



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 21 grudnia 2022 r.

Poz. 9791

### UCHWAŁA NR XLVIII.277.2022 RADY GMINY MIASTECZKO KRAJEŃSKIE

z dnia 21 listopada 2022 r.

#### **w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasteczko Krajeńskie na lata 2023-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 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.), Rada Gminy Miasteczko Krajeńskie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasteczko Krajeńskie na lata 2023-2028, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc Uchwała Nr XXIII/190/2017 Rady Gminy Miasteczko Krajeńskie z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasteczko Krajeńskie na lata 2018-2022”.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miasteczko Krajeńskie.

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

Przewodniczący Rady  
(-) Szymon Kunek

Załącznik  
do uchwały Nr XLVIII.277.2022  
Rady Gminy Miasteczko Krajeńskie  
z dnia 21 listopada 2022 r.

**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY  
MIASTECZKO KRAJEŃSKIE  
2023-2028**

**Rozdział I  
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1.

Przepis art. 21 ustawy z dn. 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) – nakłada na gminy ustawowy obowiązek opracowania i uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest wspieranie racjonalnej gospodarki mieszkaniowej oraz zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych, zgodnie z potrzebami mieszkańców.

§ 3.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w kolejnych latach.
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w kolejnych latach.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Miasteczko Krajeńskie.

§ 4.

Ilekrót w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest mowa o:

1. **Programie** – należy przez to rozumieć Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miasteczko Krajeńskie na lata 2023-2028.
2. **Gminie** – należy to rozumieć Gminę Miasteczko Krajeńskie.
3. **Wójcie** – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Miasteczko Krajeńskie.
4. **Ustawie** – należy przez to rozumieć 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 ze zm.).
5. **Wspólnocie mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.).

## Rozdział II

### PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 5.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasteczko Krajeńskie stanowią lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych w których Gmina posiada udziały.

§ 6.

Liczba lokali w zasobach komunalnych systematycznie maleje, w związku z obowiązkiem preferencyjnych warunków nabywania na własność lokali przez dotychczasowych najemców.

§ 7.

Zasób mieszkaniowy Gminy Miasteczko Krajeńskie wg stanu na dzień 07.11.2022 r. stanowi 25 lokali mieszkalnych położonych w następujących miejscowościach:

<b>l.p</b>	<b>Położenie budynku</b>	<b>Ilość lokali mieszkalnych</b>	<b>Powierzchnia użytkowa</b>	<b>Ilość lokali socjalnych</b>	<b>Powierzchnia użytkowa</b>	<b>Razem powierzchnia</b>
	<b>Miasteczko Krajeńskie</b>					
1.	Kościuszki 22	2	84,30	-	-	84,30
2.	Poniatowskiego 6	1	36,35	-	-	36,35
	<b>Brzostowo</b>					
3.	Brzostowo 21	6	235,10	-	-	235,10
	<b>Grabówno</b>					
4.	Grabówno, ul. Pilska 27	4	177,10	-	-	177,10
5.	Grabówno, ul. Pilska 28	4	189,66	1	27,90	217,56
6.	Grabówno, ul. Pilska Lipowa 22	1	40,80	-	-	40,80
	<b>Wolsko</b>					
7.	Wolsko 46	1	41,25	1	27,78	69,03
	<b>RAZEM</b>	<b>19</b>	<b>804,56</b>	<b>2</b>	<b>55,68</b>	<b>860,24</b>

1. Gminny zasób mieszkaniowy stanowią również lokale mieszkalne stanowiące własność gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

<b>l.p</b>	<b>Położenie budynku</b>	<b>Ilość lokali mieszkalnych</b>	<b>Powierzchnia użytkowa</b>	<b>Ilość lokali socjalnych</b>	<b>Powierzchnia użytkowa</b>	<b>Razem powierzchnia</b>
	<b>Miasteczko Krajeńskie</b>					
1.	Kościuszki 17	1	61,51	-	-	61,51
	<b>Grabówno</b>					
2.	Grabówno, ul. Parkowa 2/3	1	45,40	-	-	45,40
	<b>RAZEM</b>	<b>2</b>	<b>106,91</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>106,91</b>

## § 8.

1. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany i zależy od trzech czynników:

- 1) Wiek – wielkość budynków stanowiących zasoby komunalne wybudowana została na początku XX w. Są to więc obiekty ponad 100 – letnie i mocno wyeksploatowane.
- 2) Konstrukcji – wiekowe budynki przedstawiają konstrukcyjnie, różnorodny poziom wyeksploatowania. Stanowią one zarazem odzwierciedlenie wymogów i norm ówczesnie obowiązujących, z tego tytułu budynki obciążone są wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami pociąga duże nakłady finansowe. Do przykładowych można zaliczyć:
  - pokrycie dachów,
  - izolację przeciwwilgociową pionową i poziomą,
  - izolacje (elektryczną, wodno – kanalizacyjną).
- 3) Wyposażenia – instalacje wodne w budynkach są w znacznym stopniu wyeksploatowane. Postępujące zakamieniania i korozja rur wodociągowych zmniejszają dostawę wody po stronie przyłącza oraz instalacji wewnętrznej.

2. Wszystkie budynki zostały już wyposażone w kanalizację sanitarną odprowadzającą ścieki do oczyszczalni. W związku z tym, gmina nie ponosi już dużych kosztów eksploatacyjnych zmazanych z wywozem nieczystości płynnych. Zły stan instalacji elektrycznej zarówno przyłączy napowietrznych oraz instalacji wewnętrznych, spowodowanych jest znacznym wyeksploatowaniem oraz wzrastającym zaopatrzeniem energetycznym.

### **Rozdział III ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO.**

## § 9.

1. W latach 2023-2028 planowane są bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzję w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

2. Priorytetowym celem inwestycyjnym jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków i instalacji technicznych.

Podejmowane remonty winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym – gwarantującym:

- 1) W zakresie standardu budynków:

- a) sprawną i szczelną instalację gazową,
  - b) sprawną instalację odgromową,
  - c) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
  - d) odnowienie elewacji budynków,
  - e) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
  - f) schludna klatka schodowa dla otoczenia budynków
  - g) sprawne instalacje elektryczne i sanitarne.
- 2) Jako priorytetowe działanie inwestycyjne należy uznać również poprawę stanu technicznego lokali budynków komunalnych poprzez wykonanie pokrycia dachowego, w tym wymiany pokryć dachowych zawierających azbest.

#### § 10.

Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne do wykonania remontów budynków stanowiących własność Gminy oraz wydatki na pokrycie udziału gminy w budynkach stanowiących jej współwłasność.

### **Rozdział IV PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI**

#### § 11.

1. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Sprzedaży podlegać będą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, w których znajdują się wyłącznie lokale mieszkalne. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces został już zapoczątkowany oraz w sytuacji, gdy wszyscy najemcy w budynkach wyrażą gotowość wykupu lokalu mieszkalnego.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasteczko Krajeńskie odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 poz.1899 t.j.) oraz zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Miasteczko Krajeńskie.

### **Rozdział V ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU**

#### § 12.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - a) za lokale mieszkalne,
  - b) za lokale socjalne.

- 1) Czynsz obejmuje między innymi:
  - 1) część kosztów remontów budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów, oświetlenia części wspólnych budynku.
  - 2) Najemca lokalu oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat należących od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór odpadów stałych (w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług).
  - 3) Najemca uczestniczy w kosztach wprowadzonych na jego wniosek ulepszeń dokonanych w lokalu przez wynajmującego lub za jego zgodą przez najemcę. Sposób rozliczeń kosztów winien być uzgodniony pisemnie pomiędzy najemcą a wynajmującym.
3. Ustala się czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu:

1. Położenie budynku (centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolnostojąca)

- 1) **czynniki podwyższające**

- a) budynki położone w Miasteczku Krajeńskie + 5%
- b) zabudowa zwarta + 5 %

- 2) **czynniki obniżające**

- a) budynki położone poza Miasteczkiem Krajeńskie – 5%
- b) budynki oddalone od centrum wsi – 5%
- c) budynki oddalone od szlaku komunikacyjnego – 5%
- d) zabudowa wolnostojąca – 5%

2. Położenie lokalu w budynku (kondygnacja, stopień nasłonecznienia)

- 1) **czynniki podwyższające**

- a) mieszkania usytuowane na I i II piętrze + 5%

- 2) **czynniki obniżające:**

- a) mieszkania na piętrze, ciemne, niekorzystne otoczenie, widok na podwórze i mieszkania na poddaszu – 5 %

3. Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- 1) **czynniki podwyższające:**

- a) mieszkania wyposażone w c.o + 5 %
- b) mieszkania z łazienkami + 5 %
- c) mieszkania z instalacją wodociągową + 5 %
- d) mieszkania z instalacją odprowadzającą wodę (kanalizacja) + 5 %

- 2) **czynniki zmniejszające:**

- a) mieszkania bez c.o. – 5%
- b) mieszkanie bez łazienki – 5 %

c) mieszkania bez wc – 5%

d) mieszkania bez instalacji wodociągowej – 5 %

e) mieszkania bez instalacji odprowadzającej wodę (kanalizacja) – 5 %

4. Ogólny stan techniczny budynku:

**1) czynniki podwyższające**

a) budynki zadbane o przeciętnym standardzie - +5%

**2) czynniki obniżające**

a) budynki o dużym stopniu zniszczenia, bardzo dawno nie remontowane - -5%

4. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne. Stawka za lokal socjalny stanowi połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasteczko Krajeńskie.

6. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> ustala Wójt Gminy w formie zarządzenia.

7. Podwyższenie czynszu miesięcznego może być dokonywane przez Wójta Gminy nie częściej niż jeden raz w roku.

8. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę zapłaty.

9. W przypadku wystąpienia zaległości czynszowej i braku możliwości ich spłaty przez Wynajmującego Wójt Gminy może wskazać propozycję zmiany na lokal o niższym standardzie wyposażenia lub mniejszej powierzchni.

10. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy gospodaruje Wójt Gminy Miasteczko Krajeńskie opierając się na zasadach:

utrzymania zasobu w należytych stanie technicznym i zaspokojeniu potrzeb remontowych,

zapewnia stałego i nieprzerwanego świadczenia usług w zakresie zarządzania zasobem,

zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalizację wykorzystania zasobu mieszkaniowego.

11. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 10 polega na podejmowaniu wielkich decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie gorszym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

**Rozdział VI****WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY  
BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW, MODERNIZACJI BUDYNKÓW I  
LOKALI, KOSZTY**

## § 13.

1. Wydatki będą określone odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą wpływać będą ewentualne spadki wartości lokali mieszkalnych i budynków oraz uzyskane przez to dochody. Na wydatki wpływ będzie miało także zmniejszenie ilości obiektów planowanych do remontu.
2. W przypadku braku możliwości sprzedaży lokali mieszkalnych, zaplanowane zostaną w rocznych budżetach wydatki odpowiednio do wartości określonych w kosztorysach remontów.
3. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.
4. Wysokość wydatków na remonty i modernizację w okresie obowiązywania Programu będzie uzależniona od aktualnych potrzeb i zaplanowanych wartości w budżecie gminy. Planuje się na kolejne lata:

	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
<b>Wysokość wydatków na remonty i modernizacje (zł)</b>	<b>20.000,00</b>	<b>30.000,00</b>	<b>30.000,00</b>	<b>30.000,00</b>	<b>30.000,00</b>	<b>30.000,00</b>