



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 grudnia 2024 r.

Poz. 10660

UCHWAŁA NR VII/42/2024 RADY MIEJSKIEJ W MIKSTACIE

z dnia 3 grudnia 2024 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mikstat na lata 2025-2029

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

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mikstat na lata 2025-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Łukasz Dybul

Załącznik
do uchwały Nr VII/42/2024
Rady Miejskiej w Mikstacie
z dnia 3 grudnia 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY MIKSTAT NA LATA 2025-2029

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mikstat na lata 2025-2029, zwany dalej „Programem” który zawiera:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Mikstat na kolejne lata,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych 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 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 koszty inwestycyjne,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mikstat, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA I GMINY MIKSTAT.

1. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Mikstat obejmuje 19 lokali mieszkalnych w 6 budynkach stanowiących własność Miasta i Gminy Mikstat.

2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 960,10 m².

3. Wykaz budynków oraz powierzchni i ilości lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta i Gminy Mikstat:

Lp.	Położenie budynku	Numer lokalu	powierzchnia mieszkalna w m ²
1.	Mikstat, ul. Brzozowa 14	1	61,70
		4	55,70
2.	Mikstat, ul. Słowackiego 6	2	57,56
		3	40,24
3.	Mikstat, ul. Kościuszki 6a	1	40,24
		2	35,47
4.	Komorów 43	1	50,97
		2	22,77
		3	68,47
		4	63,50
		5	51,99

		6	42,40
		7	44,10
		8	45,08
		9	13,26
5.	Kotłów 23	1	54,86
		3	48,91
		5	43,49
6.	Mikstat-Pustkowie	21	119,39

4. Istotnym problemem do rozwiązania w ramach programu jest brak w mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy Mikstat tymczasowych pomieszczeń.

5. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych może być realizowane

w szczególności przez adaptację pomieszczeń niemieszkalnych (np. strychów, lokali użytkowych) będących własnością Miasta i Gminy Mikstat.

6. W latach 2025-2029 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych. Nie przewiduje się również poszerzenia zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Powiększenie zasobu mieszkaniowego może nastąpić w drodze nieodpłatnego nabycia lokali od ich właścicieli w drodze darowizny, a także poprzez nabycie spadku po zmarłych, ostatnio zamieszkałych na terenie Miasta i Gminy Mikstat, a także poprzez adaptację lokali użytkowych na lokale mieszkalne.

7. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Mikstat w poszczególnych latach.

Lp.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych
1.	2025	19
2.	2026	19
3.	2027	19
4.	2028	19
5.	2029	19

8. Prognozowany stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Mikstat na lata 2025-2029

Lp.	Położenie budynku	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Mikstat, ul. Brzozowa 14	dobry	dobry		dobry	dobry
2.	Mikstat, ul. Słowackiego 6	dobry	dobry		dobry	dobry
3.	Komorów 43	średni	średni	średni	średni	średni
4.	Kotłów 23	dobry	dobry		dobry	dobry
5.	Mikstat-Pustkowie	dobry	dobry		dobry	dobry
8.	Mikstat, ul. Kościuszki 6A	zły	zły		zły	zły

III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH MIASTA I GMINY MIKSTAT, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

1. Obecny stan techniczny budynków znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy jest dobry, średni i zły. Poprawy wymagają problemy związane z remontem i wymianą instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania oraz remontem klatek schodowych. Miasto i Gmina Mikstat dysponuje starym zasobem mieszkaniowym. Powstająca od lat luka remontowa jest tak duża, że jej całkowite usunięcie jest niemożliwe.

Remonty bieżące budynków będą prowadzone w oparciu o wynik rocznego przeglądu stanu technicznego budynków ze środków pochodzących z czynszów jak również środków budżetowych gminy ustalonych corocznie w uchwale budżetowej Miasta i Gminy Mikstat.

Remonty budynków mieszkalnych w minionych latach odbywały się przede wszystkim na zasadzie usuwania awarii instalacji i wykonywania bieżących remontów zachowawczych. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Miasta i Gminy Mikstat.

2. Ustala się następujące priorytety w polityce remontowej:

- a) bezpieczeństwo – remonty instalacji elektrycznych, systemy kominowe,
- b) zahamowanie dewastacji budynków- roboty dekararskie,
- c) obniżenie kosztów eksploatacji- wymiana stolarki okiennieo-drzwiowej, roboty uszczelniające, ocieplające itp.,
- d) poprawa estetyki-elewacje, roboty malarskie i otoczenie budynku,
- e) termomodernizacje- wg potrzeb w połączeniu z elewacjami.
- f) działania zwiększające energooszczędność budynków mieszkalnych.

3. Plan remontów budynków i lokali przedstawia się następująco:

Lp.	Położenie budynku	Numer lokalu	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Mikstat, ul. Brzozowa 14	1	- wymiana źródła ciepła ze stałego na gazowy		-	-	-
		4		wymiana źródła ciepła ze stałego na gazowy -	-	-	-
2.	Mikstat, ul. Słowackiego 6	2	-	-	-	-	-
		3	-	-	-	-	-
3.	Komorów 43	1	-	-	-	-	-
		3	-	-	-	-	-
		4	-	-	-	-	-
		5	-	-	-	-	-
		6	-	wymiana źródła ciepła ze stałego na gazowy	-	-	-
		7	wymiana źródła ciepła ze stałego na gazowy	-	-	-	-
		8	-	-	-	-	-
		9	-	-	-	-	-
		2	-	-	-	-	-
4.	Kotłów 23	1			-	-	-
		3	wymiana źródła ciepła ze stałego na gazowy		-	-	-
		5			-	-	-
5.	Mikstat-Pustkowie	21	-	-	-	-	
6.	Mikstat, ul. Kościuszki 6A	1	-	-	-	-	
		2	-	-	-	-	

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH

1. Sprzedaż lokali odbywać się w oparciu o uchwały podjęte przez Radę Miejską w Mikstacie w odniesieniu do konkretnych lokali.

2. W latach 2025-2029 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych

Rok	Wyszczególnienie /miejscowość/	Planowana sprzedaż lokali /szt./
2025	-	0
2026	-	0
2027	-	0
2028	-	0
2029	-	0

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Podstawową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta i Gminy Mikstat ustala Burmistrz Miasta i Gminy Mikstat w drodze zarządzenia.

2. Podwyższenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu nie może być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy.

3. Wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające podstawową stawkę czynszu oraz procent w stosunku do stawki podstawowej:

- a) etażowe centralne ogrzewanie - 3%
- b) brak centralnego układu ciepłej wody - 2%
- c) brak łazienki - 10%
- d) brak WC - 10%
- e) niekorzystne usytuowanie budynku - 5%
- f) niekorzystne położenie lokalu w budynku - 5%
- g) zły stan techniczny budynku - 10%
- h) brak urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych - 10%
- i) brak centralnego ogrzewania - 10%

5. Suma zmniejszeń nie może przekroczyć 25% podstawowej stawki czynszu.

6. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki bazowej czynszu podlegają zsumowaniu.

7. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania innych opłat związanych

z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela (Miasta i Gminy Mikstat) tj. opłata za dostarczenie do lokalu energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

8. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek lub w kasie Urzędu Miasta i Gminy Mikstat z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły inny termin.

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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Mikstat zarządza i gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Mikstat.

2. Zadania z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mikstat będą polegały na:

- a) ewidencjonowaniu nieruchomości,

- b) wykonaniu czynności związanych z naliczaniem należności,
- c) wykonywaniu przeglądów technicznych,
- d) prowadzeniu bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych.

Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Gospodarka mieszkaniowa, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów w kolejnych latach finansowane będą w szczególności z opłat czynszowych za lokale mieszkalne, środków z budżetu gminy oraz ze środków pochodzących ze sprzedaży lokali.

VIII. 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 KOSZTY INWESTYCYJNE.

Planowane koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Mikstat:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	2025	2026	2027	2028	2029
1.	koszty remontów lokali i budynków	tys. zł	60		-	-	-
2.	koszty bieżącej eksploatacji	tys. zł	50	50	50	50	50
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	tys. zł	-	-	-	-	-
4.	Wydatki inwestycyjne	tys. zł	30	20	-	-	-
5.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	tys. zł	-	-	-	-	-

IX. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów należałoby przyjąć następujące zasady:

- a) stały monitoring stanu technicznego budynków,
- b) niezbędne remonty i modernizacja budynków,
- c) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,
- d) weryfikowanie umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- e) preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu - w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat niezależnych od lokatora,
- f) stworzenie warunków do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- g) poczynić starania o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych,
- h) nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- i) nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych zgodnie z zapisami pkt. IV ust. 2

W ramach niniejszego „Programu” nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków.