



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 20 lutego 2023 r.

Poz. 2027

UCHWAŁA NR LI/338/2023 RADY MIEJSKIEJ GRABOWA NAD PROSNĄ

z dnia 9 lutego 2023 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Grabów nad Prosną na lata 2023 – 2027

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) 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 2022 r. poz. 172 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Grabów nad Prosną na lata 2023-2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Marcin Biel

Załącznik
do uchwały Nr LI/338/2023
Rady Miejskiej Grabowa nad Prosną
z dnia 9 lutego 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY GRABÓW NAD PROSNĄ NA LATA 2023-2027

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Grabów nad Prosną na lata 2023-2027, zwany dalej "Programem" który zawiera:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Grabów nad Prosną w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających 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 Miasta i Gminy Grabów nad Prosną 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 Miasta i Gminy Grabów nad Prosną, 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 Miasta i Gminy Grabów nad Prosną

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Grabów nad Prosną obejmuje 18 lokali mieszkalnych w 7 budynkach stanowiących własność Miasta i Gminy Grabów nad Prosną. We wspólnotach mieszkaniowych znajduje się 6 gminnych lokali mieszkalnych znajdujących się w 3 budynkach.

2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi: 1.294,48 m².

3. Wykaz budynków oraz powierzchni i ilości lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta i Gminy Grabów nad Prosną:

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²
1.	Grabów nad Prosną, ul. Parkowa 1	2	161,47
2.	Grabów nad Prosną ul. Parkowa 10	1	36,90
3.	Grabów nad Prosną, ul. Klasztorna 12	5	235,28
4.	Grabów nad Prosną, ul. Grodzka 1	4	223,50
5.	Grabów nad Prosną ul. Kaliska 22	1	39,34
6.	Bukownica 40	3	181,91
7.	Skrzynki 82	2	100,04

4. Wykaz lokali oraz powierzchni i ilość lokali mieszkaniowych stanowiących własność Miasta i Gminy Grabów nad Prosną w innych budynkach:

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²
1.	Grabów nad Prosną, ul. Kaliska 8	1	72,68
2.	Grabów nad Prosną, ul. Biegańskiego 6	1	43,03
3.	Giżyce 40A	4	200,33

5. W latach 2023-2027 planuje się stopniowe zmniejszenie mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Grabów nad Prosną umożliwiając wykup lokali przez najemców.

Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Grabów nad Prosną
w latach 2023- 2027:

Lp.	wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Liczba budynków stanowiących własność gminy w 100%	7	7	7	7	7
2.	Liczba budynków w których współwłaścicielem jest gmina	3	2	1	0	0
3.	Liczba lokali mieszkalnych komunalnych ogółem	24	23	22	19	19

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 Miasta i Gminy Grabów nad Prosną 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) utrzymani nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

7. Do wynajmowania jako tymczasowe pomieszczenia przeznacza się pomieszczenia spełniające wymogi obowiązujących przepisów prawa.

8. Prognozowany stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Grabów nad Prosną na lata 2023 -2027:

Lp.	Położenie budynku	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Grabów nad Prosną ul. Parkowa 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Grabów nad Prosną ul. Parkowa 10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Grabów nad Prosną ul. Klasztorna 12	dobry	dobry	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
4.	Grabów nad Prosną ul. Grodzka 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Grabów nad Prosną ul. Kaliska 22	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
6.	Bukownica 40	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
7.	Skrzynki 82	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Grabów nad Prosną ul. Kaliska 8	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
9.	Grabów nad Prosną ul. Biegańskiego 6	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
10.	Giżyce 40	zły	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny

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 jest dostateczny. Poprawy wymagają problemy związane z remontem dachów, wymianą instalacji elektrycznych, wymianą okien i drzwi zewnętrznych, poprawą stanu technicznego instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania oraz remontem klatek schodowych. Miasto i Gmina Grabów nad Prosną dysponuje starym zasobem mieszkaniowym. Powstająca od lat tzw. luka remontowa jest tak duża, że jej całkowite usunięcie jest w praktyce nieosiągalne. Prace remontowe przeprowadzane będą sukcesywnie w ramach posiadanych środków finansowych.

2. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Grabów nad Prosną 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 niepogorszonym instalacji elektrycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych.

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

Lp.	Położenie budynku	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Grabów nad Prosną ul. Parkowa 1	-		wykonanie elewacji budynku	-	-
2.	Grabów nad Prosną ul. Parkowa 10	-	-	-	-	-
3.	Grabów nad Prosną ul. Klasztorna 12	-	-	budowa wspólnej kotłowni	wymiana pokrycia dachowego	-
4.	Grabów nad Prosną ul. Grodzka 1	-	wymiana 1 szt. drzwi zewnętrznych do budynku			
5.	Grabów nad Prosną ul. Kaliska 22	-	-	-	-	-
6.	Bukownica 40	wymiana pokrycia dachowego		-	-	-
7.	Skrzynki 82	-	-	-	-	-
8.	Grabów nad Prosną ul. Kaliska 8	-	-	-	-	-
9.	Grabów nad Prosną ul. Biegańskiego 6	-	-	-	-	-
10.	Giżyce 40 A	-	naprawa dachu tj. uzupełnienie dachówek	-	-	-

Rozdział 4.**Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2027**

§ 4. 1. W latach 2023 - 2027 przewiduje się sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 4 w budynku ul. Kaliska 8 w Grabowie nad Prosną, lokalu mieszkalnego nr 3 w budynku przy ul. Biegańskiego 6 w Grabowie nad Prosną, oraz lokali nr 1, nr 3, nr 4 w budynku nr 40A w Giżycach.

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 2021 r. poz. 1899 ze zm.) po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej Grabowa nad Prosną 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 związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości, pozostały pojedyncze lokale będące własnością Miasta i Gminy Grabów nad Prosną.

4. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2027 przedstawia się następująco:

Rok	wyszczególnienie /miejscowość	Planowana sprzedaż lokali /szt./
2023	Grabów nad Prosną ul. Kaliska 8	1 szt
2024	Grabów nad Prosną ul. Biegańskiego 6	1 szt
2025	Giżyce 40A	3 szt
2026	-	0 szt.
2027	-	0 szt.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa Miasta i Gminy Grabów nad Prosną powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2023 - 2027, 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 Miasta i Gminy Grabów nad Prosną ustala Burmistrz Miasta i Gminy Grabów nad Prosną 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. 2022 r. poz. 172 ze zm.) z uwzględnieniem postanowień niniejszej uchwały.

3. Wysokość stawki bazowej czynszu określona będzie na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, zwanego wskaźnikiem przeliczeniowym.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu z tytułu wyposażenia lokalu w:

- 1) centralne ogrzewanie - 15%;
- 2) ciepłą wodę użytkową - 10%;
- 3) lokal w budynku po termomodernizacji – 15%.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu ze względu na stan wyposażenia budynków w instalacje techniczne:

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

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

7. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

8. Nie podwyższa się stawek czynszu za ulepszenia dokonane za zgodą Miasta i Gminy Grabów nad Prosną przez najemcę na własny koszt, o ile koszty tych ulepszeń nie zostały zwrócone.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Grabów nad Prosną oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023 - 2027

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Grabów nad Prosną zarządza (gospodaruje) Burmistrz Miasta i Gminy Grabów nad Prosną.

2. Przy wykonywaniu zarządzania przyjmuje się następujące zasady:

- 1) przestrzeganie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomością i najmem lokali;
- 2) przydzielanie lokali mieszkalnych na zasadach określonych przez Radę Miejską Grabowa nad Prosną;
- 3) sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego nieruchomości, budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej;
- 4) reprezentowanie Miasta i Gminy Grabów nad Prosną we współwłasnościach i wspólnotach mieszkaniowych.

3. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Grabów nad Prosną.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej związane z eksploatacją, remontami i modernizacją

§ 7. 1. W latach 2023-2027 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 Miasta i Gminy Grabów nad Prosną 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 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Grabów nad Prosną oraz koszty inwestycyjne

§ 8. 1. Wysokość przewidywanych kosztów związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Grabów nad Prosną w latach 2023-2027 przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	11.000,00 zł	11.000,00 zł	11.000,00 zł	11.000,00 zł	11.000,00 zł
2.	Koszty remontów lokali i budynków	40.000,00 zł	40.000,00 zł	46.000,00 zł	46.000,00 zł	46.000,00 zł
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	90.000,00 zł.	30.000,00 zł.	-	200.000,00 zł.	-
4.	Koszty inwestycyjne	-	-	500.000,00 zł.	-	-

2. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

3. Planowane wydatki na budynki mieszkalne, będące w zasobie mieszkaniowym Miasta i Gminy Grabów nad Prosną będą się kształtowały następująco:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji;
 - 2) remontów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Grabów nad Prosną;
 - 3) koszty zarządu nieruchomościach wspólnymi w przypadku mieszkań stanowiących współwłasność z innymi podmiotami.
4. W okresie objętym Programem nie przewiduje się zakupu i budowy nowych budynków.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Grabów nad Prosną

§ 9.1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Grabów nad Prosną:

- 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 Miasta i Gminy Grabów nad Prosną, a w szczególności:
 - a) adoptowania w razie konieczności na cele mieszkaniowe lokali użytkowych na koszt Miasta i Gminy Grabów nad Prosną 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 Miasto i Gminę Grabów nad Prosną w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne.