



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 21 lutego 2023 r.

Poz. 2058

### UCHWAŁA NR LXVIII.589.2023 RADY GMINY I MIASTA NOWE SKALMIERZYCE

z dnia 31 stycznia 2023 r.

#### w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022r., poz.172) oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1461) Rada Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce na lata 2023-2027. Celem uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest zwiększenie efektywności prowadzonej polityki mieszkaniowej, stosowanie przedsięwzięć mających na celu efektywne gospodarowanie istniejącymi mieszkaniami, jak również popieranie działań mających na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, przeciwdziałanie bezdomności, wspieranie rozwoju budownictwa socjalnego.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1) W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi budynek mieszkalny będący własnością i w administracji Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce:

Lp.	Adres budynku	Stan prawny	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1	ul. Jana Pawła II 2	własność	7	296,23
2	ul. 29 Grudnia 1	własność	8	466,80
3	ul. 29 Grudnia 2	Wspólnota mieszkaniowa	1	29,44
4	ul. 29 Grudnia 3	własność	10	464,69
5	ul. 29 Grudnia 12	Wspólnota mieszkaniowa	1	21,10
6	ul. 29 Grudnia 16	Wspólnota mieszkaniowa	1	49,70
7	ul. 3 Maja 1	Wspólnota mieszkaniowa	2	105,76
8	ul. 3 Maja 2	własność	6	271,79
9	ul. 3 Maja 7	Wspólnota mieszkaniowa	3	121,50
10	ul. 3 Maja 9	Wspólnota mieszkaniowa	2	74,90

11	ul. 3 Maja 20	własność	6	184,39
12	ul. 3 Maja 26	samoistny posiadacz	3	205,98
13	ul. 3 Maja 28	samoistny posiadacz	8	387,60
14	ul. 3 Maja 32	własność	3	235,99
15	ul. Mickiewicza 2	Wspólnota mieszkaniowa	2	58,64
16	ul. Mickiewicza 3	własność	2	118,20
17	ul. Mickiewicza 4	Wspólnota mieszkaniowa	2	134,37
18	ul. Mostowa 1a	własność	3	121,40
19	ul. Mostowa 6	własność	1	34,50
20	ul. Kaliska 2	własność	7	298,24
21	ul. Kaliska 4	własność	7 (1 socjalny)	238,93
22	ul. Kaliska 29	własność	2	96,83
23	ul. Kaliska 33	własność	6	302,84
24	ul. Kaliska 36	własność	24 (1 socjalny)	1.119,51
25	ul. Kaliska 38	własność	5 (1 socjalny)	409,62
26	ul. Kaliska 54	własność	2	161,50
27	ul. Kamienna 7	Wspólnota mieszkaniowa	2	71,32
28	ul. Kościuszki 6	własność	1	47,41
29	ul. Kościuszki 14	Wspólnota mieszkaniowa	1	49,90
30	ul. Kościuszki 16	Wspólnota mieszkaniowa	2	88,80
31	ul. Wyszyńskiego 10	samoistny posiadacz	16	815,24
32	ul. Lipowa 2	własność	1	47,99
33	ul. Lipowa 11	własność	1	45,60
34	ul. Mostowa 3	Wspólnota mieszkaniowa	2	93,35
35	ul. Mostowa 7	własność	1	43,75
36	ul. Mostowa 12	własność	1	44,90
37	ul. Polna 15	własność	5	248,31
38	ul. Polna 17	własność	20 socjalne	564,96
	<b>RAZEM</b>		<b>177</b>	<b>8 171,98</b>

Lp.	Adres budynku	Stan prawny	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1	Boczków ul. Skalmierzycka 29	własność	1	64,08
2	Boczków ul. Skalmierzycka 37	własność	1	74,57
3	Boczków ul. Skalmierzycka 39	własność	1	44,64
4	Boczków ul. Topolowa 1	własność	3	187,79
5	Czachory 4	własność	3	93,86
6	Czachory 5	własność	1	35,80
7	Głóski 1	własność	4 (1 socjalny)	167,25
8	Kotowiecko ul. Kaliska 8	własność	4	194,00
9	Kurów 15	własność	3	155,10
10	Kurów 16	własność	2	82,28
11	Miedzianów 4	własność	3	151,75
12	Miedzianów 5	własność	2	151,67
13	Mączniki ul. Pałacowa 9	własność	7 (1 socjalny)	217,26

14	Ociąż ul. Kościelna 7	własność	1	34,41
15	Ociąż ul. Parkowa 36	własność	6 (1 socjalny)	310,62
16	Ociąż ul. Wiejska 8	własność	4	149,35
17	Ociąż ul. Wiejska 10	własność	1	67,97
18	Ociąż ul. Wiejska 14	własność	5	252,50
19	Skalmierzyce ul. Podkocka 3	własność	3	151,90
20	Skalmierzyce ul. Podkocka 4	własność	2	122,06
21	Skalmierzyce ul. Ostrowska 16	własność	1	31,03
22	Strzegowa 56	Skarb Państwa	1	88,93
23	Strzegowa 57	Skarb Państwa	2	71,01
24	Strzegowa 58	Skarb Państwa	3	154,71
25	Strzegowa 59	Skarb Państwa	3	163,49
26	Trkusów ul. Kaliska 54	własność	4	123,08
27	Trkusów ul. Środkowa 25	własność	3	115,36
28	Węgry ul. Bursztynowa 16	własność	3	150,66
29	Węgry ul. Bursztynowa 18	własność	6	259,72
30	Węgry ul. Bursztynowa 21	własność	6	287,35
31	Węgry ul. Bursztynowa 24	własność	3	189,76
32	Żakowice 13	własność	4	146,98
<b>Razem</b>			<b>96</b>	<b>4 490,94</b>

<b>Gmina</b>	96	4 490,94
<b>Miasto</b>	177	8 171,98
<b>Ogółem</b>	<b>273</b>	<b>12 662,92</b>

- zarządzamy 273 lokalami mieszkalnymi w 70 budynkach,
- przeciętna wielkość mieszkania wynosi: 49.08 m<sup>2</sup>.

2) Prognoza dotycząca wielkości zasobów w poszczególnych latach. Planuje się sprzedaż dwóch lokali rocznie.

L.p.	Rok	Lokale mieszkalne
1	2023	271
2	2024	269
3	2025	267
4	2026	265
5	2027	263

L.p.	Rok	Adres	Liczba lokali
1	2023 - 2025	Budowa budynku komunalnego wielorodzinnego	50

Pod warunkiem otrzymania znaczącego dofinansowania z bezzwrotnego wsparcia budownictwa z Funduszu Dopłat, którego obsługę prowadzi BGK.

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

1) Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1. Obowiązkiem gminy jest: Zapewnienie najmu socjalnego lokalu dla osób wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu (art. 14 ust 1 ustawy),

2. Wskazanie tymczasowego pomieszczenia dla osób wobec których sąd nie orzekł uprawnienia do najmu socjalnego lokalu, w przypadkach, o których mowa w art. 25c ustawy,

3. Zapewnienie mieszkań rodzinom o niskich dochodach

4. Zapotrzebowanie mieszkaniowe na dzień 31.12.2022 r.

- 67 wnioskodawców uprawnionych do otrzymania lokalu mieszkalnego,

- 14 wnioskodawców uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego (w tym dwóch wnioskodawców z tytułu orzeczonego wyroku eksmisyjnego),

5. Prognozuje się, że w latach 2023-2027 lista osób oczekujących na lokal mieszkalny wzrośnie średnio o 10 wnioskodawców rocznie, natomiast lista osób oczekujących na lokal socjalny wzrośnie średnio

o 3 wnioskodawców rocznie.

2) Stan techniczny istniejących zasobów mieszkaniowych. Obecny stan techniczny budynków znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy jest dostateczny. Poprawy wymaga stan dachów, instalacji elektrycznych, instalacji wodno-kanalizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania. Prace remontowe przeprowadzane będą sukcesywnie w ramach posiadanych środków finansowych. Gmina i Miasto Nowe Skalmierzyce dysponuje starym zasobem mieszkaniowym. Powstająca od lat tzw. luka remontowa jest tak duża, że jej całkowite usunięcie jest w praktyce nieosiągalne. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Liczba budynków wg lat, w których zostały wybudowane:

Lata budowy	Do 1900	1901-1945	1946-1965	1966-1985	1986-2007
Liczba budynków	42	22	1	5	-
%	60	31,4	1,4	7,1	-

Warunki sanitarno-socjalne zasobów mieszkaniowych /wyposażenie lokali mieszkalnych/:

CO	CO gazowe	Ogrzewanie piecowe	Łazienka/WC	wc wspólne lub na zewnątrz budynku	Instalacja wodociągowa/szambo	Instalacja wodociągowa/kanalizacja	Instalacja wodociągowa
4	64	205	271	2	78	195	273
%	23,44	75,09	99,27	0,73	28,57	71,43	100

3) Plan remontów i modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy /w tys. zł/.

L.p.	Rodzaj robót	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027
1	Remonty kominów i wymiana pokryć dachowych	500	100	100	50	-
2	Remonty klatek schodowych	100	50	-	-	-
3	Remonty lokali mieszkalnych	300	300	200	200	200
4	Budowa budynku komunalnego	200	3 000	3 000	-	-
5	Modernizacja inst. wod.-kan. i grzewczych	60	60	60	60	60
6	Usuwanie skutków awarii	50	50	50	50	50
	<b>RAZEM</b>	<b>1 210</b>	<b>3 560</b>	<b>3 410</b>	<b>360</b>	<b>310</b>

3) Program ma na celu niedopuszczenie do pogarszania się stanu technicznego budynków. Dążyć należy do podnoszenia standardu lokali, estetyki budynków jako całości i realizować przedsięwzięcia polegające na tworzeniu zasobu lokali mieszkalnych i socjalnych. Nowe tworzone lokale winny być o najwyższej użyteczności społecznej i możliwie niskim koszcie jego realizacji oraz niskim koszcie eksploatacji. Powinny odpowiadać przynajmniej minimalnym wymaganiom w zakresie wyposażenia technicznego, aby zapewnić lokatorom godne warunki zamieszkania. Remonty w budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe planowane są zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez współwłaścicieli.

- 4) W latach 2023 - 2027 zalecane są do wykonania następujące prace: 1/ wymiana pokryć dachowych oraz przekładanie i naprawa dachów, 2/ naprawa kominów, 3/ bieżące naprawy: schodów, zadaszeń, instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej itp.

### III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023 – 2027

- 1) Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na najbliższe lata przedstawia się następująco:

Rok	Wyszczególnienie /miejsowość/	Planowana sprzedaż lokali /szt./
2023	Nowe Skalmierzyce	2
2024	Nowe Skalmierzyce	2
2025	Nowe Skalmierzyce Ociąż	1 1
2026	Nowe Skalmierzyce Ociąż	1 1
2027	Nowe Skalmierzyce Ociąż	1 1
		10

- 2) Sprzedaż mieszkań komunalnych prowadzona jest na podstawie uchwały Nr XXXV/236/98 Rady Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce z dnia 18.06.1998 roku w sprawie zbywania lokali mieszkalnych, nieruchomości gruntowych i ich nabywania oraz udzielania bonifikat. Zbywanie lokali mieszkalnych następuje w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców.

### IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- 1) Polityka czynszowa powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Jednak wpływy z opłat za zajmowane lokale nigdy nie zbilansują niezbędnych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu, z uwagi m. in. na stawki czynszu za najem socjalny lokali, czy zaległości we wnoszeniu opłat za lokale.
- 2) W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce.
- 3) Wysokość czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka czynszu ustalona w oparciu o zasady określone w art. 7 i art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, z uwzględnieniem wskaźników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.
- 4) Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu za używanie lokalu w skali roku nieprzekroczy 3 % wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, ustalonego przez Wojewodę Wielkopolskiego jest zasadna.
- 5) Podwyższanie czynszu nie częściej niż co roku.
- 6) Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek, nie może być mniejsza niż 50 % stawki bazowej czynszu.
- 7) Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii cieplnej, wody, nieczystości stałych i płynnych w przypadku gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
- 8) Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - a/ czynsz za lokal mieszkalny
  - b/ czynsz za lokal socjalny
- 9) Obniżki stosowane przy braku poszczególnych urządzeń i położenia lokalu:

- brak gazu - 5%
- brak centralnego ogrzewania /CO/ - 5%
- brak łazienki - 5%
- położonych na terenie wiejskim - 5%

9) Stawka czynszu za lokale socjalne równa będzie 50 % najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym, ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu.

10) Zarządzeniem nr ROiSP.0050.136.2021 Burmistrza Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce z dnia 5 listopada 2021r. ustalono stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 4,21 zł oraz stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego w wysokości 1,63 zł.

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

Lokale mieszkalne składające się na mieszkaniowy zasób gminy zlokalizowane są zarówno

w budynkach będących w całości własnością komunalną, jak i w budynkach w których część mieszkań została sprzedana dotychczasowym najemcom. W budynkach będących w całości własnością komunalną i skarbu państwa, funkcję administratora i zarządcy jednocześnie pełni Urząd Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce. W budynkach w których sprzedano co najmniej jeden lokal z mocy prawa powstają wspólnoty mieszkaniowe, które zarządzane są przez zarządy wspólnot mieszkaniowych, działających

w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali /Dz.U. z 2021r. poz. 1048 t.j./ Najemcy mieszkań komunalnych z tytułu zajmowanego lokalu płacą czynsz uzależniony od standardu i funkcji /lokal socjalny/ mieszkania. Stawki czynszu naliczane są zgodnie z niniejszą uchwałą zarządzeniem Burmistrza Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce i obowiązują na terenie całej gminy. Przewiduje się, że w kolejnych latach w związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań, ilość budynków i mieszkań ulegnie zmniejszeniu.

**VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

1) Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- środki z budżetu gminy,
- dochody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych,
- dofinansowania ze środków krajowych (dofinansowanie z Funduszu Dopłat, BGK)

Lp	Wyszczególnienie	j.m	2023r.	2024r.	2025r.	2026r.	2027r.
1	Wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych i socjalnych	tys. zł	855.780	898.569	943.497	990.672	1040.206
2	Wpływy z czynszów za wynajem lokali użytkowych	tys. zł	153.936	153.936	153.936	153.936	153.936
4	Inne pozyskane fundusze z zewnątrz	tys. zł	-	2 400.000 Dofinansowanie z Funduszu Dopłat BGK	2 400.000 Dofinansowanie z Funduszu Dopłat BGK	-	-

**VII. 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

L.p.	Wyszczególnienie	j.m.	2023r.	2024r.	2025r.	2026r.	2027r.
1.	Bieżąca eksploatacja	zł	450 000	472 500	496 125	520 931	546 978
2.	Remonty budynków komunalnych	zł	900 000	450 000	300 000	250 000	200 000
3.	Inwestycje	zł	260 000	3 060 000	3 060 000	60 000	60 000
4.	Utrzymanie lokali i części wspólnych	zł	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
	RAZEM		1 678 000	4 050 500	3 924 125	898 991	874 978

**VIII.** Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1) Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów należy przyjąć następujące zasady:

- Preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu – w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat niezależnych od lokatora.
- Dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze
- Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych /strychów/ na lokale socjalne.
- Przekwalifikowanie lokali mieszkalnych, które z chwilą ustania najmu i opuszczeniu mogą być przeznaczone na lokale socjalne.
- Przeprowadzić sprzedaż lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego.
- Stworzyć warunki do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.
- Poczynić starania o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XLI.311.2017 Rady Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce z dnia 29 września 2017 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018-2022.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.02.2023 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce  
(-) Tadeusz Orzechowski