznych spękań tynków w częściach wspólnych, które są częściowo zmurszałe,
- 5) Naprawa nieszczelności wybranych przewodów wentylacyjnych,
- 6) Wymiana stolarki okiennej, której dotychczas nie wymieniono,
- 7) Wykonanie lub uzupełnienie brakujących izolacji poziomych i pionowych. Braki izolacji prowadzą do przenikania wilgoci z gruntu do ścian budynku, powodując zawilgocenie mieszkań, powstanie pleśni i zagrzybienia, a w konsekwencji konieczność wymiany znacznej ilości tynków i elementów drewnianych budynku.

2. Instalacje elektryczne:

Instalacje elektryczne w znacznym stopniu nie zostały wymienione podczas długoletniej eksploatacji. Przeciążenie instalacji elektrycznej wynikające z niedostosowania jej do ilości podłączonych obecnie odbiorników energii stwarza zagrożenie pożarowe. Instalacje te są wymieniane i modernizowane podczas prowadzenia prac remontowych w lokalach mieszkalnych, które Gmina Szamotuły odzyskuje do ponownego zasiedlenia.

3. Instalacje gazowe:

Nie wymagają napraw i modernizacji.

4. Instalacje wodno – kanalizacyjne:

Instalacje zimnej wody po długoletniej eksploatacji są częściowo skorodowane i wykazują dużą awaryjność.

Instalacje kanalizacyjne w większości budynków wykonane są z żeliwa i charakteryzują się mniejszą drożnością przewodów, część pionów kanalizacyjnych w omawianym zasobie nie posiada obecnie wymaganych przekrojów.

Instalacje te są wymieniane i modernizowane podczas prowadzenia prac remontowych w lokalach mieszkalnych, które Gmina Szamotuły odzyskuje do ponownego zasiedlenia.

5. **Kotłownie i dostawa energii cieplnej:**

W budynkach administrowanych przez ZKZL wszystkie kotłownie zostały kompleksowo zmodernizowane i wysokoemisyjne piece węglowe zostały zastąpione nowoczesnymi, niskoemisyjnymi piecami gazowymi lub piecami na olej opałowy.

III. Ustalenie priorytetów realizacji prac remontowo – modernizacyjnych

Priorytety realizacji prac remontowo – modernizacyjnych, wg kategorii pilności:

- 1) Udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych;
- 2) Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji, remont dachów;
- 3) Roboty elektryczne i odgromowe;
- 4) Remonty bieżące zabezpieczające budynki przed zniszczeniem;
- 5) Remonty lokali stanowiących pustostany;
- 6) Zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków m.in. poprzez remont instalacji elektrycznej i wentylacyjnej;
- 7) Przechodzenie na gospodarkę niskoemisyjną m.in. poprzez modernizację instalacji centralnego ogrzewania (likwidacja kotłów i pieców węglowych), wymianę stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) Przywrócenie budynkom estetycznego wyglądu poprzez modernizację elewacji, remont płyt balkonowych, dachów itd.;
- 9) Termomodernizacja.

IV. Plan remontów.

W planie remontów corocznie mają być uwzględniane założenia dotyczące wykonania prac remontowo – modernizacyjnych elementów konstrukcyjnych i niekonstrukcyjnych budynków wchodzących w skład mieszkaniowego Zasobu Gminy Szamotuły, wskazane w ust. II pkt 2 załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

V. Podsumowanie

Przewidywane zagrożenia wynikające z wprowadzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) W zakresie wykonywania zadań rzeczowych:
Dezaktualizacja potrzeb w okresie 5 lat.
- 2) Obniżenie wpływów z tytułu najmu w stosunku do wielkości założonych:
Zwiększenie się grupy najemców nie regulujących należności z tytułu najmu lokalu, skutkujący obniżeniem wpływów przekładających się na kwoty, które Gmina Szamotuły może przeznaczyć na prace remontowo – modernizacyjne.
- 3) Wzrost oczekiwań najemców w stosunku do wynajmowanych lokali i usług:
Oczekiwanie natychmiastowej poprawy stanu technicznego lokalu przez najemców.
- 4) Brak prawnych możliwości podwyższenia czynszów ponad przyjęte wielkości.
- 5) Brak odpowiednich środków na modernizację lokali mieszkalnych.
Brak środków ograniczy możliwość wykonania prac remontowo – modernizacyjnych, które pozwoliłyby podnieść standard wybranych lokali mieszkalnych skutkujący możliwością podniesienia stawek czynszów, a w konsekwencji wyższymi wpływami z tego tytułu.
- 6) Zwiększenie awaryjności instalacji wewnętrznych i zewnętrznych wynikającej z ich wieku i okoliczności nieprzewidzianych (np. uszkodzenia mechaniczne, wady materiałowe).
- 7) Pojawianie się niekorzystnych zjawisk (takich jak: wilgoć, pleśń, grzyb) wynikających z wieku budynków (zanik izolacji pionowej i poziomej), braku odpowiedniej wentylacji i niewłaściwej eksploatacji przez najemców.
- 8) Procesy degradacji budynków.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XXXIX/412/2022
Rady Miasta i Gminy Szamotuły
z dnia 25.05.2022 r.

Docelowy standard budynku komunalnego

Ustala się docelowy standard budynku komunalnego:

1. Elewacja bez ubytków tynków i okładzin, odnawiana nie rzadziej niż co 10 lat.
2. Sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, badania kontrolne co 1 rok.
3. Instalacja gazowa o sprawdzonej szczelności. Kontrola szczelności 1 raz w roku.
4. Kompletne i zakopertowanie obróbki blacharskie i elementy odnowienia dachów.
5. Sprawne ławy kominiarskie na dachu.
6. Nieprzeciekający dach.
7. Sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne co 5 lat.
8. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego. Średnie zapotrzebowanie mocy: 5 kW.
9. Sprawne zamki i domofony w wejściu głównym lub wejściach do zespołów mieszkań, sprawne skrzynki na listy, tablice ogłoszeń, wykaz telefonów alarmowych, regulamin porządku domowego.
10. Aktualne i czytelne oznakowanie budynku; numer, ulica, administrator.
11. Prawidłowe i zamykane wejście na dach.
12. Główny zawór („kurek ogniowy”) wyniesiony na zewnątrz.
13. Pomalowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami wejściowymi do budynku, nie rzadziej niż co 15 lat.
14. Bezpieczne drogi ewakuacyjne wewnątrz budynku: odpowiednia klasa odporności ogniowej, oświetlenie i oznakowanie.
15. Elementy konstrukcji budynku (ściany, stropy, nadproża, balkony, galerie, wieżby dachowe) nie wykazujące objawów zagrożenia.
16. Wodomierze i instalacja wodociągowa poza mieszkaniami- zabezpieczone przed zamarznięciem i kondensacją pary wodnej (izolacje termiczne) oraz przed uszkodzeniem.
17. W budynkach zasilanych z zewnętrznej sieci ciepłowniczej - węzeł cieplny wyposażony w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe i pompowe, z pomiarem zużycia ciepła przez budynek i automatyką pogodową.
18. Wyremontowane i zakonserwowane ogrodzenia, zadaszenia i elementy małej architektury, takie jak: murki, ławki, punkty gromadzenia odpadów stałych, trzepak, dojście do budynku, chodnik na odcinku posesji.
19. Zamykane pomieszczenia na wózki i rowery.
20. Zbiorcza antena telewizyjna.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr XXXIX/412/2022
Rady Miasta i Gminy Szamotuły
z dnia 25.05.2022 r.

Stan techniczny i docelowy standard lokalu mieszkalnego

I. Stan techniczny

1. Lokal odmalowany.
2. Tynki ścian bez ubytków, zacieków i wykwitów pleśni lub grzybów.
3. Wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków.
4. Zamykające się drzwi i okna.
5. Sprawne urządzenia higieniczno - sanitarne w lokalu lub poza nim.

II. Docelowy standard

1. Indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, zimnej wody i ciepłej wody.
2. Sprawne, stałe i bezpieczne (nie przenośne) źródła ciepła:
 - 1) grzejniki wodne radiatorowe (kaloryfery),
 - 2) piece elektryczne akumulacyjne lub przerobione na ogrzewanie elektryczne,
3. Nowe instalacje grzewcze nie powodujące zanieczyszczeń środowiska w budynkach, które kwalifikują się do takiej modernizacji.
4. Własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i ustępem.
5. Własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewozmywakiem zaopatrzoną w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę 2-palnikową lub 4-palnikową (zależnie od wielkości lokalu) na czynnik grzewczy gazowy lub elektryczny.
6. Przedpokój lub co najmniej przedsionek izolacyjny.
7. Przegrody budowlane wydzielające lokal, które spełniają co najmniej minimalne wymagania dot. izolacji termicznej, akustycznej i ochrony ppoż.
8. Zapewnienie warunków do wymiany powietrza, co najmniej wentylacja grawitacyjna kuchni i łazienki.
9. Ściany i sufity suche: bez zawilgoceń, nalotów pleśni i grzybów domowych.
10. W pomieszczeniach dziennych stosunek powierzchni okien do powierzchni podłóg zawarty w granicach (1/5-1/8).
11. Okna szklone z co najmniej szybą podwójną, ze sprawnymi okapnikami, dające się zamykać i otwierać do wewnątrz pomieszczeń. Wyremontowane parapety i podokienniki.
12. Szczelne posadzki na balkonach i loggiach.
13. Wyremontowane podłogi „białe” oraz podłoża pod posadzki wraz z górnymi warstwami posadzkowymi właściwymi dla danych pomieszczeń.
14. Sprawne i nie przeciekające:
 - 1) instalacje centralnego ogrzewania z rurami prowadzonymi po powierzchni ścian,
 - 2) piony wodne i kanalizacyjne.
15. Sprawne i wystarczającej zdolności poboru mocy – instalacje elektryczne.
16. Szczelne instalacje i sprawne urządzenia gazowe.

Załącznik nr 5 do uchwały Nr XXXIX/412/2022
Rady Miasta i Gminy Szamotuły
z dnia 25.05.2022 r.

Stan techniczny i docelowy minimalny lokalu do najmu socjalnego

I. Stan techniczny.

1. Lokal odmalowany.
2. Tynki ścian bez ubytków, zacieków i wykwitów pleśni grzybów.
3. Wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków.
4. Zamykające się drzwi i okna.
5. Sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu lub poza nim.

II. Docelowy, minimalny standard.

1. Instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii.
2. Woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
3. WC indywidualne lub zbiorowe uwzględniające liczbę mieszkańców, w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
4. Pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne.
5. Lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza (kratka wentylacyjna lub tzw. „lufcik” w oknie). W lokalach wieloizbowych – wentylacja kuchni.
6. Lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła, docelowo - niskoemisyjne.
7. Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze.
8. Lokal wyposażony w urządzenie do podgrzewania posiłków: kuchnię elektryczną lub gazową.

Załącznik nr 6 do uchwały Nr XXXIX/412/2022
Rady Miasta i Gminy Szamotuły
z dnia 25.05.2022 r.

Stan techniczny i minimalny standard pomieszczenia tymczasowego

Pomieszczenie tymczasowe musi nadawać się do zamieszkania i powinno:

- 1) posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby pomieszczenia te znajdowały się poza budynkiem,
- 2) posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne,
- 3) posiadać możliwość ogrzewania,
- 4) posiadać niezawilgocone przegrody budowlane,
- 5) zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

Załącznik nr 7 do uchwały Nr XXXIX/412/2022
Rady Miasta i Gminy Szamotuły
z dnia 25.05.2022 r.

Zakres kontroli okresowych stanu technicznego budynku

1. Przy planowaniu remontów i modernizacji przede wszystkim winny być wykorzystane wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, ze zmianami). Kontrole te winny być przeprowadzone przez osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności.
2. Co najmniej raz w roku powinien być sprawdzony stan techniczny oraz sprawność:
 - 1) elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne (tynki, gzymsy attyki, balkony, balustrady, elementy odwodnienia budynku, obróbki blacharskie, pokrycia dachowe),
 - 2) elementów budynku narażonych na niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu (instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, elementy instalacji kanalizacyjnej, przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku).
 - 3) instalacji gazowej.
3. Co najmniej 4 razy w roku powinien być sprawdzony stan techniczny oraz sprawność przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych).
4. Raz na pięć lat okresowej kontroli powinna być poddana sprawność techniczna i wartość użytkowa całego obiektu, w szczególności sprawność i bezpieczeństwo instalacji elektrycznej i piorunochronowej, a także estetyka budynku i jego otoczenia.

Załącznik nr 8 do uchwały Nr XXXIX/412/2022
Rady Miasta i Gminy Szamotuły
z dnia 25.05.2022 r.

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu

Lp.	Czynniki	Obniżki w stosunku do stawki bazowej
1.	Mieszkanie położone w budynku zlokalizowanym poza granicami administracyjnymi miasta Szamotuły	– 5%
2.	Mieszkanie bez centralnego ogrzewania	– 10%
3.	Mieszkanie bez centralnej ciepłej wody	– 8%
4.	Mieszkanie bez łazienki	– 8%
5.	Mieszkanie bez kuchni lub z kuchnią bez naturalnego oświetlenia	– 7%
6.	Mieszkanie w budynku substandardowym*	– 13%
7.	Mieszkanie w suterenie	– 13%
8.	Mieszkanie na poddaszu	– 5%
9.	Mieszkanie wspólne	– 10%

* wyjaśnienie – §1 ust. 4 pkt 15)

Uwaga:

- Określenie stawki czynszu dla danego lokalu polega na zsumowaniu wartości procentowej czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do stawki bazowej, np. przy założeniu, że stawka bazowa = x, to stawka czynszu za lokal bez centralnego ogrzewania, z kuchnią bez naturalnego oświetlenia, wynosi:

$$y = x - 13\% \times x - 9\% \times x$$

Załącznik nr 9 do uchwały Nr XXXIX/412/2022
Rady Miasta i Gminy Szamotuły
z dnia 25.05.2022 r.

**Zasady i tryb wynajmowania oraz sposób ustalania czynszu w odniesieniu do lokali mieszkalnych
o powierzchni przekraczającej 80 m²**

1. Lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem rodzinom, których gospodarstwo domowe liczy 6 i więcej osób oraz spełniają kryteria dotyczące przydziału gminnych lokali mieszkalnych.
2. W uzasadnionych przypadkach, w celu poprawy warunków zamieszkiwania, jeżeli w lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m² będzie zamieszkiwać osoba poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna (jeżeli niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju), liczba osób w rodzinie może być mniejsza od 6-ciu.
3. Lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 i 2 podlegają wynajmowi na takich samych zasadach jak inne mieszkania komunalne.
4. Wysokość czynszu najmu lokali o powierzchni przekraczającej 80 m² została określona w § 17 ust. 4 Uchwały.

Załącznik nr 10 do uchwały Nr XXXIX/412/2022
Rady Miasta i Gminy Szamotuły
z dnia 25.05.2022 r.

**Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji, planowane koszty remontów i modernizacji,
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz wydatki
na realizację zadań inwestycyjnych związanych z mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły
w latach 2022 ÷ 2026**

Tabela 1. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji w poszczególnych latach trwania programu (wybrane zadania)

Lp.	Zadania	Kolejne lata	Zapotrzebowanie na środki finansowe [zł]					
			2022	2023	2024	2025	2026	Łącznie
1.	Ubezpieczenie budynków		11.800	13.000	14.300	15.700	17.200	72.000
2.	Przeglądy kominiarskie		12.500	13.700	15.000	16.500	18.100	75.800
3.	Przeglądy budowlane (roczne i pięcioletnie)		7.000	7.700	8.400	9.200	20.100	52.400
4.	Przeglądy elektryczne (pięcioletnie)		0	0	0	0	47.700	45.700
5	Utrzymanie terenów zielonych		4.000	5.000	6.000	7.000	8.000	30.000
RAZEM:			35.300	39.400	43.700	48.400	109.100	275.900

Tabela 2. Koszty remontów i modernizacji w poszczególnych latach trwania programu – zadania realizowane przez pracowników technicznych ZKZL.

Lp.	Zadania	Kolejne lata	Zapotrzebowanie na środki finansowe [zł]					
			2022	2023	2024	2025	2026	Łącznie
1.	Remonty i modernizacje części wspólnych w budynkach komunalnych		30.000	31.000	32.000	33.000	34.000	160.000
2.	Remonty i modernizacje części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wg przewidywanego udziału (w tym obsługa zaciągniętych przez wspólnoty kredytów)		350.000	360.000	370.000	380.000	390.000	1.850.000
3.	Remonty i modernizacje zasiedlonych lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych		80.000	82.000	84.000	86.000	88.000	420.000
4.	Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych przygotowywanych do zasiedlenia w budynkach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych		80.000	82.000	84.000	86.000	88.000	420.000
5.	Przechodzenie na gospodarkę niskoemisyjną – likwidacja kotłów i pieców węglowych		80.000	100.000	120.000	140.000	160.000	600.000
RAZEM:			620.000	655.000	690.000	725.000	760.000	3.450.000

Tabela 3. Planowane koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w poszczególnych latach trwania programu.

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026	Łącznie
Roczna wysokość kosztów	100.000	110.000	120.000	130.000	140.000	600.000

Tabela 4. Zakładane wydatki na realizację zadań inwestycyjnych związanych z mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły w poszczególnych latach trwania programu

Lp.	Zadania	Kolejne lata	Zapotrzebowanie na środki finansowe [zł]					
			2022	2023	2024	2025	2026	Łącznie
1.	Remonty i modernizacje pokryć dachowych		100.000	300.000	450.000	150.000	150.000	1.150.000
2.	Inne zadania (remonty elewacji, termomodernizacja, remonty i modernizacje instalacji elektrycznej, wodno - kanalizacyjnej)		450.000	480.000	510.000	540.000	570.000	2.550.000
3.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej		50.000 10.000	50.000 10.000	50.000 10.000	50.000 10.000	50.000 10.000	300.000
4.	Przechodzenie na gospodarkę niskoemisyjną – centralne ogrzewanie		380.000	400.000	420.000	440.000	460.000	2.100.000
RAZEM:			990.000	1.240.000	1.440.000	1.190.000	1.240.000	6.100.000