



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 28 czerwca 2024 r.

Poz. 5876

UCHWAŁA NR II/18/2024 RADY GMINY STRZAŁKOWO

z dnia 13 czerwca 2024 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzałkowo na lata 2024-2029

Na podstawie 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 poz. 725) Rada Gminy Strzałkowo uchwala Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzałkowo na lata 2024-2029.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzałkowo na lata 2024-2029 (zwany dalej "Programem") określa zasady gospodarowania i zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Strzałkowo oraz polityki czynszowej.

2. Celem Programu jest określenie kierunków działania Gminy Strzałkowo w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w poszczególnych latach.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Strzałkowo w poszczególnych latach

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Strzałkowo objęty niniejszym Programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność gminy.

2. Zasób mieszkaniowy tworzą lokale mieszkalne w liczbie 87 o łącznej powierzchni użytkowej 3.795,46 m², które znajdują się w 22 budynkach. W budynkach, stanowiących własność gminy znajduje się 69 lokali mieszkalnych o łącznej pow. 2969,48 m², a w budynkach stanowiących współwłasność gminy i innych osób (tzw. budynkach wspólnotowych) znajduje się 18 lokali mieszkalnych o łącznej pow. 825,98 m².

3. Szczegółowy wykaz mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiają tabele nr 1,2 i 3.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób gminy

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba
I	Liczba budynków ogółem, w tym:	22
1	budynki stanowiące w 100% własność Gminy	16
2	budynki stanowiące współwłasność Gminy	6
II	Liczba lokali mieszkalnych ogółem, w tym:	87
1	w budynkach stanowiących 100% własność Gminy	69
2	w budynkach stanowiących współwłasność Gminy	18
III	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych ogółem w m ² , w tym:	3795,46
1	w budynkach stanowiących 100% własność Gminy	2969,48
2	w budynkach stanowiących współwłasność Gminy	825,98

Tabela nr 2. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²
1	Młodziejewice 2	1	51,35
2	Ostrowo Kościelne 6	3	104,27
3	Katarzynowo 8	1	71,48
4	Szemborowo 30	7	223,14
5	Szemborowo 32	1	53,88
6	Kościanki 2	11	424,72
7	ul. Ostrowska 19 Strzałkowo	8	318,14
8	ul. Ostrowska 8 Strzałkowo	9	466,17
9	ul. Powst. Wlkp. 1A Strzałkowo	1	53,6
10	ul. Szkolna 2 Strzałkowo	2	91,93
11	ul. Szkolna 20, Strzałkowo	11	380,55
12	ul. Wyszyńskiego 10, Strzałkowo	1	43,6
13	ul. Wyszyńskiego 8, Strzałkowo	1	47
14	ul. Wyszyńskiego 12, Strzałkowo	2	108,14
15	ul. Wyszyńskiego 14, Strzałkowo	3	168,28
16	ul. Wyszyńskiego 22, Strzałkowo	7	363,23
RAZEM:		69	2969,48

Tabela nr 3. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy znajdujące się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy

Lp.	Adres budynku	Lokale mieszkalne	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²
1	ul. Górna 15, Strzałkowo	1	58,8
2	ul. Kopernika 15, Strzałkowo	2	105,4
3	ul. Kościuszki 1, Strzałkowo	2	47,38
4	ul. Kościuszki 3, Strzałkowo	5	203,69
5	ul. Prusa 1, Strzałkowo	6	328,2
6	ul. Wyszyńskiego 7, Strzałkowo	2	82,51
RAZEM:		18	825,98

4. Nie przewiduje się poszerzania zasobu mieszkaniowego poprzez zakup lub budowę nowych mieszkań. Prognozuje się, że do końca 2029 roku mieszkaniowy zasób gminy ulegnie zmianom poprzez prowadzoną systematyczną sprzedaż lokali komunalnych. Prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024-2029 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024-2029.

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali (szt.)	86	84	83	80	76	74

§ 3. 1. Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy jest zróżnicowany i zależy w dużej mierze od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje wewnętrzne. Generalnie zasób mieszkaniowy wymaga dużych nakładów, co potwierdzają wyniki przeglądów okresowych poszczególnych budynków - dotyczy to w szczególności budynków wybudowanych w latach od 1884 do 1900. Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami gminy, gdyż ich skala musi być uzależniona od realnych możliwości finansowych gminy

Tabela nr 5. Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Strzałkowo

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Ilość lokali mieszkalnych w budynku	Ogólna ocena stanu technicznego
Budynki stanowiące własność Gminy				
1	Młodziejewice 2	1906	1	średni
2	Ostrowo Kościelne 6	1890	3	średni

3	Katarzynowo 8	1960	1	dobry
4	Szemborowo 30	1920	7	średni
5	Szemborowo 32	1980	1	średni
6	Kościanki 2	1884	11	średni
7	ul. Ostrowska 19 Strzałkowo	1890	8	średni
8	ul. Ostrowska 8 Strzałkowo	1900	9	średni
9	ul. Powst. Wlkp. 1A Strzałkowo	1905	1	średni
10	ul. Szkolna 2 Strzałkowo	1904	2	dobry
11	ul. Szkolna 20, Strzałkowo	1930	11	średni
12	ul. Wyszyńskiego 10, Strzałkowo	1885	1	dobry
13	ul. Wyszyńskiego 8, Strzałkowo	1885	1	dobry
14	ul. Wyszyńskiego 12, Strzałkowo	1895	2	dobry
15	ul. Wyszyńskiego 14, Strzałkowo	1895	3	dobry
16	ul. Wyszyńskiego 22, Strzałkowo	1905	7	średni
Budynki stanowiące współwłasność Gminy				
17	ul. Górna 15, Strzałkowo	1980	1	dobry
18	ul. Kopernika 15, Strzałkowo	1980	2	dobry
19	ul. Kościuszki 1, Strzałkowo	1890	2	średni
20	ul. Kościuszki 3, Strzałkowo	1890	5	zadowalający
21	ul. Prusa 1, Strzałkowo	1980	6	dobry
22	ul. Wyszyńskiego 7, Strzałkowo	1920	2	dobry

2. Zasadniczym celem Gminy Strzałkowo w zakresie gospodarowania istniejącym zasobem jest niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków oraz modernizacja i remonty zasobu istniejącego oraz sukcesywna wymiana źródeł ciepła. Niezbędne jest zatem utrzymanie na właściwym poziomie stanu technicznego poprzez wykonywanie bieżących remontów, takich jak: roboty dekarские, zduńskie, termomodernizacyjne, ogólnobudowlane i elewacyjne, wymiana stolarki otworowej, wymiana źródeł ciepła. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego w okresie realizacji programu przedstawia poniższa tabela.

20	ul. Kościuszki 3, Strzałkowo	5	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
21	ul. Prusa 1, Strzałkowo	6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22	ul. Wyszyńskiego 7, Strzałkowo	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

* stan techniczny dobry - jest dobrze utrzymany, konserwowany i nie wykazuje widocznego zużycia i uszkodzeń, ewentualne wskazanie do wykonywania drobnych napraw i prac konserwacyjnych;

* stan techniczny zadowalający - budynek utrzymywany jest należycie, celowe jest wykonanie prac konserwacyjnych lub napraw bieżących, polegających na remoncie wytypowanych elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymania budynku we właściwym stanie technicznym;

* stan techniczny średni - w budynku występują uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu użytkowania, wymagane jest wykonanie naprawy bieżącej wytypowanych elementów w większym zakresie oraz naprawy głównej, czyli robót budowlanych polegających na wymianie co najmniej jednego elementu budynku.

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

§ 4. 1. Analiza potrzeb remontowych prowadzona jest w oparciu o protokoły z dokonanych okresowych przeglądów stanu technicznego obiektu budowlanego, potrzeb zgłaszanych przez najemców oraz dokonywanych przydziałów lokali. Analizę potrzeb przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji

Rodzaj remontu	Budynek do remontu
Wymiana pokrycia dachowego, renowacja elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Strzałkowo, ul. Ostrowska 19
Remont pokrycia dachowego, renowacja elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Strzałkowo, ul. Ostrowska 8
Modernizacja części wspólnej budynku	Strzałkowo, ul. Szkolna 20
Naprawa elewacji zewnętrznej	Strzałkowo, ul. Powstańców Wlkp. 1a, Strzałkowo ul. Szkolna 20, Strzałkowo ul. Al. Prym. Wyszyńskiego 22
Remont pokryć dachowych	Kościanki 2, Strzałkowo ul. Al. Prym. Wyszyńskiego 22, Strzałkowo ul. Szkolna 20
Remont lokali mieszkalnych: modernizacja/wymiana instalacji elektrycznych, wymiana istniejących źródeł ogrzewania na ekologiczne	Strzałkowo ul. Szkolna 20, Kościanki 2, Szemborowo 30, Strzałkowo ul. Ostrowska 8

2. W latach 2024-2029 planowane są bieżące naprawy, remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów.

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2024-2029 zawiera tabela nr 8.

Tabela nr 8. Plan remontów i modernizacji z podziałem na lata 2024-2029.

Rok	Wykaz budynków	Planowany remont i modernizacja
2024	ul. Ostrowska 8, Strzałkowo	Wymiana pokrycia dachowego, renowacja elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
	ul. Ostrowska 19, Strzałkowo	Remont pokrycia dachowego, renowacja elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
2025	ul. Powstańców Wlkp. 1 a, Strzałkowo	Naprawa elewacji zewnętrznej
	ul. Prym. Wyszyńskiego 22, Strzałkowo	Remont pokrycia dachowego
2026	Kościanki 2	Remont pokrycia dachowego
	ul. Szkolna 20/1 Strzałkowo ul. Szkolna 20, Strzałkowo	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalu Modernizacja części wspólnej budynku
2027	ul. Prym. Wyszyńskiego 22, Strzałkowo	Renowacja elewacji
	Szemborowo 30	Wymiana źródeł ogrzewania na ekologiczne
	Kościanki 2/9	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalu
2028	Kościanki 2	Wymiana źródeł ogrzewania na ekologiczne
	Kościanki 2/10 ul. Ostrowska 8, Strzałkowo	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalu Wymiana źródeł ogrzewania na ekologiczne
2029	ul. Szkolna 20, Strzałkowo	Remont pokrycia dachowego
	ul. Szkolna 20, Strzałkowo	Renowacja elewacji

Rozdział 4. **Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2029**

§ 5. 1. Umożliwienie nabycia lokali komunalnych na własność przez ich najemców jest celem strategicznym gminy.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Strzałkowo odbywa się w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie uchwał Rady Gminy Strzałkowo w sprawie wyrażenia zgody na ich sprzedaż. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2024-2029 przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9. Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2029.

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Przewidywana liczba sprzedanych lokali (szt.)	1	2	1	3	4	2

4. Program zakłada likwidację sytuacji polegającej na posiadaniu przez gminę pojedynczych lokali w tzw. wspólnotowych nieruchomościach.

Rozdział 5. **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 6. 1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania różnych stawek i dostosowanie ich w ciągu kolejnych lat do poziomu pozwalającego utrzymać mieszkaniowy zasób gminy.

2. Należy dążyć do tego, aby dochody pochodzące z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych ale zapewniły również gromadzenie środków na remonty i modernizacje.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) położenie budynku - za położenie budynku poza miejscowością Strzałkowo- obniżka o 5%;
- 2) położenie lokalu w budynku – lokal na poddaszu - obniżka o 5%;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) za brak w lokalu łazienki - obniżka o 10%;
 - b) za brak w lokalu W.C - obniżka o 20 %.
- 4) ogólny stan techniczny budynku - za ogólny stan techniczny budynku określony w protokole z okresowego przeglądu stanu technicznego obiektu budowlanego jako niedostateczny - obniżka o 5%.
- 5) Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu.
 - a) wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie - podwyżka o 5%;
 - b) wyposażenie lokalu w ciepłą wodę – podwyżka o 5%;
 - c) wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę – podwyżka 10%.

Rozdział 6. **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**

§ 7. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Strzałkowo.

2. Zarządzanie lokalami, o których mowa w ust. 1 obejmuje następujące czynności:

- 1) sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego nieruchomości, budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej;

- 2) przestrzeganie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomością i najmem lokali;
- 3) przydzielanie lokali mieszkalnych na zasadach określonych przez Radę Gminy Strzałkowo;
- 4) reprezentowanie Gminy Strzałkowo we wspólnotach mieszkaniowych.

3. Zarządzanie lokalami w budynkach, których Gmina Strzałkowo jest współwłaścicielem odbywa się na zasadach określonych w ustawie o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).

4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzałkowo w latach 2024-2029.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. W latach 2024-2029 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł.

Tabela nr 10. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:

Lp.	Źródła finansowania	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Czynsze za lokale mieszkalne (w tys. zł)	150	150	160	170	170	190
2.	Środki z budżetu gminy (w tys. zł)	140	160	150	140	150	170
3.	Środki zewnętrzne, dotacje, dofinansowania (w tys. zł)	600	0	0	0	0	0

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2024-2029, 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

§ 9. 1. Planowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Strzałkowo w latach 2024-2029 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 11. Planowane koszty utrzymania zasobu.

Lp.	Rodzaj kosztów	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł)	21	21	20	20	20	20
2.	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków (w tys. zł)	200	70	40	60	100	90
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli (w tys. zł)	30	30	30	25	25	25
4.	Koszty inwestycyjne (w tys. zł)	0	0	0	0	0	0

Rozdział 9.

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

§ 10. 1. Gmina w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem podejmować będzie działania polegające w szczególności na:

- 1) dokonywaniu (w możliwych przypadkach) podziału lokali większych na mniejsze;
- 2) dokonywaniu (w możliwych przypadkach) łączenia lokali mniejszych w większe;

- 3) umożliwieniu najemcom zamianę lokali na lokale dostosowane do ich aktualnych potrzeb oraz możliwości dochodowych;
- 4) udzielaniu bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą, dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
- 5) dokonywaniu sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych w najgorszym stanie oraz generujących największe koszty utrzymania;
- 6) umożliwieniu adaptacji części nieruchomości na cele mieszkalne w celu objęcia w najem powstałego lokalu, względnie jego sprzedaży;
- 7) intensyfikacji windykacji należności czynszowych;
- 8) nie planuje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzałkowo.

§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Tomasz Synowiec