



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 4 marca 2024 r.

Poz. 2363

UCHWAŁA NR XLIV/293/2024 RADY GMINY NIECHANOWO

z dnia 26 lutego 2024 r.

w sprawie: przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechanowo na lata 2024-2028”

Na podstawie art. 7 ust 2, 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Niechanowo uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechanowo na lata 2024-2028, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechanowo.

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

Przewodnicząca Rady
(-) Bożena Jaworska

Załącznik do Uchwały Nr XLIV/293/2024
Rady Gminy Niechanowo
z dnia 26 lutego 2024 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechanowo
na lata 2024-2028.**

Rozdział I

Wprowadzenie

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez Radę Gminy, w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych. Program wprowadza planowaną politykę dotyczącą gminnego zasobu, stanowiącą na okres kilku lat, dla której punktem wyjścia są dane o zasobach, ich stanie, potrzebach przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

Rozdział II

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach.**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Niechanowo tworzy 31 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1277,58 m² znajdujących się w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Niechanowo.

2. Lokalizacja zasobu mieszkaniowego:

Arcugowo, Czechowo, Goczałkowo, Jelitowo, Karsewo, Kędzierzyn, Mierzewo, Nowa Wieś Niechanowska, Niechanowo, Trzuskoleń.

3. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Niechanowo w latach 2024-2028 będzie ulegać zmianom. Podstawowymi czynnikami wpływającymi na zmiany będą:

- 1) zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych w związku ze sprzedażą na ich rzecz najemców;
- 2) wyłączenie z użytkowania lokali lub budynków z uwagi na zły stan techniczny, nieopłacalny remont;
- 3) zwiększenie liczby lokali mieszkalnych w związku z wydzieleniem lokalu z innego lokalu (w możliwych przypadkach);

- 4) zmniejszenie liczby lokali mieszalnych w związku z połączeniem dwóch lokali mniejszych w jeden (w możliwych przypadkach);
 - 5) zwiększenie liczby lokali mieszkalnych w drodze nabycia (płatnego, nieodpłatnego) i spadkobrania.
4. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Niechanowo oraz prognozy jego zmian – przedstawia załącznik nr 1.
5. Zdecydowana większość lokali oraz budynków wymaga przeprowadzenia remontu. Do zasadniczych prac remontowych zasobów mieszkaniowych gminy należy zaliczyć:
- 1) remont lub wymiana pokrycia dachowego
 - 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
 - 3) odnowa elewacji
 - 4) wymiana instalacji elektrycznej
 - 5) wymiana bądź przebudowa istniejącego ogrzewania.
6. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Niechanowo oraz prognozy jego zmian – przedstawia załącznik nr 2.
7. Niezbędne prace remontowe poprawiające stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Niechanowo realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie gminy tj.
- 1) w 2024 roku planuje się przeprowadzić remont instalacji elektrycznej w 2 lokalach oraz remont kominów;
 - 2) w 2025 roku planuje się wymianę źródeł ciepła w lokalach;
 - 3) w 2026 roku planuje się kontynuować wymianę źródeł ciepła oraz instalacji elektrycznej w lokalach;
 - 4) w 2027 roku planuje się remont w zakresie wymiany pokrycia dachowego;
 - 5) w 2028 roku planuje się przeprowadzić prace związane z termomodernizacją zasobu.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

- § 3. 1. Większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczności dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
2. W latach 2024-2028 planowane są bieżące naprawy, remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkaniowych podejmowane będą przez Wójta Gminy Niechanowo w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.
3. Analiza potrzeb remontowych i prac remontowo-modernizacyjnych w latach 2024-2028 przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj robót	Rok				
	2024	2025	2026	2027	2028
Wymiana pokryć dachów wraz z obróbkami, wymianą rynien i rur spustowych	29.000,00	30.000,00	35.000,00	40.000,00	45.000,00
Wymiana stolarki otworowej- okna, drzwi, termomodernizacja	2.000,00	3.000,00	4.000,00	5.000,00	6.000,00
Roboty ogólnobudowlane- przebudowa kominów, remonty elewacji, schodów, podłóg	4.000,00	5.000,00	6.000,00	7.000,00	8.000,00
Roboty instalacyjne - elektryczne	2.000,00	3.000,00	4.000,00	5.000,00	6.000,00
Roboty hydrauliczne, wodnokanalizacyjne	2.000,00	3.000,00	4.000,00	5.000,00	6.000,00
Wymiana źródeł ciepła	2.000,00	3.000,00	4.000,00	5.000,00	6.000,00
Różne naprawy	2.000,00	3.000,00	4.000,00	5.000,00	6.000,00

4. Planowanie remontów i prac remontowo-modernizacyjnych budynków oraz lokali odbywa się w oparciu o następujące założenia:

- 1) eliminowanie zagrożenia bezpieczeństwa lokatorów i mienia;
- 2) usuwanie awarii;
- 3) remonty lokali realizowane na wniosek najemców;
- 4) roboty wynikające z przeprowadzonych przeglądów technicznych;
- 5) remonty w lokalach przeznaczonych do ponownego zasiedlenia;
- 6) roboty w budynku i lokalu przyjętym na własność gminy po uregulowaniu ich stanu prawnego.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 4. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechanowo odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określanych odrębną uchwałą Rady Gminy w Niechanowie.

2. Do sprzedaży przeznaczone będą:

- 1) lokale, których najemcy wyrażą wolę ich wykupu, a na ich zbycie wyrazi zgodę Rada Gminy Niechanowo;
- 2) wolne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, o ile będzie to ekonomicznie uzasadnione;
- 3) wolne lokale mieszkalne w budynkach gminnych, o ile remont wymagać będzie znacznych nakładów finansowych.

3. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) sprywatyzowanie zasobu mieszkaniowego;
- 2) pozyskiwanie środków na remonty posiadanych zasobów;
- 3) racjonalne gospodarowanie gminnych zasobem mieszkaniowym.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5. 1. Z uwagi na mały zasób mieszkaniowy Gminy oraz niską stawkę bazową czynszu, wpływy z czynszów nie pokrywają wydatków na bieżącą eksploatację i remonty. Planuje się zwiększyć w kolejnych latach wpływy z czynszów poprzez podniesienie stawki bazowej czynszu.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Niechanowo:

- 1) położenie budynku – za położenie budynku poza miejscowością Niechanowo – obniżka o 5 %;
- 2) położenie lokalu w budynku – za lokal z ciemną kuchnią – obniżka o 5 %;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) za brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżka o 5 %,
 - b) za brak w lokalu łazienki, tj. pomieszczenia wyposażonego w wannę, kabinę prysznicową lub brodzik, stanowiącego element powierzchni użytkowej mieszkania – obniżka o 5 %,
 - c) za brak w lokalu W.C., tj. ubikacji stanowiącej element powierzchni użytkowej mieszkania – obniżka o 5 %,
 - d) za brak urządzeń wodno-kanalizacyjnych – obniżka o 5 %;

- 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 %.
3. Wysokość czynników obniżających stawkę bazową czynszu nie może przekroczyć 20% stawki bazowej czynszu w Niechanowie i 30% stawki bazowej za lokale położone poza Niechanowem.
4. Czynniki obniżające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.
5. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu, jak również innych należnych opłat oraz najemcom, którzy pobierają dodatek mieszkaniowy.

Rozdział VI

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. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy.
2. Zarządzanie lokalami, o których mowa w ust. 1 obejmuje następujące czynności:
 - 1) przestrzeganie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomością i najem lokali;
 - 2) przydzielanie lokali mieszkalnych na zasadach określonych przez Radę Gminy Niechanowo.
 - 3) sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego nieruchomości, budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej;
 - 4) reprezentowanie Gminy Niechanowo we wspólnotach mieszkaniowych;
 3. Zarządzanie lokalami w budynkach, których Gmina Niechanowo jest współwłaścicielem odbywa się na zasadach określonych w ustawie o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.).
 4. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechanowo.

Rozdział VII**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

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

- 1) wpływów z czynszów z lokale mieszkalne;
- 2) środków określonych w uchwale budżetowej na kolejne lata;
- 3) środków zewnętrznych;
- 4) sprzedaż lokali.

Lp.	Wyszczególnienie	2024 rok	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok
1	Wpływy z czynszów z lokali mieszkalnych (zł)	68.989,32	80.277,78	92.026,74	101.583,90	109.824,42
2	Środki określone w uchwale budżetowej (zł)	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
3	Środki zewnętrzne	Wg otrzymanej dotacji	Wg otrzymanej dotacji	Wg otrzymanej dotacji	Wg otrzymanej dotacji	Wg otrzymanej dotacji
4	Sprzedaż lokali	Wg ceny rynkowej	Wg ceny rynkowej	Wg ceny rynkowej	Wg ceny rynkowej	Wg ceny rynkowej

Rozdział 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 8. Przewiduje się, że w okresie 2024 – 2028 roku wydatki na poszczególne grupy kosztów związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy będą przedstawiać się następująco:

Rodzaj kosztów	Rok				
	2024	2025	2026	2027	2028
Bieżąca eksploatacja (zł)	22.000,00	24.000,00	26.000,00	28.000,00	31.000,00
Koszty remontów (zł)	43.000,00	45.000,00	50.000,00	55.000,00	60.000,00
Koszty modernizacji lokali i budynków (zł)	0	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (zł)	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00

Koszty inwestycyjne (zł)	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
--------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Rozdział IX

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali.

§ 9. 1. Gmina w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem podejmować będzie działania 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) dokonaniu zamiany lokali w związku z przekwaterowaniem z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji;
 - 5) dokonaniu zamiany lokali w związku z przekwaterowaniem z lokali wyłączonych z eksploatacji ze względu na bezpośredni stan zagrożenia bezpieczeństwa osób w nim zamieszkujących;
 - 6) w związku z przewidzianymi remontami lokali o złym stanie technicznym przewiduje się konieczność zabezpieczenia na czas remontu odpowiedniej liczby lokali zamiennych dla dotychczasowych najemców remontowanych lokali;
 - 7) dokonaniu zamiany lokali w związku z przekwaterowaniem z nieruchomości przeznaczonych do zbycia przez gminę;
 - 8) udzielaniu bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą, dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
 - 9) dokonywaniu sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego;
 - 10) umożliwieniu adaptacji części nieruchomości na cele mieszkalne w celu objęcia w najem powstałego lokalu, względnie jego sprzedaży;
 - 11) systematycznej zmianie wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększenie nakładów finansowych na remonty nieruchomości;
 - 12) intensyfikacji windykacji należności czynszowych.
2. Szacuje się zmniejszenie wielkości zasobu mieszkaniowego, przy założeniu sprzedaży na poziomie 1 lokalu rocznie. Ewentualna budowa nowych będzie możliwa po uzyskaniu korzystnych warunków finansowych z udziałem środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 1 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Niechanowo na lata 2024-2028

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Niechanowo i prognoza jego zmian

Prognoza na lata 2024-2028					
Opis pozycji	2024	2025	2026	2027	2028
	ilość	ilość	ilość	ilość	ilość
	pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²
Lokale mieszkalne- ogółem	31 1277,58	30 1216,33	29 1179,83	28 1128,71	27 1076,71

Załącznik Nr 2 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechanowo na lata 2024-2028

**Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Niechanowo
oraz prognozy jego zmian**

L.p.	Rok	Lokale mieszkalne			
		Ilość lokali	Ilość lokali z uwzględnieniem stanu technicznego		
			zły	średni	dobry
1.	2024	31	15	13	3
2.	2025	30	14	13	3
3.	2026	29	13	13	3
4.	2027	28	10	14	4
5.	2028	27	10	12	5