



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 23 stycznia 2023 r.

Poz. 676

UCHWAŁA NR XXXVII/252/2022 RADY MIEJSKIEJ W UJŚCIU

z dnia 28 grudnia 2022 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujście w latach 2023 - 2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o chronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) Rada Miejska w Ujściu, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ujście stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujścia.

§ 3. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie obwieszczenia na na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Ujściu.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Ujściu
(-) Cecylia Witczak

Lokale w budynkach we współwłasności Gminy	82	81	81	80	80	80
Razem	194	193	193	192	192	192

4. W latach objętych programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się remont istniejących budynków i lokali, natomiast nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

5. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ujście w poszczególnych latach przedstawia Tabela 4. i Tabela 5.

Tabela 4. Prognoza stanu technicznego lokali w latach 2023-2028

Stan lokalu	Rok					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
b. dobry	112	112	112	112	112	112
dobry	64	64	64	63	64	64
dostateczny	17	16	16	16	15	15
zły	1	1	1	1	1	1

Tabela 5. Prognoza stanu technicznego budynków w latach 2023-2028

Stan budynku	Rok					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
b. dobry	17	17	17	17	17	17
dobry	20	20	21	21	21	21
dostateczny	7	7	6	6	7	7
zły	1	1	1	1	0	0

6. Lokal z najmem socjalnym.

- 1) W związku z obowiązkiem dostarczania przez gminę lokalu socjalnego orzeczonego przez Sąd prawomocnym wyrokiem konieczne będzie zwiększenie zasobu mieszkań z najmem socjalnym poprzez zmianę statusu dotychczasowych lokali mieszkalnych (komunalnych) na socjalne.
- 2) Przekwalifikowanie w pierwszej kolejności będzie dotyczyło lokali komunalnych o niskim standardzie.
- 3) Lokale mieszkalne nawet o obniżonym standardzie, położone w budynkach wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych stanowiące własność Gminy, nie mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.

7. Mając na uwadze z jednej strony zapewnienie mieszkań dla najuboższych i zapobieganiu bezdomności, a drugiej zapewnienie lokalnej społeczności dostępności do lekarza POZ, tworzy się w zasobach dwa lokale służbowe na czas określony związany z wykonywaniem pracy lekarza.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2023-2028

1. Celem remontów i modernizacji budynków oraz lokali jest:

- a) zapewnienie bezpieczeństwa najemcom,
- b) doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

W pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych.

2. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy wyznacza jego stan techniczny, w tym wiek oraz stopień zużycia budynków.

3. Zarządca zasobu mieszkaniowego na podstawie corocznych kontroli stanu technicznego budynków określi potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków i lokali w każdym roku kalendarzowym.

4. Potrzeby remontowe oraz plan remontów został przedstawiony odpowiednio w Tabeli 6. i Tabeli 7.

Tabela 6. Potrzeby remontowe mieszkaniowego zasobu Gminy na koniec 2022 r.

Lp.	Rodzaj robót	Ilość budynków w szt.
1	Wymiana pokryć dachów wraz z przemurowaniem kominów	12
2	Bieżąca konserwacja dachów	30
3	Wymiana stolarki okiennej	25
4	Wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej	14
5	Wymiana instalacji wod. – kan.	2
6	Wymiana instalacji elektrycznej	6
7	Remont pomieszczeń gospodarczych, odwilgocenie budynków, utwardzenie terenu	3
8	Remont klatek schodowych w tym tynki, malowanie, naprawa schodów	7
9	Remont elewacji	15

Tabela 7. Plan remontów na lata 2023-2028

Lp.	Rodzaj robót	Rok					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	Wymiana pokryć dachowych wraz z przemurowaniem kominów	1	0	1	0	1	0
2	Bieżąca konserwacja dachów	6	6	5	4	5	4
3	Wymiana stolarki okiennej	2	2	3	4	2	0
4	Wymiana stolarki drzwiowej	2	0	1	1	2	3
5	Wymiana instalacji wod. – kan.	0	0	1	0	0	0
6	Wymiana instalacji elektrycznej	1	1	1	1	1	1
7	Remont pomieszczeń gospodarczych, odwilgocenie budynków, utwardzenie terenu	0	1	0	0	0	2
8	Remont klatek schodowych w tym tynki, malowanie, naprawa schodów	1	1	1	1	2	1
9	Remont elewacji	0	1	0	1	0	2
Razem		13	12	13	12	13	13

5. Należy założyć, że stan techniczny, stopień zużycia mieszkaniowego zasobu Gminy oraz jego wielkość, a także wysokość środków finansowych niezbędnych do doprowadzenia zasobu do należytego stanu technicznego oraz uzyskania znaczącej poprawy, wymagają okresu istotnie przekraczającego ramy niniejszego programu.

6. Należy przyjąć następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

- a) usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków,
- b) remonty elementów konstrukcyjnych budynków,
- c) zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
- d) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- e) termomodernizacja budynków.

7. Wielkość wydatków na remonty budynków zasobu, pokrywanych z budżetu Gminy w kolejnych latach, określona będzie w uchwałach budżetowych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2028

1. Zakłada się, że sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ujście, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Ujściu.

2. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali w budynkach będących we współwłasności Gminy dotychczasowym najemcom, dążąc do całkowitego sprywatyzowania tej części zasobu mieszkaniowego.

3. Wysokość bonifikaty przy sprzedaży lokali gminnych jest określana uchwałą Rady Miejskiej.

4. Budynki stanowiące w 100% własność Gminy, budynki po przeprowadzonym remoncie lub modernizacji, nie powinny być w kolejnych latach przedmiotem sprzedaży częściowej.

5. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- a) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy,
- b) Pozyskiwanie środków na remonty do budynków i lokali gminnych.

Tabela 8. Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2028

	Rok					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży	3	1	0	1	0	0
Lokale w budynkach we własności Gminy w 100%	1	0	0	0	0	0
Lokale w budynkach we współwłasności Gminy	2	1	0	1	0	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Gmina Ujście prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów

- a) za najem lokali mieszkalnych,
- b) za najem lokali socjalnych.

3. Stawkę czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustanawia Burmistrz Ujścia w drodze zarządzenia.

4. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy, a jeżeli poziom rocznego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela, przekracza 3 % wartości odtworzeniowej lokalu to roczna podwyżka nie może być wyższa niż 10% dotychczasowego czynszu albo dotychczasowych opłat za używanie lokalu liczonych bez opłat niezależnych od właściciela.

5. Ustala się ramowe czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, oraz wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

a) czynniki podwyższające stawki czynszowe:

- WC +5%
- łazienka +5%
- centralne ogrzewanie +5%
- instalację gazową +5%

b) czynniki obniżające stawki czynszu:

- brak urządzeń wod. – kan. -30%
- lokal położony na terenach wiejskich -20%
- mieszkanie w suterenie -20%

6. Przez użyte w pkt. 5 ust. a określenia należy rozumieć:

- przez WC rozumie się doprowadzenie do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spluczki; dotyczy również WC przynależnego do lokalu położonego poza mieszkaniem,
- przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne, umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera),
- przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną do mieszkań z elektrociepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych),
- przez instalację gazową rozumie się dostarczenie gazu ziemnego lub LPG instalacją gazową do mieszkań.

7. Obniżenie czynszu może nastąpić tylko z tytułu dwóch czynników.

8. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki bazowej za lokal mieszkalny.

9. Obowiązuje wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego w drodze obwieszczenia przez Wojewodę Wielkopolskiego w okresie co 6 miesięcy.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ujście oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujście w latach 2023-2028

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Burmistrz Ujścia. Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości,
- sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego,
- zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności i windykacja tych należności,
- współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami,
- podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia w stosunku najmu i dzierżawy lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

Wyżej wymienione czynności powierza się Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Ujściu.

2. Zarządzanie zasobami:

- a) komunalnymi odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846 z późniejszymi zmianami) Kodeksu cywilnego, uchwał Rady Miejskiej w Ujściu i innych przepisów.
- b) komunalnymi (lokalami) w budynkach stanowiącymi współwłasność w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846 z późniejszymi zmianami) Kodeksu cywilnego i innych przepisów.

Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujście w latach 2023-2028.

3. Postępujące ograniczenie rynkowych zasad gospodarowania mieszkaniowymi zasobami gmin oraz zwiększenie zakresu administracyjnego ustalania stosunków najmu w zasadzie wyklucza komercjalizację tej sfery usług jaką jest gospodarowanie lokalami mieszkalnymi.

4. W sferze efektywności wykorzystania źródeł finansowania eksploatacji i technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych dane statystyczne wskazują, że gmina plasuje się w górnej strefie gmin o niskich kosztach jednostkowych.

5. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Ujściu pobiera czynsze z lokali mieszkalnych, opłaty za dostawę mediów, odszkodowania za bezumowne użytkowanie oraz wszelkie inne opłaty i należności związane z lokalami i nieruchomościami objętymi uchwałą i zobowiązany jest utrzymywać zasób mieszkaniowy w stanie nie pogorszonym, pokrywając koszty jego bieżącego utrzymania i remontów.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028 będą przychody z tytułów:

- a) czynszów za najem lokali mieszkalnych, za najem lokali socjalnych,
- b) czynszów za najem lokali użytkowych,
- c) reklam i szyldów na nieruchomościach mieszkalnych.

Tabela 9. Prognozowany wzrost średniej stawki czynszu w latach 2023-2028

Nazwa	Rok					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Stawka bazowe czynszu [zł]	3,00	3,10	3,20	3,30	3,40	3,50
Stawka czynszu socjalnego [zł]	1,50	1,55	1,60	1,65	1,70	1,75

Tabela 10. Środki na utrzymanie zasobów komunalnych w latach 2023-2028

	Rok					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Lokale mieszkalne ogółem w zł	367 366,68	379 612,24	391 857,79	404 103,35	416 348,90	428 594,46

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2023-2028 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz kosztów modernizacji, a także wydatki inwestycyjne

Tabela 11. Koszty utrzymania lokali we własności Gminy w 100%

Rodzaj wydatków	Rok					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	312 261,68	322 670,40	333 079,12	343 487,85	353 896,56	364 305,29
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	55 105,00	56 941,84	58 778,67	60 615,50	62 452,34	64 289,17

W budynkach w których Gmina jest współwłaścicielem budynku właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Na pokrycie kosztów zarządcy właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat podlegających rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych.

Rozdział 9.

Działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i poprawę stanu technicznego.

2. Podejmowanie działań mających na celu zwiększenie skuteczności egzekucji należności w zakresie najmu lokali mieszkalnych.

3. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

4. Planuje się sprzedaż lokali w ilości określonej w rozdziale 4. Bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży lokali mieszkalnych będzie miała aktualna sytuacja gospodarcza w Gminie Ujście.

5. Gmina Ujście uczestniczy w realizowanych remontach budynków przez wspólnoty mieszkaniowe, w których jest współwłaścicielem nieruchomości. W razie zagrożenia życia lub zdrowia ludzkiego Gmina może przeprowadzić remont z własnych środków w ramach rocznego planu finansowego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Ujściu. W wyżej wymienionym przypadku dopuszcza się spłatę kosztów przypadających na poszczególnych właścicieli w nie oprocentowanych ratach w okresie do pięciu lat na podstawie porozumień zawartych z właścicielami poszczególnych lokali mieszkalnych.

Załącznik 1

Ocena i podział budynków mieszkalnych na grupy ze względu na ich ogólny stan techniczny oraz opłacalność remontów i modernizacji:

- a) grupa I – budynki przeznaczone do rozbiórki w okresie 0-15 lat ze względu na zły stan techniczny i wysokie koszty utrzymania (w tym remontów),
- b) grupa II – budynki oceniane jako dostatecznie pod względem spełnienia wymogów technicznych i eksploatacyjnych ze względu na stopień zużycia i nieopłacalności długoterminowego inwestowania w budynki przeznaczone do rozbiórki w okresie 15 - 30 lat,
- c) grupa III - budynki w dobrym stanie technicznym, które rokują możliwość ich utrzymania ponad 30 lat. Zasadne jest więc w tej grupie przeprowadzenie remontów kapitalnych i wszelkich modernizacji.

Grupa I

Lp.	Adres budynku
1	Ujście ul. Staszica 52

Grupa II

Lp.	Adres budynków
1	Ujście ul. Browarska 10
2	Ujście ul. Chodzieska 7
3	Ujście ul. Chodzieska 14
4	Ujście ul. Czarnkowska 6
5	Ujście ul. Kręta 1
6	Ujście ul. Kręta 1a
7	Ujście ul. Piłska 1
8	Ujście ul. Piłska 13
9	Ujście ul. Piłska 18
10	Ujście Pl. Wiosny Ludów 4
11	Ujście ul. Rybacka 3
12	Ujście ul. Sienkiewicza 18
13	Ujście ul. Sienkiewicza 18a
14	Mirosław 22
15	Mirosław 65
16	Mirosław 54
17	Nowa Wieś Ujska 62
18	Nowa Wieś Ujska 102
19	Nowa Wieś Ujska 120
20	Nowa Wieś Ujska 140
21	Nowa Wieś Ujska 143
22	Nowa Wieś Ujska 147
23	Kruszewo ul. Parkowa 24
24	Ługi Ujskie 69

25	Ługi Ujskie 81
26	Chrustowo 11
27	Jabłonowo 12
28	Jabłonowo 8

Grupa III

Lp.	Adres budynku
1	Ujście ul. Staszica 46
2	Ujście ul. Strzelecka 4
3	Ujście ul. Szpitalna 14
4	Ujście ul. Jagiełły 6/1
5	Ujście ul. Jagiełły 6/4
6	Ujście ul. Jagiełły 6/5
7	Ujście ul. Jagiełły 6/6
8	Ujście ul. Jagiełły 8/2
9	Ujście ul. Jagiełły 10/2
10	Ujście ul. Jagiełły 10/4
11	Ujście ul. Jagiełły 10/6
12	Ujście ul. Wojska Polskiego 12a
13	Ujście ul. Wojska Polskiego 12b
14	Mirosław 69
15	Nowa Wieś Ujska 39
16	Kruszewo ul. Szkolna 1
17	Kruszewo ul. Szkolna 2

Załącznik 2

Wykaz budynków wyłączonych ze sprzedaży

Lp.	Adres budynków
1	Ujście ul. Browarska 10
2	Ujście ul. Czarnkowska 6
3	Ujście ul. Kręta 1
4	Ujście ul. Kręta 1a
5	Ujście ul. Piłska 1
6	Ujście ul. Piłska 18
7	Ujście ul. Sienkiewicza 18
8	Ujście ul. Sienkiewicza 18a
9	Ujście ul. Strzelecka 4
10	Ujście ul. Szpitalna 14
11	Ujście ul. Wojska Polskiego 12a
12	Ujście ul. Wojska Polskiego 12b
13	Ujście ul. Staszica 46
14	Ujście Pl. Wiosny Ludów 4
15	Chrustowo 11
16	Nowa Wieś Ujska 39
17	Nowa Wieś Ujska 62
18	Mirosław 22
19	Mirosław 54
20	Mirosław 65
21	Kruszewo ul. Szkolna 1
22	Kruszewo ul. Szkolna 2
23	Ługi Ujskie 69