



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia piątek, 8 grudnia 2023 r.

Poz. 11543

UCHWAŁA NR XLVIII/315/2023 RADY GMINY WAPNO

z dnia 29 listopada 2023 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapno na lata 2024 – 2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i 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 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Wapno uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapno na lata 2024-2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wapno.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Wapno
(-) Radosław Piechowiak

Załącznik do uchwały Nr XLVIII/315/2023

Rady Gminy Wapno

z dnia 29 listopada 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WAPNO NA LATA 2024-2028

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapno na lata 2024-2028, zwany dalej "Programem" który zawiera:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wapno w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planową 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 Wapno 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 wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapno, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowana sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wapno

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wapno obejmuje 16 lokali mieszkalnych w 5 budynkach stanowiących własność Gminy Wapno. We wspólnotach mieszkaniowych znajduje się 5 gminnych lokali mieszkalnych znajdujących się w 2 budynkach.

2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi: 922,24 m².

3. Wykaz budynków komunalnych oraz powierzchni i ilości lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wapno:

| Lp. | Położenie budynku | Ilość lokali | Pow. użytkowa w m ² |
|-----|-------------------|--------------|--------------------------------|
| 1. | Srebrna Góra 16 | 4 | 163,64 |
| 2. | Srebrna Góra 17 | 3 | 108,50 |
| 3. | Podolin 34 | 3 | 67,37 |
| 4. | Wapno, Solna 30 | 5 | 271,80 |
| 5. | Wapno, Solna 19 | 1 | 60,00 |

4. Wykaz lokali oraz powierzchni i ilość lokali mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Wapno w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych:

| Lp. | Położenie budynku | Ilość lokali | Pow. użytkowa w m2 |
|-----|-------------------|--------------|--------------------|
| 1. | Wapno, Solna 6 | 2 | 83,53 |
| 2. | Wapno, Solna 8 | 3 | 167,40 |

5. W latach 2024-2028 planuje się stopniowe zmniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy Wapno umożliwiając wykup lokali przez najemców.

Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wapno w latach 2024- 2028:

| Lp. | wyszczególnienie | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|-----|--|------|------|------|------|------|
| 1. | Liczba budynków stanowiących własność gminy w 100% | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 2. | Liczba budynków w których współwłaścicielem jest gmina | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 3. | Liczba lokali mieszkalnych komunalnych ogółem | 21 | 21 | 20 | 20 | 20 |

6. Przyjmuje się następujące priorytety Programu:

- 1) prowadzenie właściwej polityki czynszowej (zapewniającej odpowiednie wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu koniecznej ochrony najuboższych najemców);
- 2) sukcesywną poprawę stanu technicznego budynków i mieszkań komunalnych;
- 3) racjonalne i efektywne wykorzystywanie mieszkaniowego zasobu Gminy Wapno oraz optymalizacja dostępności lokali mieszkalnych dla mieszkańców;
- 4) w przypadku pozyskania środków z zewnętrznych źródeł finansowania nie wyklucza się możliwości modernizacji i przebudowy istniejących lokali mieszkalnych;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

7. Do wynajmowani, a jako tymczasowe pomieszczenia przeznacza się pomieszczenia spełniające wymogi obowiązujących przepisów prawa.

8. Prognozowany stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Wapno na lata 2024 -2028:

| Lp. | Położenie budynku | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|-----|-------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1. | Srebrna Góra 16 | dostateczny | dobry | dobry | dobry | dobry |
| 2. | Srebrna Góra 17 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| 3. | Podolin 34 | niedostateczny | dostateczny | dobry | dobry | dobry |
| 4. | Wapno, Solna 30 | dostateczny | bardzo dobry | bardzo dobry | bardzo dobry | bardzo dobry |
| 5. | Wapno, Solna 19 | dostateczny | dostateczny | dobry | dobry | dobry |
| 6. | Wapno, Solna 6 | dobry | dobry | dobry | bardzo dobry | bardzo dobry |
| 7. | Wapno, Solna 8 | dostateczny | dostateczny | dobry | dobry | dobry |

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Obecny stan techniczny budynków znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy mieści się w przedziale od niedostatecznego do dobrego. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Gminy Wapno priorytet stanowią:

- 1) działania zwiększające energooszczędność budynków mieszkalnych;
- 2) usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludności bezpieczeństwa mienia, lub środowiska poprzez utrzymanie w stanie nie pogorszonym instalacji elektrycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych.

2. Plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia się następująco:

| Lp. | Położenie budynku | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|-----|-------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| 1. | Srebrna Góra 16 | - | Wykonanie termomodernizacji | - | - | - |
| 2. | Srebrna Góra 17 | - | - | - | - | - |
| 3. | Podolin 34 | Roboty odgrzybieniowe, izolacyjne, tynkarskie, malarskie, elektryczne, remont posadzek. | - | Wykonanie termomodernizacji | - | - |
| 4. | Wapno, Solna 30 | Remont dachu, instalacji elektrycznej, instalacji c.o. | | | | |
| 5. | Wapno, Solna 19 | - | - | - | Remont mieszkania | - |
| 6. | Wapno, Solna 6 | - | - | Roboty malarskie | - | - |
| 7. | Wapno, Solna 8 | - | - | - | Remont mieszkania | Remont mieszkania |

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2028

§ 4. 1. W latach 2024 - 2028 przewiduje się sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 5 w budynku ul. Solna 8 w Wapnie.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy realizowane będą zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) po uzyskaniu zgody Rady Gminy Wapno wyrażonej w formie uchwały.

3. W sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowi sprzedaż lokali w budynkach stanowiących współwłasność wspólnot mieszkaniowych co uwarunkowane jest względami ekonomiczno-technicznymi, poprzez generowanie wysokich kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości.

4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2028 przedstawia się następująco:

| Rok | wyszczególnienie /miejsowość | Planowana sprzedaż lokali /szt./ |
|------|------------------------------|----------------------------------|
| 2025 | ul. Solna 8, lokal nr 5 | 1 |

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy Wapno powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2024 - 2028, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z urealnionych czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Wapno ustala Wójt Gminy Wapno w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 725) z uwzględnieniem postanowień niniejszej uchwały.

3. Wysokość stawki bazowej czynszu określona będzie na podstawie Zarządzenia Wójta Gminy Wapno w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wapno.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal z instalacją centralnego ogrzewania - 15%;
- 2) położenie budynku w centrum miejscowości Wapno - 10%;
- 3) lokal usytuowany na parterze budynku – 5%;
- 4) stan techniczny budynku dobry i bardzo dobry – 5%.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu :

- 1) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania - 10%;
- 2) lokal bez łazienki - 5%;
- 3) lokal bez instalacji kanalizacyjnej – 5%;
- 4) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki, albo do kapitalnego remontu ze względu na zły stan techniczny – 30%;
- 5) Lokal usytuowany na piętrze budynku – 5%.

6. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu, o których mowa w ust.4 i 5 podlegają zsumowaniu.

7. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wapno oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024 - 2028

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wapno zarządza (gospodaruje) Wójt Gminy Wapno.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminnym polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości;
- 2) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego;
- 3) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności;
- 5) współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami;
- 6) podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia w stosunku najmu.

3. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapno

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. 1. W latach 2024-2028 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe;
- 2) środki z budżetu gminy;
- 3) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy Wapno mogą być również finansowane z innych źródeł zewnętrznych wspierających sferę mieszkalnictwa:

- 1) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali na najem socjalny lub mieszkań chronionych;
- 2) preferencyjne finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego;
- 3) środki pochodzące z Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej z przeznaczeniem na likwidację niskiej emisji wspierającej wzrost efektywności energetycznej.

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, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 8. 1. Wysokość przewidywanych kosztów związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wapno w latach 2024-2028 przedstawia się następująco:

| Lp. | Wyszczególnienie | 2024 r. | 2025 r. | 2026 r. | 2027 r. | 2028 r. |
|-----|---|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| 1. | Koszty bieżącej eksploatacji | 40.000,00 | 45.000,00 | 55.000,00 | 50.000,00 | 65.000,00 |
| 2. | Koszty remontów I modernizacji lokali i budynków | 105.000,00 | 75.000,00 | 85.000,00 | 80.000,00 | 89.000,00 |
| 3. | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | 12.000,00 | 13.000,00 | 13.500,00 | 14.500,00 | 16.000,00 |
| 4. | Wydatki inwestycyjne | 610.000,00 | 110.000,00 | 150.000,00 | 70.000,00 | 65.000,00 |

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapno

§ 9. 1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapno:

- 1) podejmowanie działań egzekucyjnych, prowadzących do ściągnięcia zadłużenia lokalu, bądź też wypowiedzenie umowy najmu;
- 2) wypowiedzanie umów najmu w przypadkach przewidzianych ustawą;
- 3) prowadzenie jednoznacznych zasad przydzielania lokali mieszkalnych, skrócenia czasu przygotowania lokali opróżnionych do ponownego zasiedlenia;
- 4) egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu, oraz podejmowania działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku;
- 5) poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapno, a w szczególności:
 - a) adoptowania w razie konieczności na cele mieszkaniowe lokali użytkowych na koszt Gminy Wapno oraz na koszt przyszłych najemców,
 - b) proponowanie zamiany lokalu na inny, tańszy w eksploatacji,
 - c) przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych oraz nie przekraczają dochodów określonych przepisami o dodatku mieszkaniowym.

2. Działania podejmowane przez Gminę Wapno w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne.