



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 17 listopada 2022 r.

Poz. 8009

UCHWAŁA NR XLIII/320/2022 RADY MIEJSKIEJ KRZYWINIA

z dnia 24 października 2022 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzywiń.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. 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 z późn. zm.) Rada Miejska Krzywinia uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Krzywiń na lata 2022-2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodnicząca Rady
(-) Krystyna Motławska

Załącznik
do uchwały Nr XLIII/320/2022
Rady Miejskiej Krzywinia
z dnia 24 października 2022 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzywiń 2022-2027.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzywiń obejmuje 6 kolejnych lat 2022 – 2027.

2. Program wymieniony w § 1. 1. oparty jest o przepisy przewidziane w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ((Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.).

3. Program zawiera prognozę działań gminy w latach 2022-2027, nakierowanych na utrzymanie stanu technicznego i standardu mieszkaniowego oraz na sprzedaż części lokali z zasobu.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Posiadane zasoby mieszkaniowe to:

<i>Tabela nr 1</i>				
<i>Lp.</i>	<i>Adres budynku</i>	<i>Liczba komunalnych lokali mieszkalnych</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>	<i>Stan techniczny</i>
1	Krzywiń, ul. Kościańska 76B <i>(planowane zbycie lokali w 2025 r.)</i>	2	80,19	średni
2	Krzywiń, ul. Strzelecka 13 A Lokal - wspólnota mieszkaniowa	1	28,66	zadawalający
3	Krzywiń, ul Strzelecka 15	1	84,50	zadawalający
4	Bielewo 24	2	62,91	średni
5	Bielewo nr 99 <i>(planowane zbycie lokalu w 2024 r.)</i>	1	50,00	średni
6	Bieżyń 117 Lokal - wspólnota mieszkaniowa <i>(planowane zbycie lokalu w 2024 r.)</i>	1	50,09	zadawalający
7	Rąbiń, Plac Kościuszki 2 <i>(planowane zbycie lokali w 2023 r.)</i>	4	172,63	średni
8	Gierłachowo nr 20	4	150,78	zadawalający
9	Łuszkowo nr 103 <i>(planowane zbycie lokali w 2023 r.)</i>	4	151,34	średni
10	Świniec nr 31	1	60,60	zadawalający
11	Lubiń, ul. Powstańców 26 <i>(współwłasność budynku ½)</i>	1	90,00	niezadawalający, budynek przeznaczony do rozbiórki

2. Stan techniczny komunalnych lokali mieszkalnych.

Większość budynków znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Gminy Krzywiń to budynki stare pobudowane przed rokiem 1930 w znacznym stanie zużycia, wymagających remontów i modernizacji. Ogólnie stan budynków jest zadawalający, biorąc pod uwagę ich wiek. Istotne elementy budynków są

Bielewo 24	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.
Bielewo nr 99 (planowane zbycie w 2024 r.)	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	-	-	-
Bieżyń 117 (planowane zbycie w 2024 r.)	Zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez wspólnotę	Zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez wspólnotę	Zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez wspólnotę	-	-	-
Rąbiń, Plac Kościuszki 2 (planowane zbycie w 2023 r.)	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	-	-	-	-
Gierłachowo nr 20	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.
Łuszkowo nr 103 (planowane zbycie w 2023 r.)	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	-	-	-	-
Świniec nr 31	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.
Lubiń, ul. Powstańców 26 (współwłasność budynku ½)	Prace związane z zabezpieczeniem budynku	Rozbiórka	-	-	-	-

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

§ 4. 1. Wykaz budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży w latach 2022-2027

<i>Tabela nr 4</i>					
<i>Plan sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2022-2027</i>					
2022	2023	2024	2025	2026	2027
-	Łuszkowo nr 103, Rąbiń, Plac Kościuszki 2.	Bielewo nr 99, Bieżyń 117.	Krzywiń, ul. Kościańska 76B.	-	-

2. Zasady sprzedaży lokali:

Lokale mieszkalne zajęte na podstawie umowy najmu, podlegają sprzedaży na rzecz najemców. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców następuje wg. wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, uwzględniając system bonifikat uchwalony przez Radę Miejską Krzywiń na podstawie odrębnych przepisów. Lokale mieszkalne, których najemcy zrezygnowali z prawa pierwokupu oraz lokale mieszkalne nie posiadające najemców, sprzedaje się w drodze przetargu zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2021.1899 z późn. zm.)

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5. 1. Zasady polityki czynszowej.

Racjonalna polityka czynszowa Gminy Krzywiń w latach 2022-2027 będzie zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Krzywiń na odpowiednim poziomie technicznym i funkcjonalnym oraz do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniają możliwie jak największą samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy stosować politykę czynszu ekonomicznego, tj. pokrywającego koszty bieżącej eksploatacji oraz remontów bieżących i inwestycyjnych budynków (konserwacja + naprawy), celem utrzymania budynków we właściwym stanie technicznym. Przy ustalaniu stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego należy brać pod uwagę między innymi: podatki, koszty konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, koszty utrzymania pomieszczeń części wspólnych.

- 1) Ustala się następujące rodzaje czynszów: za lokale mieszkalne, za lokale socjalne.
- 2) Stawkę czynszu 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta i Gminy Krzywiń stosownym zarządzeniem z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego

2. Warunki obniżenia czynszu

Najemcom, którzy na własny koszt podwyższają standard mieszkania nie zwiększa się stawki podstawowej czynszu z tego tytułu. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

- brak instalacji wodociągowej w mieszkaniu - 20 %,
- ciemna kuchnia (bez otworów okiennych) - 20 % ,
- mieszkanie na poddaszu - 10 %.

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Organizacja zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzywiń wykonywana jest przez Burmistrza Miasta i Gminy Krzywiń.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem powinno umożliwić realizację następujących celów wg. poniższych priorytetów.

- 1) utrzymanie na odpowiednim poziomie stanu technicznego zasobu poprzez
- 2) zahamowanie procesu degradacji technicznej budynków i lokali,
- 3) racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu,
- 4) intensyfikowanie działań mających na celu dostosowanie standardu i wielkości
- 5) mieszkania do możliwości finansowych rodziny,
- 6) poprawę stanu technicznego zasobu, aby obniżyć koszty eksploatacji lokali,
- 7) maksymalne obniżenie zaległości czynszowych.

2. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzywiń.

Rozdział 7.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:**

§ 7. 1. Gospodarka mieszkaniowa gminy Krzywín finansowana jest z budżetu gminy. Źródłem finansowania tej gospodarki są przede wszystkim wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz ze środków budżety gminy.

2. Gmina będzie aktywnie działać na rzecz pozyskania środków pozabudżetowych dla finansowania gospodarki mieszkaniowej.

3. Prognozowane źródła finansowe gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2027

<i>Tabela nr 5</i>					
<i>Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026</i>					
<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>
Wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	Wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	Wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	Wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	Wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	Wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych
Budżet gminy	Budżet gminy	Budżet gminy	Budżet gminy	Budżet gminy	Budżet gminy
Inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa	Inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa	Inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa	Inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa	Inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa	Inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa

Rozdział 8.

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. 1. Planowana wysokość kosztów przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

<i>Tabela nr 6</i>							
<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj kosztów w zł.</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	10000	12000	12000	14000	14000	14000
2.	Koszty remontów i modernizacji	2000	5000	5000	5000	5000	5000
3.	Inwestycje	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	12000	15000	18000	5000	- 3000	- 3000
R a z e m		24.000,00	32.000,00	35.000,00	24.000,00	22.000,00	22.000,00

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

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

2. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy: umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu /standardzie /, odpracowanie wysokości zaległości czynszowych na rzecz administratora lokalu mieszkalnego,

- 2) weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy w oparciu o art.11 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego
- 3) zmianach sposobu użytkowania na lokale mieszkalne wolnych przestrzeni w budynkach,
- 4) utrzymanie w dalszym ciągu bonifikaty dla najemców zgłaszających chęć wykupu lokalu mieszkalnego.