

UCHWAŁA/...../2021

RADY GMINY PERZÓW

z dnia 2021 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Perzów na lata 2021 – 2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020, poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020, poz. 611, ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Perzów na lata 2021 – 2026” w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Perzów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Perzów

Przemysław Łytka

RADCA PRAWNY

Zdzisław Mędel

UZASADNIENIE
do uchwały Nr/...../2021 Rady Gminy Perzów
z dnia
w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Perzów na lata 2021 – 2026”

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Perzów to dokument mający na celu wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w jej posiadaniu. Ustala on formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gminy.

Program zawiera informację o mieszkaniowym zasobie gminy, strukturze mieszkań w zasobie, prognozie dotyczącej wielkości zasobu mieszkaniowego oraz analizę potrzeb i remontów. Ponadto zgromadzono w nim dane na temat źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, sposobu zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz strukturę wydatków.

„Wieloletnio program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Perzów na lata 2021-2026” został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2020r., poz. 611 ze zm.). Wskazana powyżej ustawa definiuje zasób mieszkaniowy gminy, na który składają się lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy.

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działań Gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym służyć ma realizacji zadania własnego gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy, a także w miarę możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zaspokajanie potrzeb wspólnoty samorządowej to również umożliwienie mieszkańcom swobodnego pozyskiwania mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych oraz kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym. Działania gminy powinny obejmować bardzo zróżnicowane pod względem dochodowym grupy ludności. Za gospodarstwo domowe i dochód, o którym mowa w niniejszym programie przyjmuje się gospodarstwo domowe i dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dochodach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 ze zm.).

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Perzów na lata 2021-2026, zwanym dalej Programem, swoim zakresem obejmuje:

- 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 lata 2021-2026.
- 3) Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2026.
- 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 latach 2021-2026.
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
- 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 na lata 2021-2026

8) Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Załącznik do uchwały Nr/...../2021
Rady Gminy Perzów
z dnia

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Perzów na lata 2021 – 2026

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Perzów obejmuje lata 2021-2026 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Perzów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Perzów według stanu na dzień 31 marca 2021 roku stanowią 22 lokale o łącznej powierzchni 1.112,26 m². Gminne lokale mieszkalne znajdują się w 13 budynkach.

Budynki mieszkalne	Ilość (szt)
100 % własności Gminy	4
Wspólnoty mieszkaniowe	9
OGÓLEM	13 (W TYM D79, M34)

Tabela nr 1. Budynki mieszkalne wg stanu na 31 marca 2021 roku

2. Gmina Perzów posiada dwa lokale o obniżonym standardzie. Ilość i wielkość lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia tabela nr 2.

Własność gminy	Powierzchnia w m²	Ilość w szt
Najem komunalny	1.143,42	21
Najem socjalny	39,67	2
Ogółem	1.112,26	23

Tabela nr 2. Lokale mieszkalne wg stanu na 31 marca 2021 roku

3. Gmina w latach 2021-2026 nie planuje budowy nowych lokali mieszkalnych. Dopuszcza się powiększenie gminnego zasobu mieszkaniowego poprzez adaptację pomieszczeń lub zmiany sposobu użytkowania budynków będących dotychczas własnością Gminy.

4. Wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Perzów przedstawia tabela nr 3.

Lp.	Zamieszkały	Typ lokalu	Powierzchnia
			m²
1	Turkowy 58/2	mieszkalny	66,10
2	Turkowy 5/1	mieszkalny	44,80
3	Turkowy 67	mieszkalny	55,94
4	Miechów 34 a	mieszkalny	76,07
5	Perzów 50/4	mieszkalny	31,20

6	Domasłów 80	mieszkalny	34,60
7	Perzów 64/1	socjalny	23,27
8	Perzów 64/3	mieszkalny	66,20
9	Perzów 64/5	socjalny	16,40
10	Miechów 80/6	mieszkalny	32,10
11	Miechów 80/5	mieszkalny	44,30
12	Domasłów 83/1	mieszkalny	31,16
13	Domasłów 83/4	do zasiedlenia	31,16
14	Domasłów 83/5	mieszkalny	62,32
15	Ludwiczyn 5/1	mieszkalny	54,00
16	Ludwiczyn 5/2	mieszkalny	53,00
17	Ludwiczyn 5/4	mieszkalny	53,00
18	Ludwiczyn 5/5	mieszkalny	53,00
19	Ludwiczyn 6/1	mieszkalny	62,00
20	Ludwiczyn 8/12	mieszkalny	63,10
21	Ludwiczyn 8/18	mieszkalny	75,70
22	Ludwiczyn 9/4	mieszkalny	50,90
23	Ludwiczyn 9/8	mieszkalny	63,10
OGÓLEM			1 112,26

Tabela nr 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Perzów wg stanu na 31 marca 2021 roku

Przeciętna powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 50,56 m². Według stanu na 31 marca 2021 r. ok. 68% lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wyposażone jest w centralne ogrzewanie. Wszystkie lokale wyposażone są w instalację zimnej wody i kanalizacji sanitarnej połączonej z gminnym kolektorem.

§ 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2021-2026

1. Wójt Gminy Perzów dokonuje okresowych przeglądów technicznych i analiz, szacuje na ich podstawie koszty remontów oraz przygotowuje plany ich realizacji.

2. W zasobach mieszkaniowych Gminy Perzów nie ma budynków lub lokali w odniesieniu do których występuje stan zagrożenia budowlanego.

3. W latach 2021-2026 przewiduje się bieżące naprawy i konserwacje budynków w zakresie stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej, pokryć dachowych, klatek schodowych oraz robót ogólnobudowlanych a także instalacji grzewczych.

§ 3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2026.

1. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców oraz w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Przewiduje się, że z całego zasobu mieszkaniowego Gminy Perzów w latach 2021-2026 ubędzie dodatkowo w różnych budynkach na skutek sprzedaży na rzecz najemców około pięciu lokali mieszkalnych.

3. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa uchwała numer VII/25/2015 Rady Gminy Perzów z dnia 18 maja 2015 roku w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Perzów.

4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

1) lokal mieszkalny o numerze 2 w budynku pod adresem Ludwiczyn 5 - 2021 rok

- 2) lokal mieszkalny o numerze 5 w budynku pod adresem Ludwiczyn 5 - 2021 rok
- 3) lokal mieszkalny o numerze 1 w budynku pod adresem Ludwiczyn 5 - 2022 rok
- 4) lokal mieszkalny o numerze 1 w budynku pod adresem Domasłów 83 - 2022 rok
- 5) lokal mieszkalny o numerze 3 w budynku pod adresem Perzów 64 - 2023 rok.

§ 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawkę czynszu regulowanego z tytułu najmu lokali i najmu socjalnego lokali ustala Wójt Gminy Perzów.

2. Składniki czynszu:

- podatek od nieruchomości
- koszty eksploatacyjne (administrowania oraz ubezpieczenia budynków i lokali)
- koszty konserwacji i remontów
- koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, m. in. koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych.

3. Przy ustalaniu stawki za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z wyjątkiem umowy o najem socjalny, uwzględnia się czynniki obniżające lub podwyższające jego wartość według poniższych czynników zamieszczonych w tabeli nr 4.

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu	Wielkość obniżki
brak centralnego ogrzewania	10%
kuchnia bez bezpośredniego dostępu do oświetlenia naturalnego	10%
brak łazienki	20%
WC poza lokalem	20%
brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	10%
lokal w suterenie lub na poddaszu	10%
lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki	10%

Tabela nr 4. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu

4. Maksymalne obniżenie czynszu może wynosić 50%.

5. Składniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokali.

6. Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

7. Proponowane zmiany stawki bazowej czynszu w latach 2021-2026 przedstawia tabela nr 5.

Lp.	Rok	Data zmiany	Stawka bazowa	Stawka za najem socjalny
			zł/m ²	zł/m ²
1	2021	01.09.2021.	3,20	1,60
2	2022	01.09.2022.	3,40	1,70
3	2023	01.09.2023.	3,60	1,80
4	2024	01.09.2024.	3,82	1,91
5	2025	01.09.2025.	4,05	2,02
6	2026	01.09.2026.	4,29	2,14

Tabela nr 5. Zmiany stawki bazowej czynszu w latach 2021-2026

Na rok 2021 zaplanowano znaczny wzrost stawki bazowej czynszu celem zbliżenia jej do stawek obowiązujących w sąsiednich gminach. W latach 2022-2026 założono 6% wzrost stawki bazowej czynszu. Ustala się stawkę za najem socjalny lokali na poziomie 50% stawki bazowej czynszu w danym roku dla lokali mieszkalnych.

8. Planowane wydatki za remonty w budynkach stanowiących własność Gminy Perzów, w których znajdują się lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 6.

Lp.	Rok	Budżet remontowy gminy
1	2021	30.000,00 zł
2	2022	20.000,00 zł
3	2023	20.000,00 zł
4	2024	20.000,00 zł
5	2025	20.000,00 zł
6	2026	20.000,00 zł

Tabela nr 6. Budżet remontowy gminy na lata 2021-2026

Analiza zasobów mieszkaniowych wykazała, że stan techniczny budynków i lokali jest dobry. Utrzymanie go na odpowiednim poziomie należy do obowiązków właściciela. Gmina Perzów w rocznym budżecie zabezpiecza środki finansowe przeznaczone na realizację potrzeb remontowych. Bieżąca konserwacja i naprawy wynikające z eksploatacji mienia leżą po stronie najemców lokali.

§ 5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2026

1. Decyzje w sprawie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy podejmuje Wójt. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywa się na podstawie uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Perzów, uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Perzów oraz uchwały w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Perzów.

2. Zarządzanie mieszkaniowymi zasobami gminy odbywać się będzie w najbliższych latach na dotychczasowych zasadach. Ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługa finansowa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu prowadzone będą przez właściwe referaty Urzędu Gminy w Perzowie.

§ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkaniowych.
- 2) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych.
- 3) środki pochodzące z budżetu Gminy.

Dopuszcza się możliwość pozyskiwanie środków finansowych z zewnętrznych źródeł na realizację inwestycji i remontów.

§ 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 na lata 2021-2026

1. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, adaptacji oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2021-2026 przedstawia poniższa tabela nr 7.

Lp.	Rok	Eksploatacja bieżąca	Koszty remontów, modernizacji, adaptacji
1	2021	30 000,00 zł	30 000,00 zł
2	2022	30 000,00 zł	20 000,00 zł
3	2023	30 000,00 zł	20 000,00 zł
4	2024	30 000,00 zł	20 000,00 zł
5	2025	30 000,00 zł	20 000,00 zł
6	2026	30 000,00 zł	20 000,00 zł

Tabela nr 8. Przewidywane koszty eksploatacyjne i remontowe w latach 2021-2026

2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, wnoszone są do poszczególnych wspólnot mieszkaniowych jako część opłaty zwanej „Eksploatacją”. Pozostałe składowe tej opłaty to:

- 1) wydatki na bieżące naprawy i konserwacje
- 2) opłaty za media w częściach wspólnego użytku właścicieli
- 3) ubezpieczenia i prowizje
- 4) wynagrodzenie zarządcy
- 5) koszty eksploatacji, konserwacji i bieżących napraw urządzeń w nieruchomości wspólnej.

3. W latach 2021-2026 Gmina Perzów nie przewiduje realizacji inwestycji mieszkaniowych.

§ 8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą w miarę zaistnienia okoliczności powodujących możliwość ich podjęcia (m.in. opuszczenie lokalu przez najemcę, zbyt duża powierzchnia lokalu w stosunku do ilości osób zamieszkujących, zwiększenie ilość lokali w zasobach gminnych).

2. Do działań tych należą:

- 1) zamiana lokali pomiędzy najemcami
- 2) przeniesienie najemcy wraz z rodziną do innego lokalu
- 3) windykacja zaległości czynszowych
- 4) obniżka kosztów eksploatacji
- 5) podejmowanie działań zmierzających do zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców
- 6) ustalanie czynszów mieszkaniowych na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz bieżących remontów
- 7) dążenie do prowadzenia remontów o takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego
- 8) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych.