

**UCHWAŁA NR XXI/192/2020**  
**RADY GMINY LISKÓW**

z dnia 30 września 2020 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lisków na lata  
2021 – 2025.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 611), Rada Gminy Lisków uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się do realizacji Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lisków na lata 2021 - 2025, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lisków.

**§ 3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2021 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LISKÓW NA LATA 2021 - 2025

### § 1

#### PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY LISKÓW NA LATA 2021-2025

1. Aktualna wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Lisków wynosi:

<i>Lp.</i>	<i>Treść</i>	<i>szt.</i>	<i>m<sup>2</sup></i>
1.	Budynki ogółem w tym: a) budynki mieszkalne b) budynki użytkowe	5 5 0	730,58
2.	Ilość lokali mieszkalnych ogółem: w tym;	16	730,58
	a) – lokale komunalne b) – lokale socjalne	16 0	730,58 0

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobów mieszkaniowych Gminy Lisków w latach 2021-2025:

<i>Lp.</i>	<i>Treść</i>	<i>Rok 2021</i>	<i>Rok 2022</i>	<i>Rok 2023</i>	<i>Rok 2024</i>	<i>Rok 2025</i>
1.	a) lokale mieszkalne komunalne ogółem w szt.	16	16	16	16	16
	b) powierzchnia ogółem w m <sup>2</sup>	730,58	730,58	730,58	730,58	730,58
2.	a) w tym: lokale socjalne szt.	0	0	0	0	0
	b) powierzchnia w m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0

3. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Lisków. Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany, zależy od trzech czynników:

- 1) wieku,
- 2) konstrukcji,
- 3) wyposażenia.

Ad.1.

#### Wiek budynków

Większość budynków stanowiących zasoby mieszkaniowe Gminy Lisków wybudowana została w końcu XIX wieku, a więc są to obiekty z lat 40, które są mocno wyeksploatowane. Pozostała część to budynki wybudowane w latach powojennych, gdzie znajdują się lokale mieszkalne.

Ad.2

#### Konstrukcja budynków

Realizowane w różnych okresach budynki przedstawiają różnorodne konstrukcje, zgodne z ówczesnie obowiązującymi trendami i normami w tym zakresie.

Ad.3.

Wyposażenie budynków- lokali mieszkaniowych w instalacje i urządzenia

<i>Lp.</i>	<i>Wyposażenie</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>% zasobów</i>
1.	Wodomierz	15	93,75
2.	Instalacja wodna	16	100
3.	Instalacja kanalizacyjna	13	81,25
4.	WC	16	100
5.	Łazienka	16	100
6.	Centralne ogrzewanie	14	87,50

Instalacje wodne i kanalizacyjne w budynkach były modernizowane w latach 2013-2015. Instalacje elektryczne są w dobrym stanie technicznym. Ze względów finansowych obecnie wykonywane są tylko prace mające na celu bezpośrednie usunięcie awarii oraz drobne naprawy i konserwacje.

## § 2

### **ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA LATA 2021-2025.**

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego przewyższa możliwości finansowe Gminy Lisków. Z tego też względu w latach 2021-2025 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonać remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych, polegające na:

- wymianie instalacji odgromowych,
- remoncie dachów,
- wymianie stolarki budowlanej.

W budynkach, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lisków realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od posiadanych środków finansowych gminy oraz wpływów z czynszu.

### § 3

#### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2021-2025.**

Nie planuje się sprzedaży lokali, które są w gminnym zasobie mieszkaniowym.

### § 4

#### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.**

1. Wójt Gminy Lisków zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Zmiana stawek czynszu następować może nie częściej niż raz w roku.
3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
  - a) 15 % - lokale mieszkalne bez ciepłej wody,
  - b) 30 % - lokale mieszkalne bez ciepłej wody, centralnego ogrzewania,
  - c) 45 % - lokale mieszkalne bez ciepłej wody, centralnego ogrzewania, wc .
  - d) 60 % - lokale mieszkalne bez ciepłej wody, centralnego ogrzewania, wc, wody bieżącej.

### § 5

#### **SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LISKÓW W LATACH 2021-2025**

1. Urząd Gminy w Liskowie sprawuje bieżący zarząd nad lokalami mieszkalnymi poprzez obsługę w zakresie min. zawierania umów z mieszkańcami, czuwania nad stanem technicznym budynków, windykcacji zaległości itp.
2. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Lisków.

### § 6

#### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2021-2025.**

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) budżet gminy.

§ 7

**WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2021-2025, 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.**

Wysokość wydatków w latach 2021-2025:

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj robót</i>	<i>Okres realizacji w latach</i>	<i>Szacunkowy koszt (w tys. zł)</i>
1.	Koszty modernizacji: a) modernizacja instalacji odgromowych	2022-2023	16
2.	Koszty remontów: a) dekarstwo-błacharskie b) tynkarsko-malarskie c) stolarka budowlana	2021-2023 2024-2025	41
3.	Bieżąca eksploatacja a) roboty różne (awarie) b) dokumentacje, ekspertyzy, przeglądy techniczne	2021-2025	18
<b>RAZEM</b>	-	-	75

Szczegółowy plan remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych gminy Lisków w latach 2021-2025 (wartość podano w tysiącach złotych):

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj robot</i>	<i>2021 (tys. zł)</i>	<i>2022 (tys. zł)</i>	<i>2023 (tys. zł)</i>	<i>2024 (tys. zł)</i>	<i>2025 (tys. zł)</i>
<b>1.</b>	<b>Koszty modernizacji</b>		<b>8</b>	<b>8</b>		
1.1	Modernizacja instalacji odgromowych		8	8		
<b>2.</b>	<b>Koszty remontów</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>10</b>
2.1	Dekarsko-błacharskie	10		3		
2.2	Tynkarsko-malarskie		4	1	6	5
2.3	Stolarka budowlana	2			5	5
<b>3.</b>	<b>Bieżąca eksploatacja</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
3.1	Roboty różne (awarie)	2,4	2,6	2,6	3,6	4,3
3.2	Dokumentacje, ekspertyzy, przeglądy techniczne	0,6	0,4	0,4	0,4	0,7
<b>1-3</b>	<b>Razem</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

Gmina Lisków nie ponosi kosztu zarządu nieruchomościami wspólnymi, gdyż w mieszkaniowym zasobie Gminy Lisków znajdują się mieszkania, których jedynym właścicielem jest gmina.

## § 8

### **INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LISKÓW NA LATA 2021-2025.**

1. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu – w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych lub innych opłat niezależnych od lokatora.
2. Nie planuje się sprzedaży lokali, które są w gminnym zasobie mieszkaniowym.

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XXI/192/2020**  
**RADY GMINY LISKÓW**  
**z dnia 30 września 2020 r.**

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lisków na lata 2021 – 2025.**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611), Rada Gminy ma obowiązek uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, który powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat. Uchwałą Nr X/80/2015 z dnia 17 września 2015 r. Rada Gminy Lisków przyjęła do realizacji Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lisków na lata 2015-2020. W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.