



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 8 września 2022 r.

Poz. 6305

### UCHWAŁA NR XLI/275/2022 RADY GMINY MALANÓW

z dnia 30 sierpnia 2022 r.

#### **w sprawie ustalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Malanów na lata 2023-2027"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.) Rada Gminy Malanów uchwala co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się do realizacji „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Malanów na lata 2023 – 2027”, który stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

**§ 2.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
(-) Karol Płóciennik

Załącznik do uchwały Nr XLI/275/2022

Rady Gminy Malanów

z dnia 30 sierpnia 2022 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MALANÓW NA LATA 2023 – 2027

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

„Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Malanów na lata 2023 - 2027” zwany w dalszej treści „Programem” ma na celu określenie podstawowych zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Malanów oraz ustalenie strategii działania władz samorządowych w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Malanów.

### Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Malanów w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Malanów według stanu na dzień 30.08.2022 r. składa się z 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 330,36 m<sup>2</sup>, znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Malanów.

Tab. nr. 1 Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2023-2027

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
liczba lokali mieszkalnych	6	6	6	6	6
powierzchnia użytkowa lokali w m <sup>2</sup>	330,36	330,36	330,36	330,36	330,36

2. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę lub kupno nowych budynków i lokali mieszkalnych.

3. Ze względu na ograniczoną liczbę lokali w razie uzasadnionej konieczności można:

- a) wyodrębnić i dzielić lokale mieszkalne oraz przekształcać lokale na lokale mieszkalne w miarę posiadanych zasobów i możliwości,
- b) wynajmować od osób prywatnych, firm lub instytucji lokale z przeznaczeniem do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

4. Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Malanów jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia. Celem Gminy Malanów jest niedopuszczenie do pogarszania się stanu technicznego budynków i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych poprzez realizację prac porządkowych, naprawczych, remontowych, termomodernizacyjnych i modernizacyjnych.

5. Wykaz oraz prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Malanów w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 2.

Tab. nr 2 Wykaz oraz prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych w latach 2023-2027

Lp.	Lokalizacja	Liczba lokali	Pow. użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>	Stan techniczny				
				2023	2024	2025	2026	2027
1.	Malanów,		62,00 m <sup>2</sup>	dobry	dobry	dobry	dobry	bardzo

	ul. Turecka 6	3						dobry
			45,60 m <sup>2</sup>	dobry	dobry	dobry	dobry	bardzo dobry
			63,00 m <sup>2</sup>	dobry	dobry	dobry	dobry	bardzo dobry
2.	Malanów, ul. Szkolna 12	2	51,29 m <sup>2</sup>	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
			50,06 m <sup>2</sup>	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Dziadowice 22	1	58,41 m <sup>2</sup>	średni	średni	średni	średni	średni

### Rozdział 3.

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

1. Budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Malanów wymagają zabezpieczenia środków finansowych na doraźne naprawy, konserwację, remonty i prace modernizacyjne. Pozwoli to na zachowanie stanu technicznego obiektów na poziomie umożliwiającym ich bezpieczne użytkowanie, zabezpieczenie ich przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych i poprawę warunków mieszkaniowych najemców.

2. Z przeprowadzonej analizy potrzeb wynika, że:

- a) Lokale mieszkalne w budynku przy ul. Tureckiej 6 w Malanowie wymagają wymiany instalacji elektrycznej, która jest przestarzała i niedostosowana do zwiększonej ilości urządzeń elektrycznych używanych przez lokatorów. Ponadto budynek posiada nieocieplony dach co prowadzi do dużych strat ciepła. Połacie dachowe w ostatnich latach była jedynie doraźnie remontowana poprzez usuwanie bieżących problemów i powtarzających się przecieków. W budynku pojawiają się również coraz częstsze problemy z instalacją kanalizacyjną, a w ostatnich latach pojawił się również problem z odpadaniem płytek z podjazdu dla niepełnosprawnych i schodów zewnętrznych.
- b) Budynek przy ul. Szkolnej 12 w Malanowie wymaga termomodernizacji poprzez ocieplenie ścian zewnętrznych. Corocznie dochodzi tam do przemarzania ścian i tworzenia się widocznego zawilgocenia. Jeden z lokali mieszkalnych wymaga również wymiany instalacji elektrycznej, która jest przestarzała i niedostosowana do zwiększonej ilości urządzeń elektrycznych używanych przez lokatorów.
- c) Lokal mieszkalny w Dziadowicach nie posiada ocieplenia dachu i ścian, co prowadzi do znacznych strat ciepła i zawilgocenia. Wymiany wymagają również drzwi wejściowe, które z upływem czasu znacznie utraciły walory estetyczne i szczelność.

3. Na podstawie analizy potrzeb sporządzono plan prac remontowych i modernizacyjnych wraz z niezbędnymi środkami na ich realizację, które przedstawia tabela nr 3.

Tab. nr 3 Plan prac remontowych i modernizacyjnych w poszczególnych latach

Lp.	Adres	Zakres prac	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Malanów, ul. Turecka 6	- remont instalacji elektrycznej budynku			X		
		- remont instalacji kanalizacyjnej					X
		- remont instalacji odgromowej budynku		X			
		- termomodernizacja obejmująca ocieplenie dachu i zmianę pokrycia dachowego	X				
		- remont schodów zewnętrznych i podjazdu dla osób niepełnosprawnych					X
		- remont chodnika do i wokół budynku - remont parkingu dla mieszkańców				X	
2.	Malanów, ul. Szkolna 12	- termomodernizacja budynku, obejmująca ocieplenie ścian budynku				X	
		- remont instalacji elektrycznej			X		
3.	Dziadowice 22	- termomodernizacja budynku obejmująca ocieplenie ścian i dachu - wymiana drzwi wejściowych		X			
<b>Wysokość środków niezbędnych do sfinansowania założonych zadań</b>			<b>50 000</b>	<b>75 000</b>	<b>80 000</b>	<b>70 000</b>	<b>55 000</b>

4. Plan prac remontowych i modernizacyjnych wraz z niezbędnymi środkami na ich realizację może ulegać modyfikacji.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2023-2027, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Gmina dąży do tego aby dochody pochodzące z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewniały również gromadzenie środków na remonty i inwestycje.

2. Stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala się z uwzględnieniem:

- a) położenia budynku, przy czym czynsz za lokale mieszkalne w budynkach położonych w miejscowości Malanów zwiększa się o 20 % ze względu na największą w gminie atrakcyjność położenia miejscowości
- b) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, przy czym stawkę bazową czynszu, zwiększa się za każde urządzenie techniczne:
  - za WC - 30 %
  - za łazienkę - 30 %
  - za instalację CO (nie dotyczy lokali, w których lokatorzy samodzielnie obsługują piec CO, zamontowany wyłącznie na potrzeby wynajmowanego przez nich lokalu) - 30 %;
- c) położenia lokalu w budynku - za lokale mieszkalne położone powyżej parteru stawkę czynszu obniża się o 10%
- d) ogólnego stanu technicznego budynku, przy czym czynsz w lokalach przy ul. Tureckiej 6 i ul. Szkolnej 12 w Malanowie ze względu na najlepszy stan techniczny zwiększa się o 15 %.

3. Stawki czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

4. Ustala się możliwość okresowego obniżenia kwoty czynszu na pisemny wniosek najemcy, z zastrzeżeniami określonymi w ust. 5 i ust. 6 poniżej, pod warunkiem, że najemca nie zalega z opłatami za najem lokalu i nie posiada przyznanego decyzją prawa do dodatku mieszkaniowego.

5. O obniżenie kwoty czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali, z wyłączeniem najemców lokali socjalnych.

6. O obniżenie kwoty czynszu nie mogą ubiegać się najemcy przed upływem 12 miesięcy od daty zawarcia umowy najmu.

#### **Rozdział 5.**

##### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. Z uwagi na niewielką liczbę lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy, Gmina Malanów nie będzie sprzedawała lokali mieszkalnych.

Tab. nr 4 Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

<b>Rok</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży	0	0	0	0	0

#### **Rozdział 6.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w całym okresie obowiązywania niniejszej Uchwały będą wpływy z:

- a) czynszów za wynajmowanie lokali mieszkalnych;
- b) czynszów za wynajem lokali użytkowych, garaży oraz budynków gospodarczych;
- c) środków finansowych budżetu Gminy Malanów.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być również środki pozyskiwane ze źródeł zewnętrznych.

Tab. nr 5 Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach, z podziałem na źródła finansowania

	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
a)	25 000	27 000	29 000	30 000	31 000
b)	58 000	61 000	64 000	67 000	70 000
c)	33 000	26 000	29 000	18 000	2 000
<b>suma</b>	<b>116 000</b>	<b>114 000</b>	<b>122 000</b>	<b>115 000</b>	<b>103 000</b>

### 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 Malanów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 6.

Tab. nr 6 Wysokość wydatków w kolejnych latach

<b>WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA UTRZYMANIE ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MALANÓW W LATACH 2018 - 2022</b>					
RODZAJE KOSZTÓW /LATA	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji	36 000	39 000	42 000	45 000	48 000
Koszty remontów	30 000	20 000	80 000	20 000	55 000
Koszty modernizacji lokali i budynków	50 000	55 000	0	50 000	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
<b>ŁĄCZNA WYSOKOŚĆ WYDATKÓW</b>	<b>116 000</b>	<b>114 000</b>	<b>122 000</b>	<b>115 000</b>	<b>103 000</b>

2. W zestawieniu wysokości wydatków określonych w tab. nr 3 nie uwzględniono kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi z uwagi na to, że Gmina Malanów nie ponosi kosztów z tego tytułu.

### Rozdział 8.

**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Malanów oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

1. Zarząd lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy Malanów, kierując się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega na działaniach zapewniających prawidłową gospodarkę ekonomiczno - społeczną związaną z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem obejmuje szereg działań mających na celu:

- zapewnienie najemcom lokali mieszkalnych godnych i bezpiecznych warunków mieszkaniowym,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania lokali,
- utrzymywanie lokali w nie pogorszonej stanie technicznym,
- racjonalną politykę czynszową i egzekwowanie należności czynszowych.

4. Wspomniane cele będą osiągnane poprzez:

- doraźną i okresową, w postaci przeglądów technicznych, kontrolę stanu technicznego i bieżące reagowanie na wszelkiego rodzaju usterki i zagrożenia,
- monitorowanie i reagowanie na wszelkie zagrożenia oraz niewłaściwe zachowania najemców i osób trzecich,
- racjonalne kalkulowanie wysokości czynszów,
- monitorowanie ewentualnego zadłużenia i systematyczne działania służące egzekwowaniu należności od najemców, aby nie doprowadzić do zadłużenia,
- bieżące administrowanie lokalami.

5. Nie przewiduje się żadnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie obowiązywania planu.

### **Rozdział 9.**

#### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Malanów, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali**

1. Prace remontowe przewidywane do realizacji w lokalach mieszkalnych nie wymagają wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniego przygotowania i koordynacji prac remontowych, w związku z tym, w okresie obowiązywania Programu nie planuje się zamian lokali związanych z remontami.

2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Malanów należy podjąć działania zmierzające do:

- a) racjonalizacji i urealnienia opłat czynszowych za lokale mieszkalne, w taki sposób aby wpływy z opłat czynszowych pozwalały również na gromadzenie środków na remonty i inwestycje,
- b) bieżącego monitorowania i obniżenia ewentualnych zaległości czynszowych,
- c) obniżenia kosztów eksploatacji budynków i lokali mieszkalnych.

3. Gmina Malanów nie przewiduje sprzedaży lokali.

### **Rozdział 10.**

#### **Postanowienia końcowe**

W okresie obowiązywania "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Malanów na lata 2023 – 2027" może być on zmieniany i dostosowywany do zmieniających się potrzeb mieszkaniowych i możliwości finansowych Gminy Malanów.