



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 listopada 2024 r.

Poz. 8844

UCHWAŁA NR VI/50/24 RADY MIEJSKIEJ W SZAMOCINIE

z dnia 28 października 2024 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szamocin na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. 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 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Szamocinie uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym Zasobem Gminy Szamocin.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Szamocin.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Szamocinie
(-) Sławomir Rybarczyk

Załącznik do uchwały Nr VI/50/24
Rady Miejskiej w Szamocinie
z dnia 28 października 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SZAMOCIN NA LATA 2025-2029

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamocin na lata 2025-2029 został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz.725) Przedmiotowy plan zawiera prognozy działań zmierzających do racjonalnego wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy.

ROZDZIAŁ I

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

§ 1. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego na dzień 30.09.2024 r.

1) W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szamocin wchodzi 45 lokali mieszkalnych

a) Szamocin

- lokal o powierzchni 28,80 m², ul. Marcinkowskiego 1
- lokal o powierzchni 69,20 m², ul. Marcinkowskiego 1
- lokal o powierzchni 29,40 m², ul. Chodzieska 2
- lokal o powierzchni 59,70 m², ul. Chodzieska 33
- lokal o powierzchni 90,00 m², ul. Parkowa 4
- lokal o powierzchni 42,30 m², ul. Dworcowa 2
- lokal o powierzchni 45,20 m², ul. Dworcowa 32
- lokal o powierzchni 32,80 m², ul. Kościelna 2
- lokal o powierzchni 44,00 m², ul. Kościelna 2
- lokal o powierzchni 44,70 m², ul. Kościelna 4
- lokal o powierzchni 37,50 m², ul. Łąkowa 5
- lokal o powierzchni 23,40 m², ul. Margonińska 2
- lokal o powierzchni 35,90 m², ul. Paderewskiego 7
- lokal o powierzchni 53,70 m², ul. Plac Wolności 23
- lokal o powierzchni 52,30 m², ul. Plac Wolności 23
- lokal o powierzchni 32,90 m², ul. Plac Wolności 25
- lokal o powierzchni 26,50 m², ul. Plac Wolności 25
- lokal o powierzchni 35,50 m², ul. Plac Wolności 29
- lokal o powierzchni 56,20 m², ul. Plac Wolności 29
- lokal o powierzchni 45,80 m², ul. Plac Wolności 32
- lokal o powierzchni 35,30 m², ul. Rynek 3
- lokal o powierzchni 40,30 m², ul. Rynek 5/4
- lokal o powierzchni 46,10 m², ul. Rynek 3A
- lokal o powierzchni 60,40 m², ul. Rynek 6
- lokal o powierzchni 44,60 m², ul. Rynek 6
- lokal o powierzchni 45,20 m², ul. Rynek 6
- lokal o powierzchni 21,53 m², ul. Rynek 15
- lokal o powierzchni 40,46 m², ul. 19 Stycznia 5
- lokal o powierzchni 58,10 m², ul. Paderewskiego 30
- lokal o powierzchni 56,36 m², ul. Dworcowa 17
- lokal o powierzchni 75,94 m², ul. Dworcowa 17
- lokal o powierzchni 103,17 m², ul. Dworcowa 17
- lokal o powierzchni 46,60 m², ul. 19 Stycznia 18

b) Lipia Góra

- lokal o powierzchni 34,76 m², Lipa Góra 5

- lokal o powierzchni 35,04 m², Lipia Góra 55
- lokal o powierzchni 26,40 m², Lipa Góra 55
- lokal o powierzchni 44,13 m², Lipia Góra 114
- c) Nowy Dwór
- lokal o powierzchni 61,00 m², Nowy Dwór 45
- lokal o powierzchni 36,52 m², Nowy Dwór 45
- d) Jaktorowo
- lokal o powierzchni 50,00 m², Jaktorowo 5
- lokal o powierzchni 42,83 m², Jaktorowo 8
- e) Strzelczyki
- lokal o powierzchni 33,45 m², Strzelczyki 12
- f) Szamoty
- lokal o powierzchni 95,20 m², Szamoty 17
- g) Borowo
- lokal o powierzchni 51,12 m², Borowo 16
- lokal o powierzchni 39,40 m², Borowo 16

Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 2109,71 m²

§ 2. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na dzień 30.09.2024 r.

Na mieszkaniowy zasób Gminy składa się 45 lokali mieszkalnych stan techniczny budynków, w których się znajdują jest zróżnicowany i zależy od poniższych czynników:

- 1) wieku,
- 2) wyposażenia,

Ad.1) wiek budynków

Większość budynków stanowiących zasoby komunalne została wzniesiona w I połowie XX wieku. Z racji swojego wieku budynki wymagają częstego przeprowadzania prac remontowych.

Do najbardziej wyeksploatowanych elementów wyposażenia należy zaliczyć poszycia dachowe, przewody kominowe, rynny, elewacje a także instalacje wewnętrzne.

Ad.2) wyposażenie budynków

Wyposażenie to stanowi uzbrojenie w:

- kanalizację - 62%,
- wodę - 100%,
- gaz - 15%,
- prąd - 100%,
- ogrzewanie - 100 %.

Z przeprowadzonych okresowych przeglądów technicznych obiektów wynika, że ponad 75% budynków jest w dobrym stanie technicznym, pozostałe są w stanie dostatecznym a tylko jeden spełnia wymogi podstawowego stanu technicznego.

Kanalizacja

Wszystkie budynki położone na terenie miasta Szamocin podłączone są do sieci kanalizacji sanitarnej. W pozostałych miejscowościach brak jest kolektora sanitarnego ale wszystkie budynki są podłączone do bezodpływowych zbiorników ścieków, które są regularnie opróżniane.

Woda

Wszystkie budynki mieszkalne wyposażone są w wewnętrzną instalację wodociągową, która jest w dobrym stanie technicznym. Dostawa wody do wszystkich lokali jest opomiarowana za pomocą wodomierzy.

Energia elektryczna

Wszystkie budynki mieszkalne są podłączone do sieci elektrycznej. Instalacja elektryczna we wszystkich budynkach jest w stanie dobrym. W budynkach na bieżąco prowadzone są przeglądy instalacji elektrycznych.

Gaz

W instalację gazową wyposażona jest niewielka ilość budynków. Instalacja gazowa w tych obiektach jest stosunkowo nowa i nie sprawia problemów technicznych.

Centralne ogrzewanie

W przeważającej liczbie lokali mieszkalnych znajduje się ogrzewanie w postaci piecy kaflowych bądź ogrzewanie etażowe. Funkcjonowanie istniejącego centralnego ogrzewania ze względu na wiek instalacji nie stwarza obecnie większych problemów.

ROZDZIAŁ II**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

§ 3. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków oraz lokali mieszkalnych ustalane są przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej na podstawie corocznych przeglądów technicznych zgodnie z art.62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725 tj. z późn zm.)

§ 4. Podstawowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali i budynków oraz osób trzecich. W pierwszej kolejności realizowane będą prace remontowe eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa, następnie o charakterze zapobiegawczym, a w dalszej kolejności remonty o charakterze zachowawczym.

§ 5. Remonty budynków swoim zakresem będą obejmowały prace związane z wykonaniem nowej elewacji, wymianą poszycia dachowego i stolarki otworowej oraz przewodów kominowych.

§ 6. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których członkiem jest Gmina ustalane są przez zarządców i zarządy tych budynków. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków mieszkalnych, w których Gmina posiada udziały, wynika z uchwał wspólnot mieszkaniowych podjętych w tym zakresie.

Lp.	Rodzaj robót	Okres realizacji	Szacunkowy koszt w zł
1.	Wymiana instalacji elektrycznych	5 lat	20 000,00
2.	Ogólnobudowlane:		220 000,00
	- remonty dachów	5 lat	100 000,00
	- murarsko- tynkarskie	5 lat	30 000,00
	- wymiana okien i drzwi	5 lat	30 000,00
	-remonty elewacji i malowanie klatek schodowych	5 lat	15 000,00
	-wymiany i remonty przewodów kominowych	5 lat	45 000,00
	Ogółem w okresie 2025-2029 :		240 000,00

ROZDZIAŁ III**Planowana sprzedaż w kolejnych latach**

§ 7. Gmina przewiduje sprzedaż lokali mieszkalnych ich dotychczasowym najemcom z zachowaniem zasad wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) na wniosek zainteresowanych najemców.

§ 8. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali	2	2	2	2	2

ROZDZIAŁ IV**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 9. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Miasta i Gminy Szamocin w drodze zarządzenia na podstawie ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz niniejszej uchwały.

§ 10. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość, a w szczególności:

- 1) położenia budynku, np. teren miasta i wsi,
- 2) położenia lokalu w budynku np. kondygnację,
- 3) wyposażenia budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalację oraz ich stan.

ROZDZIAŁ 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**

§ 11. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gmina Szamocin posiada zasób mieszkaniowy. Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na:

- 1) zapewnieniu właściwej eksploatacji i bezpieczeństwa użytkowania oraz zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem i zniszczeniem,
- 2) prowadzeniu dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych ich pobieraniem i rozliczaniem oraz prowadzenie windykacji tych należności,
- 4) prowadzeniu ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
- 5) prowadzeniu ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający jednoznacznie określić dochodów i wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Zarząd nad budynkami, lokalami mieszkaniowymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy i wyżej wymienione czynności sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Szamocinie.

W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2025-2029

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

§ 12. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji pokrywane będą z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz ze środków własnych Gminy 1. Średnie stawki opłat w zasobach komunalnych w latach 2025-2029

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
------------------	------	------	------	------	------

Lokale mieszkalne: stawka czynszu za 1 m ²	5,60 zł	5,90 zł	6,20 zł	6,50 zł	6,90 zł
--	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz dotacje celowych otrzymanych z budżetu Gminy w przypadku przeprowadzania remontów wymagających znacznych nakładów finansowych. Przyjmując średnie stawki opłat za lokale mieszkalne w poszczególnych latach, wzięto pod uwagę prognozowane koszty eksploatacji i remontów budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy.

2. środki na utrzymanie zasobów komunalnych

Wyszczególnienie:	2025	2026	2027	2028	2029
Lokale mieszkalne ogółem : z tego czynsz	155949,72	159187,44	162630,84	162841,56	165945,96

ROZDZIAŁ VII

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.

§ 13. Prognozowane koszty na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Szamocin w latach 2025-2029, w złotych :

Zakres wydatków	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty utrzymania ogółem: - w tym	155949,72	159187,44	162630,84	162841,56	165945,96
eksploatacja	120000,00	123000,00	125000,00	127000,00	130000,00
- remonty i modernizacja	45000,00	45000,00	50000,00	50000,00	50000,00

§ 14. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi

Właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat podlegających rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych.

W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji wydatki będą finansowane w części odpowiadającej udziałowi Gminy z budżetu gminy. Wysokość wydatków określi odrębna uchwała.

ROZDZIAŁ VIII

Opis innych działań mający na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowanej sprzedaży lokali.

Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy i racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy Szamocin, polegającej na:

1. systematycznej dbałości 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 III; bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży lokali mieszkalnych będzie miała aktualna sytuacja gospodarcza w Gminie Szamocin.