

**UCHWAŁA NR XXIX/216/2021
RADY GMINY ROZDRAŻEW**

z dnia 23 czerwca 2021 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Rozdrażew na lata 2021-2026.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1, ust. 2 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozdrażew na lata 2021 - 2026 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXVIII/212/2021 Rady Gminy Rozdrażew z dnia 28 maja 2021 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozdrażew na lata 2021 – 2026.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rozdrażew.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Jankowski

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozdrażew na lata 2021 – 2026

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowany jest na sześć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
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 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. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

I. Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy na dzień uchwalenia programu:

1. Mieszkaniowy zasób gminy Rozdrażew tworzą lokale mieszkalne, będące własnością gminy.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Rozdrażew tworzą 24 lokale mieszkalne pod zarządem Urzędu Gminy oraz 6 lokali mieszkalnych w budynkach szkolnych, których administratorem jest Gminny Zespół Szkół i Przedszkoli.
3. Wielkość i stan techniczny zasobu, o którym mowa w ust. 2 przedstawia się następująco:

a) lokale mieszkalne administrowane przez Urząd Gminy w Rozdrażewie:

1. Rozdrażew, ul. Rynek 1 – budynek mieszkalny 1 piętrowy (budynek mieszkalno-administracyjny) w dobrym stanie technicznym:

- 1) lokal mieszkalny nr 1 położony na piętrze, składający się z pięciu pomieszczeń o powierzchni 83,69 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, c.o. z ciepłą wodą,
- 2) lokal mieszkalny nr 2 położony na piętrze składający się z czterech pomieszczeń o powierzchni 36,15m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, c.o. z ciepłą wodą,
- 3) lokal mieszkalny nr 3 położony na piętrze składający się z czterech pomieszczeń o powierzchni 37,48m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, c.o. z ciepłą wodą,
- 4) lokal mieszkalny nr 4 położony na piętrze składający się z czterech pomieszczeń o powierzchni 57,77m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną.

2. Rozdrażew, ul. Koźmińska 12 – budynek mieszkalny parterowy z poddaszem nieużytkowym w dobrym stanie technicznym:

- 1) lokal mieszkalny nr 2 składający się z czterech pomieszczeń o powierzchni 40,17 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, c.o. z ciepłą wodą,

- 2) lokal mieszkalny nr 3 składający się z trzech pomieszczeń o powierzchni 45,93 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, c.o. z ciepłą wodą,
- 3) lokal mieszkalny nr 4 składający się z dwóch pomieszczeń o powierzchni 32,67 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
- 4) lokal mieszkalny nr 5 składający się z trzech pomieszczeń o powierzchni 33,48 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
- 5) lokal mieszkalny nr 6 składający się z trzech pomieszczeń o powierzchni 32,12 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, c.o. z ciepłą wodą,
- 6) lokal mieszkalny nr 7 składający się z trzech pomieszczeń o powierzchni 32,12 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, c.o. z ciepłą wodą,
- 7) lokal mieszkalny nr 8 składający się z trzech pomieszczeń o powierzchni 39,53 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, c.o. z ciepłą wodą,
- 8) lokal mieszkalny nr 9 składający się z czterech pomieszczeń o powierzchni 63,17 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, c.o. z ciepłą wodą,
- 9) lokal mieszkalny nr 10 składający się z trzech pomieszczeń o powierzchni 35,36 m² wyposażony w instalację elektryczną w tym ogrzewanie mieszkania, wodociągową i kanalizacyjną

3. Rozdrażew, ul. Krotoszyńska 9 – budynek piętrowy w bardzo dobrym stanie technicznym (na parterze znajduje się Ośrodek Zdrowia):

- 1) lokal mieszkalny nr 3 położony na piętrze, składający się z pięciu pomieszczeń o powierzchni 59,26 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i c.o. z ciepłą wodą,

4. Maciejew nr 13 – budynek mieszkalny parterowy w dostatecznym stanie technicznym:

- 1) lokal mieszkalny nr 1 składający się z dwóch pomieszczeń o powierzchni 32,38 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
- 2) lokal mieszkalny nr 2 składający się z trzech pomieszczeń o powierzchni 30,50 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
- 3) lokal mieszkalny nr 3 składający się z trzech pomieszczeń o powierzchni 35,94 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
- 4) lokal mieszkalny nr 4 składający się z dwóch pomieszczeń o powierzchni 31,85 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną.

5. Maciejew nr 62 – budynek mieszkalny wolnostojący dwukondygnacyjny z trzema mieszkaniami w dobrym stanie technicznym:

- 1) lokal mieszkalny nr 1, składający się z pięciu pomieszczeń, o powierzchni 106,27 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i c.o. z ciepłą wodą,
- 2) lokal mieszkalny nr 2, składający się z czterech pomieszczeń, o powierzchni 45,77 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i c.o. z ciepłą wodą,
- 3) lokal mieszkalny nr 3, składający się z pięciu pomieszczeń o powierzchni 75,05 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną.

6. Wolenice nr 1 – budynek parterowy z poddaszem użytkowym w dobrym stanie technicznym:

- 1) lokal mieszkalny nr 1 położony na parterze, składający się z czterech pomieszczeń o powierzchni 47,79 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, c.o. z ciepłą wodą,
- 2) lokal mieszkalny nr 2 położony na poddaszu, składający się z czterech pomieszczeń o powierzchni 54,18 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, c.o. z ciepłą wodą,
- 3) lokal mieszkalny nr 3 - położony na parterze, składający się z jednego pomieszczenia o powierzchni 21,76 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną.

b) lokale mieszkalne administrowane przez Gminny Zespół Szkół i Przedszkoli w Rozdrażewie:

1. Rozdrażew, ul. Szkolna nr 1 – budynek mieszkalny parterowy wolnostojący z dwoma mieszkaniami w dobrym stanie technicznym:

- 1) lokal mieszkalny nr 1, składający się z pięciu pomieszczeń, o powierzchni 45,33 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i c.o.,
- 2) lokal mieszkalny nr 2, składający się z pięciu pomieszczeń, o powierzchni 50,70 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i c.o.

2. Dąbrowa nr 26 – budynek szkoły piętrowy z jednym mieszkaniem w dobrym stanie technicznym:

- 1) lokal mieszkalny nr 1, położony na parterze, składający się z 4 pomieszczeń o powierzchni 59,42 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, centralnego ogrzewania i kanalizacyjną,
- 2) lokal mieszkalny nr 2, położony na piętrze, składający się z 4 pomieszczeń o powierzchni 80,55 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, centralnego ogrzewania i kanalizacyjną.

3. Nowa Wieś nr 48 – budynek przedszkola parterowy z poddaszem użytkowym z jednym mieszkaniem w dobrym stanie technicznym:

- 1) lokal mieszkalny składający się z pięciu pomieszczeń o powierzchni 55,00 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i c.o.

4. Dzielice nr 4 – budynek szkoły z jednym mieszkaniem w dobrym stanie technicznym:

- 1) lokal mieszkalny, położony na parterze, składający się z pięciu pomieszczeń o powierzchni 65,55 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i c.o.

II. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego:

1. W roku 2021 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na poziomie 30.
2. W latach 2021 -2025 prognozuje się sprzedaż 3 lokali mieszkalnych w Maciejewie nr 62.
3. W latach 2021 - 2022 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na poziomie 27.

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

1. Dla utrzymania obiektów w stanie zgodnym z przepisami ustaw: o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹, o gospodarce nieruchomościami² i prawem budowlanym³ należałoby w okresie najbliższych sześć lat przeznaczyć na ten cel kwotę ok. **1.156.000** złotych. Wynika to z następujących potrzeb:

- przeglądy budowlane budynków - kwota ok. **168.000** zł
- utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych – ok. **117.000** zł
- dokonanie niezbędnych napraw i remontów - kwota ok. **871.600** zł

Podane powyżej liczby są wyłącznie danymi szacunkowymi. Ustala się priorytety działań, wynikające z analizy potrzeb budynków, które obejmują w szczególności:

- zapewnienie napraw, jakie wynikną w związku z wykonanymi przeglądami technicznymi obiektów,
- remont mieszkań i dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- dokonanie remontu dachów (Rozdrażew, ul. Koźmińska 12 i Dąbrowa 26).

2. W kolejnych latach obowiązywania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się przeprowadzić następujące prace:

1) **Rok 2021**

- Rozdrażew, ul. Rynek 1
- dobudowa schodów

2) **Rok 2023**

- Rozdrażew, ul. Koźmińska 12
- remont dachu i termomodernizacja

3) **Rok 2024**

- Dąbrowa 26

- remont dachu

W okresie obowiązywania programu planuje się dostosowanie budynków do potrzeb osób z niepełnosprawnością oraz wykonanie łazienek.

IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkaniowych:

Na lata 2021-2025 planuje się sprzedaż lokali w Maciejewie nr 62.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokalu ustala Wójt Gminy w oparciu o zasady polityki czynszowej określone w niniejszej uchwale.

2. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu wynosić będzie 50% najniższej stawki czynszu.

3. Planuje się ustalenie stawek czynszu w ten sposób, aby jego maksymalna stawka w okresie obowiązywania Programu oscylowała w granicach pomiędzy 1,0 a 2,0 % wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego.

4. Stawki czynszu będą zmniejszane w zależności od poniżej podanych czynników:

- położenie budynku – 0% stawki,
- położenie lokalu w budynku – 0% stawki,
- za brak instalacji centralnego ogrzewania - 5% stawki,
- za brak W.C. w budynku - 10% stawki,
- ogólny stan techniczny budynku – 0% stawki.

5. Stawki czynszu określone będą nie częściej niż 1 raz w roku zarządzeniem Wójta Gminy.

VI. Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami:

1. Komunalnym zasobem mieszkaniowym gminy zarządza Wójt przy pomocy Urzędu Gminy, a zasobem lokali administrowanym przez Gminny Zespół Szkół i Przedszkoli w Rozdrażewie przy pomocy Kierownika Zespołu.

2. Przyjmowaniem wniosków o wynajem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przygotowaniem materiałów do Komisji Mieszkaniowej oraz przygotowaniem umów najmu zajmują się: Referat Gospodarki Komunalnej w Urzędzie Gminy Rozdrażew, a w stosunku do lokali administrowanych przez Gminny Zespół Szkół i Przedszkoli w Rozdrażewie ten Zespół.

3. Naliczaniem czynszu najmu oraz bieżącym utrzymaniem i remontami budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zajmuje się Referat Gospodarki Komunalnej w Urzędzie Gminy Rozdrażew, a w stosunku do lokali administrowanych przez Gminny Zespół Szkół i Przedszkoli w Rozdrażewie ten Zespół.

4. Pobieraniem czynszu i egzekucją zaległych należności w stosunku do zasobu administrowanego przez Urząd Gminy zajmuje się Referat Finansowy urzędu, natomiast w stosunku do zasobu administrowanego przez Gminny Zespół Szkół i Przedszkoli - poszczególne jednostki oświatowe.

5. Gmina może powierzyć zarząd i administrację mieszkaniowym zasobem administrowanym przez Urząd Gminy i zasobem administrowanym przez Gminny Zespół Szkół i Przedszkoli innemu podmiotowi.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej:

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą modernizację i remonty są wpływy z czynszu za wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy oraz z czynszu za najem lokali użytkowych wynajmowanych na rzecz lokatorów lokali komunalnych.

2. Propozycję wysokości wydatków na bieżącą eksploatację i remonty określana jest corocznie w budżecie gminy

3. Planowany roczny wpływ w 2021 r. z wynajmu mieszkań wyniesie 70.505,76 zł w tym:

- administrowanych przez urząd – 43.743,84 zł
- administrowanych przez GZSziP – 26.761,92 zł.

Planowane wpływy w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
70.505	72.700	70.000	75.100	77.300	79.600

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, a także koszty inwestycyjne

Rodzaj kosztów	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026
Koszty bieżącej eksploatacji	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500
koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	98.600	34.600	334.600	334.600	34.600	34.600
Koszty inwestycyjne	40.000	0	0	0	0	0

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

W celu wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się zasady jako priorytetowe:

1. Dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.
2. Racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym.
3. Racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.
4. Poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, stanowiących własność gminy.
5. Dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców według potrzeb i możliwości.
6. Realizacja planowej sprzedaży mieszkań.

UZASADNIENIE

Uchwalenie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozdrażew jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 611).

W związku z tym, że ww. ustawa wprowadza szereg istotnych zmian, należało dostosować zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rozdrażew do obowiązujących przepisów i zasadne stało się uchylenie dotychczas obowiązującej uchwały Nr XXIV/143/2017 Rady Gminy Rozdrażew z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozdrażew w latach 2017 – 2022.

W związku z powyższym Rada Gminy Rozdrażew podjęła uchwałę Nr XXVIII/212/2021 z dnia 28 maja 2021 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozdrażew na lata 2021 – 2026. Przedmiotowa uchwała winna zostać uzupełniona w punkcie V załącznika, w celu wypełnienia delegacji ustawowej, wynikającej z art. 21 ust. 2 pkt 4 w zw. z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, co mając na uwadze proponuje się uchylić uchwałę z dnia 28 maja 2021 r. i w tej samej materii podjąć nową uchwałę, w celu uniknięcia wprowadzania do obrotu prawnego dwóch uchwał, regulujących program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Nowa treść punktu V Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozdrażew na lata 2021 – 2026 wymienia wszystkie ustawowe przesłanki wpływające na wysokość czynszu najmu, wynikające z art. 7 ust. 1 ustawy, tj.: położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, ogólnego stanu technicznego budynku. Jednocześnie nie przewiduje się obniżek (stawka 0%) czynszu w odniesieniu do czynników:

- położenia budynku, co jest podyktowane jest szczególną charakterystyką gminy, która nie ma wyodrębnionego terenu miejskiego, składając się z 13 równorzędnych sołectw, a tym samym wszystkie sołectwa, w których znajdują się gminne lokale komunalne traktowane są równo;
- położenia lokalu w budynku, co uzasadnia się tym, że lokale te usytuowane są w większości na parterze budynku, natomiast lokale usytuowane na wyższych piętrach mają prawidłowy do nich dostęp, nie występują lokale na poddaszach wysokich, wielokondygnacyjnych budynków itp.;
- ogólnego stanu technicznego – a to wobec faktu porównywalnego stanu technicznego lokali w zasobie – przy jednoczesnym dodaniu czynników szczególnych związanych ze stanem technicznym, tj.: braku instalacji centralnego ogrzewania – (obniżka o 5% stawki), braku W.C. w budynku (obniżka o 10% stawki).

Wszystkie działania opisane w programie mają na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Rozdrażew.

Wójt Gminy

mgr Mariusz Dymarski



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XXIX/216/2021
Data dokumentu	2021-06-23
Organ wydający	Rada Gminy Rozdrażew
Przedmiot regulacji	w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozdrażew na lata 2021-2026.
Identyfikator dokumentu	7F87179A-D173-4712-8495-81270EC2DF0B

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-2134002847
Numer seryjny	2438784A9C3AE920FA237BE9A3CE4523
Osoba podpisująca	Wiesław Jankowski
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	24.06.2021 12:49:21
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL