

**UCHWAŁA NR XXXIII/229/21
RADY GMINY MIEŚCISKO**

z dnia 19 kwietnia 2021 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieścisko
na lata 2021-2025**

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Mieścisko uchwala, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieścisko na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXXIII/218/17 Rady Gminy Mieścisko z dnia 13 grudnia 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieścisko na lata 2018 – 2022 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 8663).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mieścisko.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Mieścisko

Kamila Mazurek

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieścisko na lata 2021 – 2025**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Mieścisko na dzień 31.03.2021 r. stanowiło 117 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5 266,26 m².

Tabela nr 1. Zestawienie powierzchni użytkowej lokali w budynkach będących w całości własnością Gminy Mieścisko

Lp.	Adres lokalu	Numer działki	Powierzchnia m ²
1	Mieścisko, ul. Kościelna 5/1	219/4	15,85
2	Mieścisko, ul. Kościelna 5/2	219/4	23,71
3	Mieścisko, ul. Kościelna 5/3	219/4	43,57
4	Mieścisko, ul. Kościelna 5/4	219/4	21,63
5	Mieścisko, ul. Kościelna 5/5	219/4	22,10
6	Mieścisko, ul. Kościelna 5/6	219/4	32,06
7	Mieścisko, ul. Kościelna 5/7	219/4	23,09
8	Mieścisko, ul. Kościelna 5/8	219/4	23,14
9	Mieścisko, ul. Kościelna 5/9	219/4	55,83
10	Mieścisko, ul. Kościelna 5/10	219/4	35,09
11	Mieścisko, ul. Kościelna 5/11	219/4	60,18
12	Mieścisko, ul. Kościelna 5/12	219/4	43,35
13	Mieścisko, ul. Kościelna 5/13	219/4	48,91
14	Mieścisko, ul. Kościelna 5/14	219/4	45,67
15	Mieścisko, ul. Kościelna 5/15	219/4	21,06
16	Mieścisko, ul. Gnieźnińska 2/1	1041	34,28
17	Mieścisko, ul. Gnieźnińska 2/2	1041	21,20
18	Mieścisko, ul. Gnieźnińska 2/3	1041	29,64
19	Mieścisko, ul. Gnieźnińska 3/1	240/1	34,42
20	Mieścisko, ul. Gnieźnińska 3/2	240/1	58,03
21	Mieścisko, ul. Gnieźnińska 3/3	240/1	57,95
22	Mieścisko, ul. Gnieźnińska 3/4	240/1	20,94
23	Mieścisko, ul. Gnieźnińska 4/1	1041	31,68
24	Mieścisko, ul. Gnieźnińska 4/2	1041	32,24
25	Mieścisko, ul. Gnieźnińska 4/3	1041	33,17
26	Mieścisko, ul. Gnieźnińska 4/4	1041	39,42
27	Mieścisko, ul. Gnieźnińska 4/5	1041	34,05
28	Mieścisko, ul. Gnieźnińska 4/6	1041	34,05
29	Mieścisko, ul. Dworcowa 3/1	354/3	42,32
30	Mieścisko, ul. Dworcowa 3/2	354/3	57,88
31	Mieścisko, ul. Plac Powstańców Wlkp.14 (budynek do rozbiórki – niezamieszkały)	332/1	74,01
32	Mieścisko, ul. Św. Wojciecha 1/1	174/1	67,39
33	Mieścisko, ul. Św. Wojciecha 1/2	174/1	66,71
34	Mieścisko, ul. Św. Wojciecha 1/3	174/1	67,29
35	Mieścisko, ul. Św. Wojciecha 1/4	174/1	46,07
36	Mieścisko, ul. Św. Wojciecha 1/5	174/1	50,56

37	Mieścisko, ul. Św. Wojciecha 1/6	174/1	53,19
38	Miłosławice 37/1	81/5	64,55
39	Miłosławice 37/2	81/5	50,25
40	Miłosławice 37/3	81/5	25,47
41	Kłodzin 7/1	86/1	31,43
42	Kłodzin 7/2	86/1	32,60
43	Kłodzin 7/3	86/1	51,52
44	Kłodzin 7/4	86/1	65,46
45	Nieświastowice 17/1	11/2	38,73
46	Nieświastowice 17/2	11/2	63,42
47	Nieświastowice 17/3	11/2	41,83
48	Nieświastowice 17/4	11/2	18,50
49	Nieświastowice 17/5	11/2	14,73
50	Budziejewo 3/1	1/13	46,80
51	Budziejewo 3/2	1/13	47,30
52	Pląskowo 15/1	36/2	83,00
53	Pląskowo 15/2	36/2	58,03
54	Pląskowo 15/3	36/2	37,87
55	Pląskowo 15/4	36/2	10,21
56	Pląskowo 15/5	36/2	35,38
57	Pląskowo 15/6	36/2	52,44
58	Gorzewo 18/1	4/6	35,35
59	Gorzewo 18/2	4/6	37,91
60	Gorzewo 18/3	4/6	44,09
61	Gorzewo 18/4	4/6	43,69
62	Gorzewo 18/5	4/6	17,22
63	Gorzewo 18/6	4/6	37,02
64	Gorzewo 18/7	4/6	18,81
65	Gorzewo 19/1	4/2	65,95
66	Gorzewo 19/2	4/2	21,10
67	Gorzewo 19/3	4/2	19,79
68	Gorzewo 19/4	4/2	22,18
69	Gorzewo 19/5	4/2	45,29
70	Wielą 6/1	1046/2	69,16
71	Wielą 6/2	1046/2	40,00
72	Wielą 6/3	1046/2	50,40
73	Wielą 6/4	1046/2	69,61
74	Wielą 20/1	644/2	42,86
75	Wielą 20/2	644/2	32,66
76	Wielą 20/3	644/2	64,23
77	Wielą 20/4	644/2	23,35
78	Jaworówko 9	33/1	56,24
79	Mirkowiczki 3	159/1	56,01
80	Popowo Kościelne 32 /1	538/1	39,94
81	Popowo Kościelne 32 /2	538/1	74,00
82	Popowo Kościelne 32 /3	538/1	39,01
razem			3437,12

Tabela nr 2. Zestawienie powierzchni użytkowej lokali w budynkach z udziałem w nieruchomości wspólnej

Lp.	Adres lokalu	Numer działki	Powierzchnia m ²
1	Mieścisko, ul. Wągrowiecka 27/1	110/4	58,25
2	Mieścisko, ul. Wągrowiecka 27/2	110/4	69,95
3	Mieścisko, ul. Wągrowiecka 27/3	110/4	70,45
4	Mieścisko, ul. Wągrowiecka 27/4	110/4	51,40
5	Mieścisko, ul. Wągrowiecka 27/5	110/4	50,75
6	Kłodzin 40/1	16/1	55,60
7	Nieświastowice 5/1	32/5	58,70
8	Nieświastowice 12/1	11/5	52,70
9	Nieświastowice 12/2	11/5	52,70
10	Zakrzewo 4/1	2/3	52,30
11	Zakrzewo 6/1	2/5	34,10
12	Mieścisko, ul. Kościelna 9/1	537/3	32,68
13	Miłosławice 20/1	38	61,80
14	Nieświastowice 8/1	11/4	61,50
15	Nieświastowice 8/2	11/4	49,50
15	Nieświastowice 8/3	11/4	15,45
16	Nieświastowice 9/1	32/3	60,40
17	Nieświastowice 6/1	11/3	53,36
18	Popowo Kościelne 5/1	292	66,16
19	Popowo Kościelne 5/2	292	53,31
20	Popowo Kościelne 13/1	233/9	48,53
21	Popowo Kolonia 13/1	277/5	67,00
22	Popowo Kolonia 13/2	277/5	75,00
23	Popowo Kolonia 13/3	277/5	18,38
24	Budziejewo 6/1	1/7	52,74
25	Budziejewo 7/1	1/8	57,30
26	Budziejewo 9/1	4/5	40,71
27	Wielka 3/1	684/1	43,00
28	Zakrzewo 3/1	2/1	80,30
29	Zakrzewo 3/2	2/1	63,40
30	Żabiczyn 19/1	26/15	54,65
31	Żabiczyn 19/2	26/15	54,77
32	Kłodzin 43/1	95/3	56,60
33	Kłodzin 43/2	95/3	36,90
34	Kłodzin 43/3	95/3	18,80
razem			1829,14

§ 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

W związku ze wzrostem liczby wyroków eksmisyjnych, zobowiązujących Gminę do przyznawania lokali w ramach najmu socjalnego lokalu, w latach 2021-2025 planuje się podjęcie działań, mających na celu zwiększenie ilości lokali w ramach najmu socjalnego lokalu w zasobie gminnym poprzez przekształcanie lokali z mieszkaniowego zasobu gminy. Postrzegane zmniejszenie liczby lokali w poszczególnych latach, wynika z planowanej sprzedaży mieszkań – wykup na własność przez dotychczasowych najemców.

Tabela nr 3. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

L.p.	Rodzaj lokalu	Kolejne lata				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Lokale na czas nieoznaczony	112	112	108	105	102
2.	Lokale przeznaczone na najem socjalny	4	5	6	7	8

§ 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

1. W ostatnich latach stan techniczny budynków gminnych uległ poprawie. Wymianę stolarki okiennej na PCV zrealizowano w ok. 90%, wymieniono pokrycia dachowe oraz rynny i rury spustowe, wyremontowano kominy oraz piece kaflowe, wymieniono zbiorniki bezodpływowe na nowe posiadające atesty, poprawiono estetykę budynków. Obecnie wszystkie lokale znajdują się w stanie technicznym pozwalającym na ich użytkowanie. Prognozuje się dalszą poprawę stanu technicznego budynków oraz znajdujących się w nich lokali mieszkalnych.

2. Stan techniczny - określony na podstawie protokołów z okresowej kontroli obiektu budowlanego (dokonywanej, co najmniej raz na rok). Dla ustalenia stanu technicznego lokali przyjęto następujące kryteria:

- 1) **dobry stan techniczny** oznacza lokale, w których elementy ściany konstrukcyjne lub dach budynku są w dobrym stanie technicznym, natomiast zachodzi potrzeba wykonania remontu lokalu;
- 2) **dostateczny stan techniczny** oznacza lokale, których stan nie wymaga remontu, natomiast ściany konstrukcyjne budynku lub dach kwalifikują się do poprawy;
- 3) **niedostateczny stan techniczny** oznacza lokale, których zarówno ściany konstrukcyjne budynku lub dach, oraz lokal wymagają przeprowadzenia modernizacji.

Tabela nr 4. Prognoza zmian stanu technicznego w poszczególnych latach

Stan techniczny	Liczba budynków/lata									
	Budynki gminne					Budynki z udziałem w nieruchomości wspólnej				
	2021	2022	2023	2024	2025	2021	2022	2023	2024	2025
dobry	4	5	7	9	11	3	4	6	7	10
dostateczny	11	11	9	8	7	18	15	13	13	12
niedostateczny	3	2	2	1	0	1	3	3	2	0

Rozdział 2.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 4. W analizie potrzeb remontowych i modernizacyjnych lokali uwzględnia się systematyczną poprawę stanu technicznego budynków i lokali oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym a w szczególności usunięcie zastrzeżeń wynikających z okresowych przeglądów technicznych budynków. Zakres remontów i modernizacji będzie uzależniony od możliwości finansowych gminy. W latach 2021-2025 działania Gminy koncentrować się będą na wymianie pokryć dachowych (w szczególności eternitowych), remoncie kominów, montażu wkładów kominowych z blachy kwaso-żaroodpornej, wymianie stolarki drzwiowej, uzupełnianiu ubytków w tynkach ścian elewacyjnych, napraw schodów wejściowych do budynków, malowaniu elewacji zewnętrznych oraz docieplaniu ścian zewnętrznych budynków.

Tabela nr 5. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Kolejne lata	2021 (w szt.)	2022 (w szt.)	2023 (w szt.)	2024 (w szt.)	2025 (w szt.)
Rodzaj prac					
Wymiana pokrycia dachowego	0	1	1	2	2
Naprawa pokrycia dachowego	2	3	3	3	2
Naprawa komina	3	3	3	3	3
Przestawienie pieca kaflowego	4	4	3	3	2
Wymiana stolarki okiennej	5	2	2	1	1
Wymiana stolarki drzwiowej	3	4	3	3	3
Remont elewacji (np. uzupełnienie ubytków, ocieplenie, malowanie)	4	2	1	1	1
Przyłączenie do sieci gazowej	0	6	3	3	6
Naprawa instalacji elektrycznej	4	3	3	3	3
Drobne remonty	15	15	12	12	10

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Tabela nr 6. Plan sprzedaży lokali

lata	2021	2022	2023	2024	2025
Planowana sprzedaż	4	3	3	3	3

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. Polityka czynszowa Gminy Mieścisko zmierza do kształtowania stawek czynszów w latach 2021-2025, z uwagi na konieczność poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Mieścisko oraz działań mających na celu obniżenie kosztów jego eksploatacji. W przeciwnym razie wpływy finansowe z tytułu czynszów spowodują ograniczenie remontów oraz modernizacji w zasobie, a tym samym dalszą degradację budynków. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, przewiduje się stopniowy wzrost stawki podstawowej czynszu w każdym roku i przeznaczenie, uzyskanych z tego tytułu dochodów, na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy. Polityka czynszowa zmierzać będzie do systematycznego zmniejszania różnicy pomiędzy wysokością czynszu a nakładami ponoszonymi przez Gminę.

§ 6. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale na czas nieoznaczony,
- 2) za najem socjalny lokalu.

§ 7. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wyrażoną w złotych, ustala Wójt Gminy Mieścisko w drodze zarządzenia.

§ 8. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) położenie budynku - poza terenem miejscowości Mieścisko w odległości ponad 6 km w linii prostej od Urzędu Gminy Mieścisko - obniżka o 5%;
- 2) położenie lokalu w suterenie - obniżka o 5%;
- 3) za ogólny stan techniczny budynku określony w protokole kontroli okresowej obiektu budowlanego jako niedostateczny – obniżka o 10 %
- 4) wyposażenie budynku i lokalu urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan - czynnik podwyższający:
 - a) instalację wodociągową - 15 %,
 - b) instalację kanalizacyjną – 15 %,
 - c) instalację centralnego ogrzewania – 15 %,
 - d) WC – 15 %,

- e) łazienkę – 15 %,
- f) ciepłą wodę dostarczaną centralnie z kotłowni – 15 %,
- g) gaz przewodowy – 15 %.

§ 9. Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący dokona ulepszeń lub uszczupień wyposażenia lokalu w instalacje techniczne, mających wpływ na wysokość stawki bazowej czynszu, czynsz ulegnie zmianie.

Rozdział 5.

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

§ 10. Zarządzanie i administrowanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy należy do Urzędu Gminy Mieścisko i odbywa się na zasadach racjonalnej gospodarki, przeznaczania dochodów z tego tytułu na wydatki i utrzymanie budynków i lokali.

§ 11. Zarządzanie lokalami obejmuje w szczególności następujące czynności:

- 1) zawieranie i wypowiedzanie umów najmu lokalu;
- 2) podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności przez najemców lokali;
- 3) prowadzenie windykacji należności;
- 4) wprowadzenie trwałych ulepszeń lokali;
- 5) utrzymanie lokali w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 6) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji lokali;
- 7) modernizację i remonty.

§ 12. Budynkami, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli i posiada udziałw nieruchomości wspólnej, zarządza wspólnota mieszkaniowa.

§ 13. W latach 2021-2025 nie planuje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieścisko.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025

§ 14. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą w szczególności:

- 1) wpływy z opłat czynszowych za lokale mieszkalne;
- 2) środki własne Gminy, w przypadku, gdy wpływy z opłat czynszowych nie pokryją niezbędnych wydatków remontowych;
- 3) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 4) środki ze źródeł zewnętrznych.

§ 15. W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także koszty inwestycyjne

§ 16. Powyższe koszty w każdym roku wzrosną, co jest związane w głównej mierze z prognozowanym wzrostem wskaźnika inflacji.

Tabela nr 7. Wysokość wydatków w kolejnych latach

	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji	53 000	56 000	60 000	63 000	66 000
Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	153 000	156 000	160 000	165 000	169 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	20 000	22 000	24 000	26 000	28 000
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem	223 000	234 000	244 000	254 000	263 000

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 17. W celu racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej gminy, podejmowane będą działania zmierzające do:

- 1) umożliwienia najemcom zamiany większych lokali na mniejsze;
- 2) obniżenie kosztów eksploatacyjnych;
- 3) sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 4) sprzedaż budynków wymagających przeprowadzenia kapitalnych remontów lub modernizacji, których koszt przekracza wartość odtworzeniową lokalu;
- 5) pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez kupno lub adaptację pomieszczeń;
- 6) zwiększenia nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych i ich windykacja.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXXIII/229/21 Rady Gminy Mieścisko z dnia 19 kwietnia 2021 r.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada obowiązek uchwalenia przez Radę Gminy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Dnia 13 grudnia 2017 r. Rada Gminy Mieścisko podjęła uchwałę nr XXXIII/218/17 w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieścisko na lata 2018-2022. Przepis art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni, domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756) wymusza na Radzie Gminy podjęcie nowego programu.

Mając na uwadze powyższe zachodzi konieczność uchwalenia nowego programu na kolejne pięć lat, który został dostosowany do obowiązujących przepisów.