



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 18 listopada 2024 r.

Poz. 9230

UCHWAŁA NR V/50/20224 RADY MIEJSKIEJ GMINY NEKŁA

z dnia 30 października 2024 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nekła na lata 2024-2029

Na podstawie 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nekła na lata 2024 - 2029” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nekła.

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

Przewodniczący Rady
(-) Mateusz Kubiaczyk

Załącznik do uchwały Nr V/50/20224
Rady Miejskiej Gminy Nekla
z dnia 30 października 2024 r.

**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NEKLA
NA LATA 2024 – 2029**

I Wstęp

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) oraz 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) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez inwestycje – rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskanie lokali z innych zasobów.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w już istniejących obiektach, jak również poprzez budowę nowej substancji mieszkaniowej.

Posiadanie przez gminę własnego zasobu mieszkaniowego jest sprawą istotną, gdyż zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego gmina ma obowiązek zapewnić lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

II Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

W celu realizacji zadań własnych gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład tego zasobu mogą wchodzić lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Zasób mieszkaniowy gminy Nekla z podziałem na miasto i wieś przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa m²
Miasto	7	354,34
Wieś	15	562,56
Razem	22	967,20

Zasób mieszkaniowy gminy Nekla tworzą lokale znajdujące się w budynkach będących zarówno własnością, jak i współwłasnością gminy. Budynki mieszkalne będące w całości własnością gminy Nekla znajdują się w Nekli przy ul. Poznańskiej 35 oraz w Targowej Górcie przy ul. Średzkiej 3.

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2024-2029 z podziałem na miasto i wieś przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Miasto	7	7	7	7	6	6
Wieś	15	15	14	13	13	12
Razem	22	22	21	20	19	18

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale o różnym stanie technicznym. 6 lokali jest wyposażonych w ogrzewanie gazowe, pozostałe lokale posiadają ogrzewanie CO, piece kaflowe oraz piece kominkowe. Wszystkie lokale komunalne są wyposażone w bieżącą wodę, natomiast w kanalizację tylko 8 z nich. Gmina Nekla w najbliższych latach będzie starała się wymienić źródła ciepła, które nie spełniają wymagań.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Nekla przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Adres budynku	liczba lokali	Ogólna ocena stanu technicznego
1.	Nekla, ul. Poznańska 35	6	dobry
2.	Nekla, ul. Zawodzie 20	1	średni
3.	Targowa Górka, ul. Średzka 3	8	średni
4.	Barczyzna 13	2	średni
5.	Stępocin 19	1	średni
6.	Stępocin 21	1	zły
7.	Gierłatowo 50	1	średni
8.	Mała Górka 14	1	średni
9.	Nekielka, ul. Wilcza 9	1	średni

Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Nekla na lata 2024-2029 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	Adres budynku	liczba lokali	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Nekla, ul. Poznańska 35	6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Nekla, ul. Zawodzie 20	1	średni	średni	średni	dobry	dobry	dobry
3.	Targowa Górka, ul. Średzka 3	8	średni	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Barczyzna 13	2	średni	średni	średni	zadowalający	dobry	dobry
5.	Stępocin 19	1	średni	średni	średni	zadowalający	dobry	dobry
6.	Stępocin 21	1	zły	zły	średni	średni	średni	średni
7.	Gierłatowo 50	1	średni	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Mała Górka 14	1	średni	średni	średni	średni	zadowalający	zadowalający
9.	Nekielka, ul. Wilcza 9	1	średni	średni	średni	średni	zadowalający	zadowalający

Z ogólnej liczby dwudziestu trzech lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, dwa lokale o łącznej pow. 92,30 m² oddane są w najem socjalny. Wykaz lokali oddanych w najem socjalny zamieszczony jest w tabeli nr 5.

Tabela nr 5

Lp.	Miejscowość	Ulica	Nr nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia m ²
1.	Nekla	Zawodzie	20	1	33,52
2.	Nekla	Poznańska	35	1	58,78
RAZEM				2	92,30

Obecnie w zasobie mieszkaniowym gminy Nekla znajduje się 20 lokali oddanych w najem inny niż najem socjalny, których łączna powierzchnia wynosi 824,60 m². Wykaz tych lokali zamieszczony jest w tabeli nr 6.

Tabela nr 6

Lp.	Miejscowość	Ulica	Nr nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia m ²
1.	Nekla	Poznańska	35	5	262,04
2.	Targowa Górka	Średzka	3	8	300,84
3.	Barczyzna		13	2	70,20
4.	Stępocin		19	1	28,25
5.	Stępocin		21	1	40,00
6.	Gierłatowo		50	1	36,83
7.	Mała Górka		14	1	39,00
8.	Nekiłka	Wilcza	9	1	47,44
RAZEM				20	824,60

Zasób mieszkaniowy gminy Nekla w latach 2024 – 2029 ulegać będzie ciągłym zmianom. Powodem tego będzie wykup lokali przez ich dotychczasowych najemców. Proponowane zmiany mieszkaniowego zasobu gminy w latach obrazuje tabela nr 7.

Tabela 7

2024	2025	2026	2027	2028	2029
- 1 (sprzedaż)	- 1 (sprzedaż)	- 1 (sprzedaż)	- 1 (sprzedaż)	- 1 (sprzedaż)	- 1 (sprzedaż)

III Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali; 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.

Z uwagi na konieczność zachowania wartości użytkowych i technicznych budynków wchodzących w skład gminnej substancji mieszkaniowej należy przeprowadzić niezbędne remonty. W zależności od możliwości finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty substancji mieszkaniowej. Pozwoli to, w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji.

Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomości, czyli utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

Tabela 8

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	30 tys.	30 tys.	40 tys.	40 tys.	50 tys.	50 tys.
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	100 tys.		20 tys.	20 tys.	30 tys.	30 tys.
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	5,5 tys.	5,5 tys.	6 tys.	6 tys.	6 tys.	7 tys.
Wydatki inwestycyjne	ok. 1.450 tys.		-	-	-	-

Lokal nr 3 położony w budynku nr 13 w Barczyźnie w 2022 r. przeszedł gruntowny remont, w związku z powyższym w ciągu najbliższych kilku lat nie planuje się nakładów finansowych. Lokal znajdujący się w budynku nr 50 w Gierłatowie przeszedł w 2024 r. gruntowny remont i został wyposażony w łazienkę. W budynku przy ul. Poznańskiej 35 w Nekli w 2023 r. została założona instalacja gazowa.

W latach 2024-2025 planowane jest przeprowadzenie termomodernizacji budynku komunalnego znajdującego się przy ul. Średzkiej 3 w Targowej Górze, który jest własnością gminy Nekla. Termomodernizacja będzie polegała na ociepleniu ścian i dachu budynku, wymianie okien oraz źródła ciepła. Analizując prognozowane koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego, a zwłaszcza wydatki inwestycyjne należy zauważyć, że wpływy z czynszu mogą nie wystarczyć na pokrycie ponoszonych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. Jednym z powodów jest ściągłość czynszów i opłat (aktualnie zadłużenie najemców wynosi ok. 62 000 zł) oraz pogarszający się stan techniczny budynków, co wiąże się ze wzrastającymi wydatkami na remonty substancji mieszkaniowej. Mając jednak na uwadze trudną sytuację finansów publicznych oraz wydatki związane z remontem zespołu pałacowo-parkowego w Nekli, prace remontowe w lokalach mieszkaniowych będą realizowane sukcesywnie w perspektywie wieloletniej. Jednym ze sposobów na poprawę sytuacji mieszkaniowej jest wykonywanie remontów przez najemców i rozliczanie kosztów w czynszu.

IV Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Umożliwienie nabycia lokali komunalnych na własność przez ich najemców jest celem strategicznym gminy. Sprzedaż lokali następuje na rzecz najemców albo na zasadach ogólnych – w trybie przetargowym.

Sprzedaż lokali na rzecz najemców następuje z zastosowaniem bonifikat określonych odrębnymi przepisami. Bonifikaty winny umożliwić szeroki dostęp do zakupu lokalu przez najemcę.

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest realizowana w oparciu o uchwałę nr XI/86/2011 Rady Miejskiej Gminy Nekla z dnia 30 listopada 2011 roku w sprawie zasad sprzedaży mieszkań komunalnych i lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Nekla, zmienioną uchwałą nr XXXI/271/2014 z dnia 6 lutego 2024 r., zmienioną uchwałą nr XI/304/2014 z dnia 11 września 2014 oraz uchwałą nr XXVIII/251/2021 z dnia 1 czerwca 2021 r.

Przewiduje się, że w najbliższych latach zostanie sprzedanych ok. 4 – 5 lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom; co daje średnio 1 lokal rocznie.

Należy dążyć do tego, aby wspólnoty mieszkaniowe były w 100% prywatne bez udziałów gminy. Całkowita własność prywatna budynków ułatwia zarządzanie nieruchomością, a także mobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.

V Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Czynsz najmu w zasobie (z wyłączeniem najmu socjalnego) winien stanowić główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu. Stawka bazowa czynszu zapewniać winna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym kosztów administrowania, kosztów konserwacji, remontów, kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków oraz kosztów utrzymania zieleni. Zmiana standardu lokalu dokonana ze środków gminy powoduje odpowiednią zmianę czynszu.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawkę bazową czynszu za 1m² ustala Burmistrz Miasta i Gminy Nekla.

Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu:

- 1) położenie budynku:
 - a) zlokalizowany na terenie miasta Nekla - podwyżka o 5%,
 - b) zlokalizowany na terenach wiejskich - obniżka o 5%;
- 2) położenie lokalu:
 - a) lokal na poddaszu - obniżka o 5%;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) mieszkanie bez instalacji wodociągowej - obniżka o 20%,
 - b) mieszkanie bez łazienki i WC - obniżka o 20%,
 - c) mieszkanie bez CO - obniżka o 20%,
 - d) mieszkanie wyposażone w urządzenia techniczne i instalacje w stanie dostatecznym - obniżka o 2%,
 - e) mieszkanie wyposażone w urządzenia techniczne i instalacje w stanie dobrym - podwyżka o 2%,

f) mieszkanie wyposażone w instalację gazową - podwyżka o 10%;

4) ogólny stan techniczny budynku:

a) bardzo dobry - podwyżka o 5%,

b) niedostateczny - obniżka o 5%.

Stawki czynszu najmu socjalnego lokalu, pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości 50% stawki bazowej i nie mają do niej zastosowania czynniki podwyższające ani obniżające.

Ostatnia zmiana stawki bazowej czynszu obowiązuje od 1 stycznia 2023 r.

VI 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

Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Gmina Nekla, reprezentowana przez Burmistrza Miasta i Gminy Nekla z siedzibą w Nekli przy ul. Dworcowej 10. W przypadku lokalu położonego w budynku przy ul. Dworcowej 8, wspólnota mieszkaniowa powierzyła zarząd nieruchomością zarządcy.

W okresie objętym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VII Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy Nekla są dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy oraz inne dochody budżetu gminy (w tym ze sprzedaży lokali). Większe remonty mogą być przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych.

VIII Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Gmina w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem podejmować będzie działania polegające w szczególności na:

- 1) ☐ stałym monitoringu stanu technicznego budynków;
- 2) ☐ niezbędnych remontach i modernizacji budynków;
- 3) ☐ zamianie lokali komunalnych;
- 4) ☐ umożliwieniu adaptacji części nieruchomości na cele mieszkalne w celu objęcia w najem powstałego lokalu, względnie jego sprzedaży;
- 5) intensyfikacji windykacji należności czynszowych;
- 6) ☐ zmniejszeniu liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem gminy poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom.

Przedstawiony powyżej „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nekla na lata 2024 – 2029” pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminny zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.