



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 marca 2024 r.

Poz. 2475

UCHWAŁA NR LI/481/2024 RADY GMINY PRZYGODZICE

z dnia 20 lutego 2024 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przygodzice na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1, 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. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przygodzice na lata 2024 - 2028”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przygodzice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Przygodzice
(-) Janina Wojtasiak

Załącznik
do uchwały Nr LI/481/2024
Rady Gminy Przygodzice
z dnia 20 lutego 2024 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przygodzice
na lata 2024-2028**

W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przygodzice na lata 2024 - 2028 dokonano oceny stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Przygodzice i przedstawiono prognozy dotyczące jego wielkości, a także dokonano analizy potrzeb remontowo - modernizacyjnych, przedstawiono zasady zarządzania zasobami gminy i zasady polityki czynszowej. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w szczególności obejmuje:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Przygodzice w latach 2024 – 2028.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
3. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2024 - 2028.
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 latach 2024 - 2028.
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. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Przygodzice
w latach 2024 – 2028**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzy 28 lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Przygodzice, z których 2 lokale położone są w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe (w m. Wysocko Małe i Ludwików), 4 lokale położone są w budynkach jednorodzinnych (w m. Czarnylas, Dębница i Janków Przygodzki) oraz 2 lokale położone są w budynku oświatowym (w m. Janków Przygodzki), pozostałe lokale położone są w budynkach wielolokalowych.

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na lokale mieszkalne i pod najem socjalny lokali oraz prognoza dotycząca wzrostu przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	2024 rok	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok
1.	Ilość lokali:						
	- pod najem socjalny lokali	szt.	16	16	16	16	16
	powierzchnia użytkowa	m ²	640,45	640,45	640,45	640,45	640,45
	-pozostałych w budynkach zarządzanych przez urząd	szt.	10	10	10	10	10

	Powierzchnia użytkowa	m ²	696,17	696,17	696,17	696,17	696,17
	w budynkach oświatowych	szt.	2	2	2	2	2
	powierzchnia użytkowa	m ²	123,73	123,73	123,73	123,73	123,73
2.	Ogółem powierzchnia użytkowa lokali	m ²	1460,35	1460,35	1460,35	1460,35	1460,35

3. W analizowanym okresie nie planuje się zwiększenia substancji mieszkaniowej poprzez jej budowę lub zakup. Jednocześnie, nie wyklucza się zwiększenia zasobu mieszkaniowego, w inny formalnie dopuszczalny sposób, w tym między innymi poprzez:

- nabycie w drodze darowizny,
- nabycie w drodze spadku,
- najem lokali mieszkalnych celem podnajmu.

4. Wielkość potrzeb mieszkaniowych skorelowana jest z ilością osób ubiegających się i posiadających uprawnienia do otrzymania lokalu z gminnego zasobu.

5. Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

6. Gmina nie dysponuje aktualnie żadnym pomieszczeniem tymczasowym, ani lokalem zamiennym.

7. W mieszkaniowym zasobie Gminy w miarę możliwości wydziela się rezerwę lokali dla osób, które utraciły lokal mieszkalny wskutek działania siły wyższej np. pożaru, katastrofy budowlanej itp.

8. Prognozę stanu technicznego zasobu zawarto w tabeli poniżej.

L.p.	Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
1	Przygodzice ul. Przedmieście 1/1	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
2	Przygodzice ul. Przedmieście 1/2	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
3	Przygodzice ul. Przedmieście 1/3	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
4	Przygodzice ul. Przedmieście 1/4	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
5	Przygodzice ul. Przedmieście 1/5	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
6	Przygodzice ul. Przedmieście 1/6	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
7	Przygodzice ul. Przedmieście 1/7	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
8	Przygodzice ul. Przedmieście 1/8	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
9	Przygodzice ul. Przedmieście 1/9	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
10	Przygodzice ul. Przedmieście 1/10	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
11	Czarnylas ul. Cisowa 3/2	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
12	Czarnylas ul. Brzozowa 4	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni
13	Dębica ul. O. Cierpki 18	stan zły	stan zły	stan zły	stan średni	stan średni
14	Ludwików ul. Leśna 3	stan zły	stan zły	stan zły	stan średni	stan średni
15	Wysocko Małe ul. Podwórzowa 5	stan zły	stan zły	stan średni	stan średni	stan średni
16	Antonin ul. Kolejowa 2 m.1	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
17	Antonin ul. Kolejowa 2 m.2	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
18	Antonin ul. Kolejowa 2	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry

	m.3					
19	Antonin ul. Kolejowa 2 m.4	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
20	Antonin ul. Kolejowa 2 m.5	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
21	Antonin ul. Kolejowa 2 m.6	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
22	Antonin ul. Kolejowa 2 m.7	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
23	Smardów 49	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
24	Przygodzice ul. Szkolna 4	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
25	Janków Przygodzki ul. Ostrowska 57 a (parter)	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
26	Janków Przygodzki ul. Ostrowska 57 a (piętro)	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
27	Janków Przygodzki ul. Szkolna 4	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
28	Janków Przygodzki ul. Szkolna 4	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry

Objaśnienie stanów technicznych:

· **stan dobry** – budynki/lokale po remoncie i/lub modernizacji, w których w prognozowanym czasie nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia prac remontowych.

· **stan średni** – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, w ramach bieżącego utrzymania zalecane jest wykonanie prac mających na celu niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków np. naprawy kominów, rynien, wymiana stolarki drzwiowej, okiennej, wymiana kotłów grzewczych itp.

· **stan zły** – uszkodzone elementy konstrukcji, remont/wymiana dachu, wydzielenie/dobudowanie pomieszczenia sanitarnego (łazienki) itp.

Rozdział 2.

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

1. W skład gminnego zasobu mieszkaniowego wchodzi lokale, usytuowane w budynkach, które ze względu na wiek i stan techniczny wymagają przeprowadzenia odpowiednich remontów i modernizacji.

2. Uwzględniając stan techniczny budynków i ich wiek przyjmuje się, że podstawowe plany remontowe w okresie 2024 – 2028 będą kształtowały się w następujący sposób:

L.p.	Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
1	Czarnylas ul. Brzozowa 4				Remont pomieszczenia gospodarczego z adaptacją na pomieszczenie mieszkalne	
2	Dębica ul. O. Cierpki 18	-----	-----	Remont stropu i dachu	Remont stropu i dachu, montaż rynien i rur spustowych	Wymiana stolarki okiennej
3	Ludwików ul. Leśna 3	Remont komina i pokrycia dachowego	Remont komina i pokrycia dachowego	Dobudowanie toalety do budynku	-----	-----
4	Wysocko Małe ul. Podwórzowa 5	Remont stropu i dachu zgodnie z zalecaniami Konserwatora Zabytków	Remont stropu i dachu zgodnie z zalecaniami Konserwatora Zabytków	Remont stropu i dachu zgodnie z zalecaniami Konserwatora Zabytków	-----	

W zasobie ramach bieżącej działalności dokonywane będą w zależności od potrzeb i możliwości prace polegające na naprawie/wymianie/konserwacji: dachów, rynien, obróbek blacharskich, kotłów grzewczych itp.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2028

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, dopuszcza się sprzedaż lokali położonych w budynkach jednorodzinnych na rzecz ich najemców. Ww. budynki wymagają przeprowadzenia kapitalnych remontów, ze względu na zły stan techniczny. W związku z powyższym, ich sprzedaż miałaby uzasadnienie ekonomiczne.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu odbywa się na zasadach określonych w odrębnej uchwale.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

A. Zasady ustalania stawki czynszu najmu

1. Stosuje się następujące rodzaje czynszów:

- a) za najem lokali mieszkalnych,
- b) za najem lokali pod najem socjalny lokali,
- c) za najem pomieszczeń tymczasowych.

2. Wójt Gminy w drodze zarządzenia ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z uwzględnieniem określonych programem zasad polityki czynszowej, poprzez stosowanie czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego, a odnoszących się do stawki bazowej czynszu.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mające wpływ na stawkę czynszu:

- położenie budynku:

- a) dla budynków położonych w centrum wsi stawka bazowa ulega podwyższeniu o 5%.
- b) dla budynków położonych na peryferiach wsi stawka bazowa ulega obniżeniu o 5%

- położenie lokalu w budynku:

- a) dla lokali położonych na poddaszu stawka bazowa ulega obniżeniu o 10%

- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

- a) za brak centralnego ogrzewania stawka bazowa ulega obniżeniu o 5%,
- b) za brak łazienki stawka bazowa ulega obniżeniu o 5%,
- c) za brak wc stawka bazowa ulega obniżeniu o 5%,
- d) za brak kanalizacji stawka bazowa ulega obniżeniu o 5%,
- e) za brak gazu przewodowego stawka bazowa ulega obniżeniu o 5%

- ogólny stan techniczny budynku:

- a) dla budynków przeznaczonych do remontu kapitalnego (stan zły) stawka bazowa ulega obniżeniu o 10%.

4. Wójt Gminy w drodze zarządzenia ustala stawkę czynszu za najem lokalu pod najem socjalny i pomieszczenia tymczasowego, w wysokości 50% stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

5. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mające wpływ na stawkę czynszu nie dotyczą lokali pod najem socjalny lokali i pomieszczeń tymczasowych w ramach zasobu Gminy.

B. Podwyższanie stawki czynszu

1. Wzrost stawki czynszu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie może spowodować, że wysokość czynszu w skali roku przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Przez wartość odtworzeniową lokalu rozumie się iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w województwie wielkopolskim ogłaszanego przez Wojewodę Wielkopolskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, w drodze obwieszczenia.

3. Wzrost stawki czynszu w danym roku kalendarzowym nie może przekroczyć, z zastrzeżeniem pkt 1, średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

4. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

C. Odszkodowania

1. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego odpowiada wysokości miesięcznego czynszu, jaki Gmina mogłaby otrzymać z tytułu jego wynajmu.

2. Wprowadzenie zmiany wysokości odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego następuje poprzez pisemne poinformowanie użytkownika lokalu o nowej wysokości odszkodowania.

D. Obniżki czynszu

1. Dopuszcza się możliwość, obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego, dla najemców o niskich dochodach, na ich wniossek.

2. Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, na wniosek najemcy, można udzielić obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

3. Ustala się następujące limity dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu i wysokość obniżki czynszu:

- a) jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 70% najniższej emerytury, wysokość obniżki czynszu wynosi 20%,
- b) jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku jest wyższy od 70% a nie przekracza 90% najniższej emerytury, wysokość obniżki czynszu wynosi 10%.

4. Określenie dochodu, najniższej emerytury oraz gospodarstwa domowego następuje w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

5. Obniżki czynszu następują według procedury zawartej w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 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

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wykonywane jest przez Urząd Gminy w Przygodzicach.

2. Bieżące utrzymanie zasobu wykonywane jest przez Zakład Usług Komunalnych w Przygodzicach, w ścisłej współpracy z Urzędem Gminy w Przygodzicach.

3. Wydzielanie lokali pod najem socjalnego lokalu i pomieszczeń tymczasowych z mieszkaniowego zasobu Gminy następuje w drodze zarządzenia wójta.

4. Lokalami mieszkalnymi położonymi w obiektach oświatowych administruje Gminny Zespół Ekonomiczno – Administracyjny Szkół w Przygodzicach, w tym prowadzi windykację należności.

5. Lokale mieszkalne położone w budynkach oświatowych stanowiących własność Gminy, nie mogą być wynajmowane pod najem socjalnego lokalu.

6. Wynajmowanie lokali mieszkalnych, położonych w budynkach oświatowych, odbywa się na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Gminy Przygodzice, dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przygodzice. Nie dotyczy lokali już wynajętych.

7. Nie przewiduje się w prognozowanym okresie dokonywania zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

8. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu, w szczególności:

- a) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym,
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- c) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość,
- d) bieżące administrowanie nieruchomościami,
- e) podejmowanie działań zmierzających do wygospodarowania pomieszczeń tymczasowych oraz lokali zamiennych w rozumieniu ustawy,
- f) podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności,
- g) prowadzenie windykacji należności.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 - 2028

W latach 2024 - 2028 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać będzie się z następujących źródeł:

L.p.	Wyszczególnienie	j.m.	2024	2025	2026	2027	2028
1	wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych i wynajem lokali pod najem socjalny lokali	tys. zł	45	46	47	48	49
2	wpływy z czynszów za wynajem lokali użytkowych	tys. zł	60	64	68	72	76
3	środki z budżetu gminy	tys. zł	120	120	120	120	120

W przypadku pojawienia się możliwości pozyskania środków zewnętrznych (m.in.: rządowe programy wspierania budownictwa mieszkaniowego, preferencyjne kredyty dla mieszkalnictwa, środki unijne), podejmowane będą stosowne działania w tym kierunku.

Rozdział 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

W okresie obowiązywania planu, szacuje się niżej wskazane wysokości kosztów:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	2024 rok	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	tys. zł	55	56	57	58	59
2.	Koszty remontów	tys. zł	50	60	60	70	70
3.	Koszty modernizacji	tys. zł	120	114	118	112	116

	lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy						
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	tys. zł	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Koszty inwestycyjne	tys. zł	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Poziom prognozowanych wydatków uzależniony jest od wielu czynników, niezależnych od właściciela zasobu. Na wysokość ponoszonych wydatków wpływ mają m.in. ceny zakupu materiałów oraz usług na rynku, które podlegają dużym wahaniom. Istotne znaczenie może mieć także konieczność wykonania remontu/naprawy, która na etapie tworzenia planu nie została uwzględniona, a powstanie np. na skutek siły wyższej. Na etapie tworzenia planu nie przewiduje się poniesienia kosztów inwestycyjnych w zasobie w analizowanym okresie czasu, związanych z jego np. rozbudową, a także kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Ustalone realne potrzeby remontowe i plan remontów wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali mieszkalnych z eksploatacji na czas przeprowadzania ich remontów, w prognozowanym okresie. Wobec powyższego, nie planuje się w okresie obowiązywania planu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, dopuszcza się sprzedaż lokali, które wymagają przeprowadzenia kapitalnych remontów, ze względu na zły stan techniczny, na rzecz ich najemców. Sprzedaż z zasobu ww. lokali ma uzasadnienie ekonomiczne.