



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 czerwca 2023 r.

Poz. 5923

UCHWAŁA NR LII/433/2023 RADY GMINY KRZYKOSY

z dnia 30 maja 2023 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzykosy na lata 2023-2027.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) Rada Gminy w Krzykosach uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzykosy na lata 2023-2027, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzykosy.

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

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Krzysztof Jankowiak

Załącznik do uchwały Nr LII/433/2023

Rady Gminy Krzykosy

z dnia 30 maja 2023 r.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzykosy na lata 2023 – 2027 określa podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym oraz tworzy warunki do zaspokajania potrzeb, zapewnienia lokali mieszkalnych, lokali zamiennych.

§ 2. Uchwała określa:

- 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,
- 5) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach,
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wydatki inwestycyjne
- 8) Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzykosy.

Rozdział 2.

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Krzykosy.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Krzykosy na dzień 31 grudnia 2022 r. składa się z 19 lokali mieszkalnych położonych w 7 budynkach.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzykosy przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, powinny spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego i wyszczególnione lokali stanowiących własność Gminy Krzykosy wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. przedstawia tabela nr 1.

TABELA nr 1

Lp	Położenie budynku	Rodzaj lokalu	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1	Krzykosy ul. Główna 6 i 8	Lokal mieszkalny	2	110,90
2	Krzykosy ul. Główna 10	Lokal mieszkalny	2	81,20
3	Solec ul. Główna 4	Lokal mieszkalny	1	60,21
4	Witowo 48	Lokal mieszkalny	3	183,69
5	Bogusławki 1	Lokal mieszkalny	5	225,78
6	Sulęcinek ul. Główna 3	Lokal mieszkalny	4	172,50
7	Garby 27	Lokal gminny we wspólnotach mieszkaniowych	2	53,86
	Razem		19	888,14

§ 4. Planuje się systematyczne zmniejszanie ilości mieszkań poprzez sprzedaż lokali i budynków mieszkalnych. Pierwszeństwo w nabyciu mieszkań przysługuje najemcom lokali posiadającym umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony. Znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy lokale o niższym standardzie, po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców mogą być przeznaczone na najem socjalny.

§ 5. Nie przewiduje się zwiększenia ilości lokali mieszkalnych. Ewentualne utworzenie lokali może być jedynie podyktowane koniecznością zapewnienia mieszkania zastępczego w następstwie zdarzeń losowych.

§ 6. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2023 – 2027 przedstawia tabela nr 2.

TABELA nr 2

Wyszczególnienie	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027
Liczba lokali mieszkalnych	15	15	10	10	10
Powierzchnia użytkowa lokali	715,64	715,64	489,86	489,86	489,86

§ 7. Budynki, w stosunku do których nadzór budowlany wyda decyzję o ich wyłączeniu z użytkowania mogą być przeznaczone do rozbiórki lub sprzedaży.

§ 8. Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Krzykosy oraz ich bieżącą aktualizację prowadzi Wójt Gminy Krzykosy.

Rozdział 3.

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

§ 9. 1. Analiza stanu technicznego budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy wskazuje, iż ze względu na wiek i stan techniczny budynki wymagają znacznych nakładów na ich utrzymanie w należytym stanie oraz modernizacji.

2. Stan techniczny budynków lub poszczególnych jego elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie, co najmniej nie pogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu. Stan techniczny budynków przedstawia tabela nr 3.

W celu określenia stanu technicznego budynków mieszkalnych użyto następujących oznaczeń:

„D” – stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw

„Ś” – stan średni – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, drzwi, konserwacja pokrycia dachowego, przeróbka lub wymiana instalacji wewnętrznej)

„N” – stan niezadowolający – uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku – naprawa główna.

TABELA nr 3

Lp	Położenie budynku	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027
1	Krzykosy ul. Główna 6 i 8	S	Ś	Ś	Ś	Ś
2	Krzykosy ul. Główna 10	S	Ś	Ś	Ś	Ś
3	Solec ul. Główna 4	S	Ś	Ś	Ś	Ś
4	Witowo 48	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
5	Bogusławki 1	N	N	N	N	N
6	Sulęcinek ul. Główna 3	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
7	Garby 27	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś

3. Monitorowanie stanu technicznego budynków będzie dokonywane w oparciu o okresowe przeglądy techniczne sprawności obiektów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.),

4. Zróżnicowane wiekowo budynki, a tym samym o różnym okresie realizacji przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom ich wyeksploatowania, stanowią one zarazem odzwierciedlenie trendów (wymogów i norm) ówczesnie obowiązujących. Z tego też powodu budynki obciążone są wieloma trwałymi wadami technicznymi, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstawanie dodatkowych kosztów. Do przykładowych wad konstrukcyjnych można zaliczyć:

- a) izolację przeciwwilgociową pionową i poziomą fundamentów(całkowity brak – zużycie techniczne, zastosowanie nieodpowiednich materiałów do jej wykonania),
- b) izolację termiczną przegród zewnętrznych i stropów i dachów (brak izolacji – powoduje przemarzanie, zawilgocenie, co sprzyja powstawaniu zagrzybień i stropów konsekwencją czego jest murszenie tynków),
- c) posadzki i podłogi (posadzki i podłogi wykonane są z nieodpowiednich materiałów – płyty paździerzowe, deski przykryte wykładzinami PCV lub gumolitem),
- d) stolarkę okienną i drzwiową. Zamontowana stolarka nie spełnia norm cieplnych i ulega postępującemu zniszczeniu),
- e) fundamenty (z uwagi na brak odpowiedniej izolacji narażone są w większym stopniu na zniszczenia – zawilgocenia spoin).

5. Budynki wymagają podjęcia robót remontowych: elementów konstrukcyjnych, dachów, odnowienia elewacji, instalacji wodno-kanalizacyjnych, zmian w zakresie instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych. Powyższe wymagają zwiększonych nakładów inwestycyjnych na bieżące remonty, a co za tym idzie zaplanowania w budżecie gminy znacznych środków finansowych.

6. Stan techniczny lokali i budynków mieszkaniowego zasobu Gminy wskazuje potrzebę uzyskania standardów technicznych, które powinny docelowo posiadać budynki i lokale mieszkalne.

7. Ustalone potrzeby remontowe i plan remontów wykazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.

8. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w podziałem na kolejne lata określa tabela nr 4.

TABELA nr 4.

Rodzaj robót	Rok 2023 w zł.	Rok 2024 w zł.	Rok 2025 w zł.	Rok 2026 w zł.	Rok 2027 w zł.
Roboty ogólnobudowlane	26 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
Naprawy dachu i obróbki blacharskie	2 000,00	2 000,00	10 000,00	5 000,00	5 000,00
Naprawa instalacji elektrycznej	2 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Naprawa przewodów kominowych i wentylacyjnych	5 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00

Rozdział 4. Sprzedaż lokali

§ 10. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

§ 11. 1. Sprzedaży podlegać będą sukcesywnie wszystkie lokale znajdujące się w budynkach, w których znajdują się wyłącznie lokale mieszkalne.

2. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces został już zapoczątkowany oraz w sytuacji gdy wszyscy najemcy w budynku wyrażają gotowość wykupu lokalu mieszkalnego, w wyniku czego budynek przestaje być własnością gminy.

3. Zakłada się, że w zasobie gminy pozostaną w większości mieszkania wynajmowane przez osoby o niskich dochodach, osoby starsze, których nie stać na wykup zajmowanych lokali.

§ 12. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023 – 2027 przedstawia tabela nr 5.

TABELA nr 5

Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027
4	0	5	0	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 13. 1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu aby wpływy z czynszów pokrywały rzeczywiste koszty utrzymania budynków, a w szczególności koszty administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu zobowiązani są opłacać czynsz według stawek ustalonych przez Wójta Gminy Krzykosy w drodze zarządzenia.

3. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody, odprowadzania ścieków oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

§ 14. 1. Stawki czynszu lokali mieszkalnych ustala się od 1 m² powierzchni z uwzględnieniem czynników obniżających wartość lokalu.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę podstawową:

1) Położenie budynku:

a) położenie budynku w poszczególnych wsiach nie wpływa na stawkę bazową czynszu

2) Położenie lokalu w budynkach:

a) lokal w suterenie – 5 %

3) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

a) brak instalacji wodociągowej – 15 %

b) brak instalacji kanalizacyjnej – 15 %

c) brak łazienki – 15 %

d) brak instalacji centralnego ogrzewania – 15 %

4) Ogólny stan techniczny budynku:

a) stan techniczny budynku określony jako niezadowalający – 5 %

3. W przypadku wystąpienia w lokalu większej ilości czynników wpływających na obniżenie czynszu określonych w ust. 2, łączna obniżka nie może przekroczyć 50% stawki bazowej czynszu.

4. Czynniki, o których mowa w ust. 2 nie dotyczą najmu socjalnego lokalu. Stawka czynszu najmu socjalnego lokalu nie może przekroczyć 60 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 15. Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu następuje z zachowaniem zasad wynikających z przepisów prawnych obowiązujących w tym zakresie.

Rozdział 6.

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

§ 18. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym w imieniu Gminy Krzykosy zarządza Wójt Gminy Krzykosy.

2. W latach 2023 – 2027 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzykosy.

3. Zarządzanie polega na racjonalnym gospodarowaniu nieruchomościami, utrzymaniu należytego stanu technicznego budynków przez prowadzenie remontów i bieżących konserwacji obiektów oraz obsługę finansowo księgową zasobu, a także realizacji zadań wynajmującego wobec najemcy, określonych w obowiązujących przepisach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 19. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027 będą w szczególności:

- 1) Dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) Dochody z najmu za lokale użytkowe, garaże, pomieszczenia gospodarcze.
- 3) Dochody ze sprzedaży mieszkań.
- 4) Środki z budżetu gminy przeznaczone na remonty budynku.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków kolejnych lat, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wydatki inwestycyjne.

§ 20. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa tabela nr 6.

2. Ostateczny zakres rzeczowo-finansowy planu na lata 2023 – 2027 będzie corocznie weryfikowany na etapie tworzenia budżetu gminy na dany rok.

3. W wyjątkowych sytuacjach, np. gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu z uwagi na zagrożenia życia lub zdrowia ludzi i mienia, przewiduje się zwiększenie kwoty wydatków w budżecie gminy.

TABELA nr 6.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł.	Koszty remontów w zł.	Koszty modernizacji w zł.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w zł.	Koszty inwestycyjne w zł.
2023	37 000,00	30 000,00	0,00	0,00	0,00
2024	37 000,00	30 000,00	10 000,00	0,00	0,00
2025	30 000,00	30 000,00	10 000,00	0,00	0,00
2026	30 000,00	30 000,00	10 000,00	0,00	0,00
2027	30 000,00	30 000,00	10 000,00	0,00	0,00
RAZEM	164 000,00	171 000,00	40 000,00	0,00	0,00

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzykosy

§ 21. Wynajmujący w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy podejmować będzie działania polegające na:

- 1) Zamianach lokali, w tym:
 - a) zamianie w ramach zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiadające wielkości rodziny i sytuacji materialnej,
 - b) zamianach sposobu użytkowania na mieszkalne np. wolnych przestrzeni w budynkach, adaptacja strychu,
- 2) Sprzedaży lokali:
 - a) udzielanie bonifikat dla najemców wyrażających chęć wykupu mieszkań,

§ 22. Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej gminy jest tworzenie warunków dla efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych infrastruktury technicznej, eliminowanie sytuacji ekstremalnych oraz takie modyfikowanie systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, aby otworzyć szanse rozwiązania tych problemów w możliwie najkrótszym czasie.

§ 23. W celu racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej planuje się wzmożenie działań polegających na:

- a) windykacji zaległości czynszowych,
- b) obniżeniu kosztów eksploatacyjnych,
- c) ustaleniu czynszów mieszkalnych na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków oraz bieżących remontów

§ 24. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dokonania zmiany lokali mieszkalnych dla zapewnienia racjonalnego wykorzystania Mieszkaniowego Zasobu Gminy.

§ 25. Nie przewiduje się możliwości zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Rozdział 10. Podsumowanie.

§ 1. Przedstawione w niniejszym opracowaniu polityka mieszkaniowa, będąca efektem wcześniejszych doświadczeń, stanowić ma podstawę do sformułowania szczegółowych kierunków działań Gminy Krzykosy w tym zakresie.

§ 2. Przewiduje się, że na bieżąco prowadzony będzie monitoring dotyczący spraw związanych z mieszkalnictwem, dający podstawy do przeprowadzenia koniecznych udoskonaleń.

§ 3. W przypadku istotnych zmian w zakresie uwarunkowań prawnych i sytuacji ekonomicznej będą wprowadzone modyfikacje Polityki Mieszkaniowej Gminy Krzykosy.

Przewodniczący Rady Gminy
Krzysztof Jankowiak