



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 9 stycznia 2023 r.

Poz. 159

UCHWAŁA NR XXIX/226/2022 RADY MIEJSKIEJ W PRZEDCZU

z dnia 22 grudnia 2022 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przedecz na lata 2023-2032

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r., poz. 559 ze zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2022r., poz. 172 ze zm.) Rada Miejska w Przedczu uchwala:

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przedecz na lata 2023-2032

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przedecz na lata 2023-2032 opracowany został na 10 lat i obejmuje:

- 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 budynków i lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) 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,
- 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Przedecz obejmuje 62 lokale mieszkalne znajdujące się w 14 budynkach stanowiących własność gminy.

2. Lokalizację i administratora oraz prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach określa tabela stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje: 8 budynków wybudowanych przed II wojną światową, 1 budynek wybudowany w 1967r. 1 budynek wybudowany w 1975r. 1 budynek wybudowany w 1978r. 1 budynek wybudowany w 1981r. 1 budynek wybudowany w 1985r. 1 budynek wybudowany w 1988r.

2. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydzielono 2 lokale mieszkalne jako lokale socjalne.

3. Lokale te znajdują się w budynku po zlikwidowanej szkole w Holenderkach, ich łączna powierzchnia wynosi 62 m².

4. Zasady przydzielania lokali mieszkalnych określa uchwała Rady Miejskiej w Przedczu w sprawie ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przedecz.

5. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy lokali mieszkalnych w poszczególnych latach zawiera tabela stanowiąca załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, w której uwzględniono sprzedaż budynków i lokali zgodnie z zapisem w § 5.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Plan remontów i modernizację budynków i lokali mieszkalnych w rozbiciu na poszczególne lata zawierają tabele stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej jest obecny stan techniczny budynków i lokali. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku wielu budynków, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Gmina Przedecz przeprowadziła gruntowne remonty kapitalne części budynków mieszkalnych. Sukcesywnie będą prowadzone kolejne remonty.

3. W latach 2023-2032 poza wykonaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii – planuje się wykonywać głównie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych jak: opady, wichury, mrozy i modernizacje istniejących instalacji.

4. Podstawą wykonywania remontów i modernizacji budynków i lokali będą protokoły z przeprowadzonych przeglądów budynków oraz okresowych kontroli budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

5. W celu poprawy estetyki budynków zaplanowano również malowanie elewacji zewnętrznych budynków i klatek schodowych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż budynków i lokali w latach 2023-2032

§ 5. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych ustala się dla ich najemców wyłącznie gdy najem został zawarty na czas nieoznaczony .

2. Najemcy, o których mowa w ust.1 otrzymują pisemne zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu, oraz ofertę nabycia z wyznaczonym terminem do złożenia pisemnego wniosku .

3. Sprzedaż mieszkań będzie następować w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców.

4. W latach 2023-2030 do sprzedaży nie zaplanowano żadnego lokalu mieszkalnego, natomiast w latach 2031 i 2032 zaplanowano do sprzedaży po jednym lokalu mieszkalnym w ciągu roku.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Przedecz ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkaniowe,
- 2) za lokale zamienne,
- 3) za lokale socjalne

2. Wysokość czynszu za najem lokali z mieszkaniowego zasobu powinna być kształtowana na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie co najmniej niepogorszonym oraz przeprowadzenie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną.

3. Wysokość stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Burmistrz Miasta i Gminy Przedecz w drodze zarządzenia.

4. Stawka czynszu najmu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

5. Burmistrz Miasta i Gminy Przedecz może podwyższać stawkę podstawową nie częściej, niż co 6 miesięcy, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

6. Stawki czynszu obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Przedecz ustalone są za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu.

7. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową:

1) Czynniki podwyższające:

- a) podwyższony standard lokalu (na koszt gminy) - 20%
- b) lokal położony w centrum miasta – 5 %
- c) lokal w budynku po gruntownym remoncie – 10%,
- d) lokal z dostępem do sieci gazowej – 5%

2) Czynniki obniżające:

- a) lokal bez instalacji kanalizacyjnej 10%
- b) lokal bez łazienki 20%
- c) mieszkanie na poddaszu 5%
- d) stolarka okienna w bardzo złym stanie technicznym 5%
- e) lokal położony na terenie wiejskim 5%,

8. Składniki zmieniające bazową stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

9. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu i powinna być dokonana na piśmie.

§ 7. 1. Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 1.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 2.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu ze względu na okoliczności wymienione w § 6 ust. 7, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy w granicach ustalonych przez Burmistrza zostały powierzone Kierownikowi Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Przedczu.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mającymi na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- 2) sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej,
- 3) zapewnienie bieżącego administrowania lokalami i budynkami
- 4) realizacji zadań wynajmującego wobec najemcy, określonych w obowiązujących przepisach.

3. W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Przedecz.

§ 9. 1. Zarządzanie zasobami komunalnymi odbywa się na podstawie ustawy i innych przepisów.

2. Przyjmuje się następujące zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przedecz:

- 1) dążenie do osiągnięcia stanu lokali mieszkalnych i nieruchomości na poziomie obowiązujących standardów,
- 2) optymalizowanie wyników finansowych z najmu lokali użytkowych,
- 3) przyjmowanie kryteriów ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z nieruchomością (najem, sprzedaż, wyburzenie budynku).

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2032 będą: wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, wpływy i inne źródła z tytułu opłat lokatorów za media (c.o., wodę, ścieki). dotacja przedmiotowa w zakresie bieżącego utrzymania i remontów budynków oraz lokali mieszkaniowych gminnych zasobów mieszkaniowych

2. Planowane środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy określa tabela stanowiąca załącznik nr 4 do niniejszej uchwały

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 wydatki inwestycyjne

§ 11. Koszty eksploatacji i utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2032 przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj wydatków w zł	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030	Rok 2031	Rok 2032
Koszty bieżącej eksploatacji i awarie,	5000 zł	5100 zł	5200 zł	5300 zł	5400 zł	5500 zł	5600 zł	5700zł	5800zł	5900zł
Koszty remontów (np. stolarka okienna, drzwiowa, rynny, dachy)	10200 zł	10500 zł	10800 zł	11100 zł	11400 zł	11700 zł	12000 zł	12300zł	12600zł	12900zł

Koszty modernizacji	21200 zł	21600 zł	22000 zł	22400zł	22800 zł	23200 zł	23600 zł	24000zł	24400zł	24800zł
Koszty inwestycyjne	0 zł	0 zł	0 zł	200000 zł	200000 zł	0 zł	0 zł	0 zł	100000zł	0 zł

W chwili obecnej Gmina nie ponosi kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, ponieważ w 100 % jest właścicielem zasobu mieszkaniowego. Gmina Przedecz nie posiada lokali i nieruchomości wspólnych, w których byłaby jednym ze współwłaścicieli. Na lata 2023-2032 nie przewiduje się istnienia kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Rozdział 9.

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

§ 12. 1. Z punktu widzenia rynku mieszkaniowego gmina realizuje swoje zadania poprzez tworzenie warunków do zaspokajania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych, dlatego wobec ograniczonych środków finansowych musi efektywnie wykorzystywać istniejący zasób mieszkaniowy.

2. Gmina realizując opracowany program będzie przede wszystkim dążyła do osiągnięcia efektywnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, co w znacznej mierze wymagać będzie podjęcia następujących działań uzależnionych od:

- 1) systematycznej poprawy stanu technicznego budynków,
- 2) powiększania istniejącego zasobu poprzez adaptacje powierzchni niemieszkalnych lub części wspólnych budynku na lokale mieszkalne,
- 3) popierania zamian pomiędzy najemcami lokali komunalnych w przypadku, kiedy rodzina zajmująca lokal o wyższym standardzie, z powodu trudności finansowych, nie jest w stanie utrzymać takiego mieszkania, na lokal o niższym standardzie,
- 4) zamianach zmierzających do wyodrębnienia zasobu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Przedecz z zastrzeżeniem uzależnienia zamiany lokali od uregulowania wszelkich zobowiązań wobec wynajmującego
- 5) windykacji zaległości czynszowych,
- 6) obniżenia kosztów eksploatacji
- 7) w zakresie sprzedaży lokali udzielanie bonifikat dla najemców wyrażających chęć wykupu mieszkań
- 8) w zakresie sprzedaży lokali dokonywanie ich sprzedaży na raty.

3. Powyższy program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację, lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Przedecz.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
(-) Jerzy Robaszewski

Załącznik Nr 1 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przedeć na lata 2023 - 2032

Tabela Nr 1 Budynki administrowane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Przedeću.

Lp .	Lokalizacja budynków z mieszkaniowego zasobu gminy	Rok budowy	Ilość mieszkań	Pow. w m ²	Wypożenie Techniczne budynków*	Prognoza stanu technicznego budynków w poszczególnych latach *	% udział Gminy w nieruchomości wspólnej
1.	Gen. Bema 10	1820	5	181,45	z. w., kan.	Dobry w latach 2023- 2032	100
2.	Kardynała Wyszyńskiego 25	1925	4	150,11	z. w., kan.	bardzo dobry w latach 2023- 2032	100
3.	Kilińskiego 1	1875	4	140,53	z. w., kan.	bardzo dobry w latach 2023- 2032	100
4.	Kościuszki 2	1923	1	90,50	z. w., kan., c.o.	Dobry w latach 2023-2027, bardzo dobry w latach 2028-2032	100
5.	Pl. Wolności 4	1929	5	207,90	z. w., kan.	Dobry w latach 2023-2029, bardzo dobry w latach 2030-2032	100
6.	Pl. Wolności 9	1879	2	65,00	z. w., kan.	bardzo dobry w latach 2023- 2032	100
7.	Sienkiewicza 29	1975	6	176,80	z. w., kan.	Średni w latach 2023-2026, dobry w latach 2027- 2032	100
8.	Sienkiewicza 31	1978	6	177,34	z. w., kan.	Średni w latach 2023-2026, dobry w latach 2027- 2032	100
9.	Sienkiewicza 33	1981	5	178,01	z. w., kan.	Średni w latach 2023-2026, dobry w latach 2027- 2032	100
10.	Sienkiewicza 35	1985	6	180,69	z. w., kan.	Średni w latach 2023-2026, dobry w latach 2027- 2032	100
11.	Waryńskiego 4	1865	4	163,85	z. w., kan.	bardzo dobry w latach 2023- 2032	100

12.	Zamkowa 16	1922	5	180,80	z. w., kan.	Dobry w latach 2023-2030, bardzo dobry w latach 2031-2032	100
13.	70-lecia Niepodległości Polski 3	1988	4	221,20	z. w., kan., c. o.	bardzo dobry w latach 2023-2032	100
14.	Holenderki 16 <i>w tym lokale socjalne</i>	1967	5 2	175,06 62,00	z. w., kan.	Dobry w latach 2023-2032	100
OGÓŁEM			62	2 289,24			

*Objaśnienia:

Wyposażenie techniczne budynków:

- z.w. – budynek podłączony do sieci wodociągowej
- kan. – budynek podłączony do zbiorczej sieci kanalizacyjnej
- c.o. – budynek wyposażony w instalację c.o.

Stan techniczny budynków:

- bardzo dobry – budynek utrzymany w należytym stanie, brak większych uszkodzeń, nie wymaga aktualnie dokonania remontów, jedynie bieżącej konserwacji i naprawy,
- dobry – budynek utrzymany w należytym stanie, elementy budynku wykazują niewielkie zużycie eksploatacyjne lub niewielkie ubytki wyposażenia i instalacji budynków. W obiekcie należałoby przeprowadzić niewielkie roboty remontowe lub modernizację,
- średni – elementy budynku wykazują znaczne uszkodzenia lub ubytki w zakresie wyposażenia i instalacji, wymagają w najbliższym czasie przeprowadzenia remontu lub modernizacji, między innymi naprawę pokrycia dachowego, obróbek blacharskich i elementów elewacji.

Załącznik Nr 2 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przedecz na lata 2023 - 2032

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2023-2032.

Budynki administrowane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Przedczu.

[illegible]

Załącznik Nr 3 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przedeck na lata 2023 - 2032**Tabela Nr 1** Plan remontów i modernizacji budynków i lokali.

Lp.	Rodzaje robót	Okres realizacji	Szacunkowy koszt (tys. zł.)
1.	Modernizacja instalacji elektrycznej	2023-2032	44 500,00 zł
2.	Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	2023-2032	14 500,00 zł
3.	Modernizacja c. o. / kotłowni	2023-2032	0,00 zł
4.	Prace ogólnobudowlane, w tym: a) murarsko-tynkarskie b) dekarstwo-błacharskie (dach, obróbki blacharskie) c) stolarka budowlana (okna i drzwi) d) malarskie i elewacyjne e) usługi kominiarskie f) roboty modernizacyjne	2023-2032	341 000,00 zł 44 500,00 zł 84 500,00 zł 16 500,00 zł 16 500,00 zł 54 500,00 zł 124 500,00 zł
5	Koszty inwestycyjne	2023-2032	500 000,00 zł
OGÓŁEM			900 000,00 zł

Tabela 2 Plan remontów i modernizacji budynków w poszczególnych latach.

Lp.	Rodzaj robót	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1.	Modernizacja instalacji elektrycznej	4 000 zł	4 100,00 zł	4 200,00 zł	4 300,00 zł	4 400,00 zł	4 500,00 zł	4 600,00 zł	4 700,00 zł	4 800,00 zł	4 900,00 zł
2.	Instalacja wod.-kan.	1 000 zł	1 100,00 zł	1 200,00 zł	1 300,00 zł	1 400,00 zł	1 500,00 zł	1 600,00 zł	1 700,00 zł	1 800,00 zł	1 900,00 zł
3.	Instalacja c. o.	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
4.	Murarsko-tynkarskie	4 000 zł	4 100,00 zł	4 200,00 zł	4 300,00 zł	4 400,00 zł	4 500,00 zł	4 600,00 zł	4 700,00 zł	4 800,00 zł	4 900,00 zł
5.	Dekarsko-blacharskie	8 000 zł	8 100,00 zł	8 200,00 zł	8 300,00 zł	8 400,00 zł	8 500,00 zł	8 600,00 zł	8 700,00 zł	8 800,00 zł	8 900,00 zł
6.	Stolarka budowlana	1 200 zł	1 300,00 zł	1 400,00 zł	1 500,00 zł	1 600,00 zł	1 700,00 zł	1 800,00 zł	1 900,00 zł	2 000,00 zł	2 100,00 zł
7.	Malarskie i elewacyjne	1 200 zł	1 300,00 zł	1 400,00 zł	1 500,00 zł	1 600,00 zł	1 700,00 zł	1 800,00 zł	1 900,00 zł	2 000,00 zł	2 100,00 zł
8.	Usługi kominiarskie, przeglądy(koszty eksploatacyjne)	5 000 zł	5 100,00 zł	5 200,00 zł	5 300,00 zł	5 400,00 zł	5 500,00 zł	5 600,00 zł	5 700,00 zł	5 800,00 zł	5 900,00 zł
9.	Roboty modernizacyjne	12 000 zł	12 100,00 zł	12 200,00 zł	12 300,00 zł	12 400,00 zł	12 500,00 zł	12 600,00 zł	12 700,00 zł	12 800,00 zł	12 900,00 zł
10.	Koszty inwestycyjne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	200 000,00 zł	200 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	100 000,00 zł	0,00 zł
RAZEM		36 400 zł	37 200,00 zł	38 000,00 zł	238 800,00 zł	239 600,00 zł	40 400,00 zł	41 200,00 zł	42 000,00 zł	142 800,00 zł	43 600,00 zł

[illegible]