

**UCHWAŁA NR LVIII/494/2023
RADY GMINY KLESZCZEWO**

z dnia 25 października 2023 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kleszczewo
na lata 2023-2027**

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 z późn.zm.) oraz art. 21 ust. 1 i 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 Gminy Kleszczewo uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kleszczewo opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowej i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy na lata 2023-2027.

2. Program obejmuje:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- e) 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,
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- g) 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, koszty inwestycyjne,
- h) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - planowaną sprzedaż lokali.

**Rozdział 2.
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzy 10 lokali o łącznej powierzchni 560,26 m², z których 6 znajduje się w 4 budynkach mieszkalnych oraz 4 w 2 budynkach mieszkalno-użytkowych.

2. Skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1.

Lp	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa ogółem (m ²)	Wyposażenie	Sposób zagospodarowania	Rodzaj lokalu	Uwagi
1.	ul. Szymborskiej 1/13 63-005 Kleszczewo	1	60,71	Instalacja wod.-kan., elektryczna, c.o.	umowa najmu	mieszkalny	Blok wielorodzinny
2.	ul. Szymborskiej 1/22 63-005 Kleszczewo	1	61,58	Instalacja wod.-kan., elektryczna, c.o.	umowa najmu	mieszkalny	Blok wielorodzinny
3.	ul. Parkowa 2 63-005 Kleszczewo	1	53,50	Instalacja wod.-kan., elektryczna, gaz	umowa najmu	mieszkalny	Budynek mieszkalny
4.	ul. Parkowa 3 63-005 Kleszczewo	1	107,41	Instalacja wod.-kan., elektryczna, gaz	umowa najmu	mieszkalny	Budynek mieszkalny

5.	Zimin 3/1 63-006 Krerowo	1	61,50	Instalacja wod.-kan., elektryczna,	umowa najmu	mieszkalny	Budynek szkoły
6.	Zimin 3/2 63-006 Krerowo	1	61,10	Instalacja wod.-kan., elektryczna,	umowa najmu	mieszkalny	Budynek szkoły
7.	Zimin 3/3 63-006 Krerowo	1	35,90	Instalacja wod.-kan., elektryczna, c.o.	umowa najmu	mieszkalny	Budynek szkoły
8.	Markowice 1 63-006 Krerowo	1	54,10	Instalacja wod.-kan., elektryczna, gaz	umowa najmu	mieszkalny	Budynek mieszkalny
9.	Krerowo 33/1 63-006 Krerowo	1	47,68	Instalacja woda, szambo, elektryczna	umowa najmu	mieszkalny	Budynek wielorodzinny
10.	Krerowo 33/2 63-006 Krerowo	1	16,78	Instalacja woda, szambo, elektryczna	umowa najmu	mieszkalny	Budynek wielorodzinny

3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

- 1) w roku 2023 nie zamierza się wprowadzić do zasobu mieszkaniowego żadnego lokalu,
- 2) w roku 2023 z 10 lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy nie planuje się sprzedaży,
- 3) w roku 2023 zamierza się wyprowadzić z zasobu mieszkaniowego 2 lokale w miejscowości Kleszczewo o powierzchni 53,50 m² i 107,41m² oraz 1 lokal w Ziminie o powierzchni 35,90 m² poprzez zmianę sposobu użytkowania z mieszkalnego na użytkowy,
- 4) w latach 2023-2027 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali na poziomie 7. Prognozowany stan wielkości zasobu mieszkaniowego w okresie obowiązywania programu przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2.

Lp.	Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Liczba lokali mieszkalnych gminnych w tym:	7	7	7	7	7
2.	najmu socjalnego lokalu	0	0	0	0	0
3.	pomieszczeń tymczasowych	0	0	0	0	0

§ 2. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Cztery budynki zostały wybudowane w okresie międzywojennym, jeden w latach sześćdziesiątych i jeden w 2022 r. Cztery budynki wyposażone są w instalacje wod.-kan., gaz i jeden w instalacje wodociągową sieciową, jeden we wszystkie media. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego w okresie realizacji programu przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3.

Lp	Adres budynku	2023	2024	2025	2026	2027
1.	ul. Szymborskiej 1/13 63-005 Kleszczewo	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
2.	ul. Szymborskiej 1/22 63-005 Kleszczewo	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
3.	ul. Parkowa 2 63-005 Kleszczewo	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	ul. Parkowa 3 63-005 Kleszczewo	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Zimin 3/1 63-006 Krerowo	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Zimin 3/2 63-006 Krerowo	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Zimin 3/3 63-006 Krerowo	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Markowice 1 63-006 Krerowo	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry
9.	Krerowo 33/1 63-006 Krerowo	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	dobry
10.	Krerowo 33/2 63-006 Krerowo	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	dobry

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 3. 1. W wyniku przeprowadzonego przeglądu budynków i mieszkań pod kątem potrzeb remontowych w latach 2023-2027 przewiduje się wykonanie remontów i napraw oraz usuwanie awarii, które mają za zadanie utrzymanie budynków i mieszkań w stanie nie pogorszonym.

2. Najważniejsze przewidywane prace remontowe w latach 2023-2027 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4.

Lp.	Adres budynku	2023	2024	2025	2026	2027
1.	ul. Szymborskiej 1/13 63-005 Kleszczewo	---	----	----	----	----
2.	ul. Szymborskiej 1/22 63-005 Kleszczewo	---	----	----	----	----
3.	Zimin 3/1 63-006 Krerowo	remont kl. schodowej	----	----	----	----
4.	Zimin 3/2 63-006 Krerowo	remont kl. schodowej	----	----	----	----
5.	Markowice 1 63-006 Krerowo	remont kl. schodowej	----	----	izolacja budynku	----
6.	Krerowo 33/1 63-006 Krerowo	----	remont dachu	termo budynku	----	kotłownia
7.	Krerowo 33/2 63-006 Krerowo	----	remont dachu	termo budynku	----	kotłownia

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 4. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2023-2027 co odzwierciedla tabela nr 5.

Tabela nr 5.

Lata	2023	2024	2025	2026	2027
Planowana sprzedaż lokali	0	0	0	0	0

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 5. 1. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy Kleszczewo w drodze zarządzenia.

2. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustalana jest z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

3. Czynnikiem podwyższającym stawkę czynszu lokalu jest:

- a) lokalizacja – budynek wolnostojący: + 30%
- b) położenie lokalu w budynku – lokal na parterze z tarasem: + 10%
- c) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - mieszkanie wyposażone w WC: + 30%
 - mieszkanie wyposażone w łazienkę (wanna, prysznic): + 30%
 - mieszkanie wyposażone w CO: + 30%
 - mieszkanie wyposażone w gaz przewodowy: + 30%
- d) wyposażenie budynku w windę: + 30%,
- e) miejsce parkingowe: + 30%,
- f) ogólny stan techniczny budynku – budynek nowy do 10 lat eksploatacji: + 10%,

4. Czynnikiem obniżającym stawkę czynszu lokalu jest:

- a) lokalizacja – budynek zlokalizowany poza terenem Gminy- 5%
- b) położenie lokalu w budynku – lokal na poddaszu z ukośnymi sufitami: – 10%
- c) brak wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - mieszkanie niewyposażone w WC: – 5%
 - mieszkanie niewyposażone w łazienkę (wanna, prysznic): - 5%
 - mieszkanie niewyposażone w CO: – 5%
 - mieszkanie niewyposażone w gaz przewodowy: – 5%
- d) niewyposażenie budynku w windę: – 5%,
- e) brak miejsca parkingowego: – 5%,
- f) ogólny stan techniczny budynku – budynek stary powyżej 30 lat eksploatacji: – 10%,
- g) brak urządzeń wodno-kanalizacyjnych: – 30%.

Rozdział 6.

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. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Wójt Gminy.

2. Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na:

- a) prowadzeniu ewidencji nieruchomości,
- b) wykonywaniu przeglądów technicznych budynków,
- c) wykonywaniu bieżących napraw i remontów,
- d) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności.

3. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy co odzwierciedla tabela nr 6.

Tabela nr 6

Lata	2023	2024	2025	2026	2027
Zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą dochody z czynszu najmu za lokale mieszkalne oraz wydzielone na ten cel środki z budżetu Gminy, które przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7.

Źródła finansowania	2023	2024	2025	2026	2027
Przychody z czynszów	17.514,59	18.391,20	18.391,20	18.391,20	18.759,02
Środki z budżetu gminy	2.695,41	8.365,80	13.286,80	1.668,80	12.142,98

2. Wpływy z czynszu przeznaczone są na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji oraz na przeprowadzenie planowanych prac remontowych.

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, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE

§ 8. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8.

Lp	Wyszczególnienie	Rok				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	2.210 zł	2.260 zł	2.310 zł	2.360 zł	2.410 zł
2.	Koszty remontów	18.000 zł	19.497 zł	24.368 zł	7.700 zł	28.492 zł
3.	Koszy modernizacji	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
4.	Koszty zarządu	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
5.	Koszty inwestycyjne	0,00 zł	5.000 zł	5.000 zł	10.000 zł	0.00 zł
	Razem:	20.210 zł	26.757 zł	31.678 zł	20.060 zł	30.902 zł

2. Koszty wyszczególnione w tabeli mogą ulegać zmianie wyniku zmian cen usług.

Rozdział 9.

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 9. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą następujące działania:

- a) kontynuacja zamian lokali o wyższym standardzie (przekwaterowania rodzin płacących czynsz, a zajmujących lokale o niskim standardzie technicznym),
- b) mobilizowanie najemców do dokonywania wzajemnych zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, przy uwzględnieniu stanu zdrowia,
- c) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów, poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji, w momencie pojawienia się zaległości czynszowych.
- d) stopniowe urealnianie czynszu za lokale mieszkalne,
- e) kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo poprzez tworzenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- f) likwidacja lokali wspólnych,
- g) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenia w płatności czynszu, spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach.

2. Budynki o najgorszym stanie technicznym sukcesywnie będą kwalifikowane do wyłączenia z użytkowania, a następnie przeznaczone do rozbiórki. Należy dążyć do poprawy stanu technicznego pozostałych budynków będących własnością Gminy.

Rozdział 10.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Maciejewski

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY Nr LVIII/494/2023
Rady Gminy Kleszczewo
z dnia 25 października 2023 r.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Przyjęty program przez Radę Gminy Kleszczewo Uchwałą Nr XXXVIII/313/2018 z dnia 31 stycznia 2018 r. obejmował lata 2018-2022. Przedłożony projekt uchwały spełnia ustawowe wymogi zawarte w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego w związku z czym zawiera w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 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 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 przewidywalne 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 z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Mając powyższe na uwadze podjęcie przedmiotowej uchwały należy uznać za uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Maciejewski