

UCHWAŁA NR XLVII.326.2022
Rady Miejskiej w Koźminie Wielkopolskim
z dnia 7 października 2022 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koźmin Wielkopolski na lata 2022-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. (Dz. U. z 2022 r. Nr 559) 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 (Dz. U. z 2022r. poz. 172 ze zm.) uchwała się co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koźmin Wielkopolski na lata 2022-2026 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski

§ 3

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

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Koźmin Wielkopolski na lata 2022-2026**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koźmin Wielkopolski na lata 2022-2026 określa w szczególności:

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

§ 2. Stosownie do zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, do zadań gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując posiadany mieszkaniowy zasób gminy poprzez poprawę jego stanu technicznego i standardu istniejącego zasobu.

§ 3. Opracowanie wieloletniego programu, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2022-2026 pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa oraz dokonywanie remontów w istniejących obiektach.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób miasta i gminy Koźmin Wielkopolski na dzień 30.04.2022 r. obejmuje: 30 budynków, w których znajduje się 119 lokali mieszkalnych o powierzchni 5.344,88 m², w tym:

- w 6 budynkach znajduje się 15 lokali o powierzchni 433,12 m² oddanych w najem socjalny,
 - w 7 budynkach oprócz lokali mieszkalnych znajdują się lokale użytkowe, w dwóch budynkach świetlice wiejskie, a 4 lokale mieszkalne znajdują się w budynkach szkolnych.
2. Lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 89,80 m² zostały wynajęte od PKP w budynku dworca PKP w Koźminie Wielkopolskim, a w 4 budynkach siedem lokali stanowi własność osób fizycznych.
 3. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań komunalnych.
 4. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie odbywało się poprzez zmianę statusu lokalu mieszkalnego na lokal mieszkalny socjalny w chwili przyznania lokalu nowemu najemcy.
 5. Pozyskiwanie lokali tymczasowych będzie następowało poprzez adaptację istniejących pomieszczeń dotychczas nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
 6. Budynki do rozbiórki, będą przeznaczane jedynie w przypadku wydania decyzji przez nadzór budowlany o ich wyłączeniu z użytkowania.
 7. Wszystkie lokale, powinny spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.)
 8. Przewiduje się, że w latach 2022-2026 wielkość mieszkaniowego zasobu miasta i gminy Koźmin Wielkopolski będzie ulegała stopniowym zmianom.
 9. Należy założyć, że zarówno ilość budynków jak i lokali mieszkalnych zmieni się z powodu sprzedaży lokali mieszkalnych, konieczności rozbiórek budynków z przyczyn technicznych, ekonomicznych, czy losowych oraz ze względu na wynajem lokali mieszkalnych przez miasto gminę Koźmin Wielkopolski od osób fizycznych i prawnych.
 10. Mając na uwadze zadania gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie wcześniej podejmowanych działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i gminy Koźmin Wielkopolski, w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych, następować będą dalsze zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.
 11. Gmina Koźmin Wielkopolski utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwić tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu lub pomieszczenia tymczasowego w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
 12. Dla potrzeb ustalenia poziomu stanu technicznego budynków przyjęto następujące kryteria:
 - 1) bardzo dobry stan techniczny oznacza budynki, w których w najbliższym czasie nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia remontów,
 - 2) dobry stan techniczny oznacza budynki, w których elementy ściany konstrukcyjne lub/i dach są w dobrym stanie technicznym, a wymagane są malowania klatek schodowych i drobne naprawy lokali,

3) dostateczny stan techniczny oznacza budynki, których ściany konstrukcyjne budynku lub/ i dach oraz elewacja obiektu kwalifikują się do naprawy, a lokale wymagają drobnego remontu,

4) niedostateczny stan techniczny oznacza budynki, w których zarówno ściany konstrukcyjne budynku lub/i dach oraz lokale wymagają kapitalnego remontu.

13. Obecną wielkość, stan techniczny zasobu mieszkaniowego miasta i gminy Koźmin Wielkopolski oraz prognozę na poszczególne lata przedstawiają tabele nr 1, nr 2 i nr 3.

Rozdział 3.

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

§ 5. Remonty i modernizacja.

1. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych określa Tabela nr 1.

2. Zasoby komunalne gminy Koźmin Wielkopolski to przede wszystkim stara przedwojenna substancja wymagająca znacznych nakładów na ich utrzymanie w należyтым stanie technicznym. Tylko dwa obiekty wybudowano po 1960 roku. Na terenie miasta większość zasobów komunalnych znajduje się w ścisłej strefie konserwatorskiej, stąd remonty dachów, czy elewacji i materiały użyte do tych prac wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym zapewniający bezpieczne warunki do korzystania z nieruchomości. Ich zakres wynika z rocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych budynków i lokali oraz bieżących potrzeb zgłaszanych przez najemców oraz możliwości finansowych Gminy. Do remontu kwalifikują się dachy, elewacje i klatki schodowe. Do wymiany pozostaje część stolarki okiennej i drzwiowej, część instalacji elektrycznych i gazowych oraz uzupełnienia wymaga wentylacja pomieszczeń i docieplenie ścian zewnętrznych.

3. Decyzje w sprawie remontów i modernizacji będą podejmowane przez Burmistrza Miasta i Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

4. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia remontów i modernizacji wskazanych do zasiedlenia lokali przez lokatorów we własnym zakresie w zamian za zaliczenie części poniesionych kosztów na poczet przyszłych opłat czynszowych.

5. Większość lokali ogrzewanych jest węglowymi piecami grzewczymi (kaflowymi). Przy finansowym udziale najemców eliminuje się piece kaflowe na rzecz kotłów gazowych w systemie ogrzewania etażowego.

Tabela nr 1

Wykaz lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiący zasób mieszkaniowy gminy Koźmin Wielkopolski oraz zestawienie planowanych remontów

L. p.	Adres budynku / obecny stan techniczny	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Wyposażenie budynków w instalacje	Rodzaj planowanych prac remontowych	Termin realizacji (rok)
-------	--	---------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------

		Lokale objęte najmem socjalnym	Powierzchnia lokali objętych najmem socjalnym			
1.	Klasztorna 37 (rok budowy 1960) / dobry	18	834,81	wod.-kan., elektryczna, gazowa	malowanie klatki schodowej, naprawa balkonów	2022 2023
2.	Stary Rynek 22 / dobry	7	355,69	wod.-kan., elektryczna, gazowa	wymiana instalacji gazowej malowanie klatki schodowej	2023 2024
3.	Floriańska 23 / dobry	6	296,06	wod- an., elektryczna, gazowa	wykonanie instalacji gazowej w jednym lokalu malowanie klatki schodowej i naprawa schodów na klatce schodowej	2023 2024
4.	Podmiejska 1 / dostateczny	6	241,84	wod.-kan., elektryczna, gazowa	naprawa schodów w wejściu do budynku, wymiana drzwi zewnętrznych malowanie klatki schodowej	2024 2025
5.	Przyjemskich 2 / dostateczny	3	133,77	wod.-kan., elektryczna, gazowa	remont dachu	2022
6.	Nowy Rynek 13 / dostateczny	3	130,68	wod.-kan., elektryczna, gazowa	wymiana pokrycia dachowego (demontaż eternitu)	2024
7	Borecka 25 / dobry	1	48,9	wod.-kan., elektryczna, gazowa	bieżące utrzymanie	
8.	Borecka 34 / dobry	4	173,66	wod.-kan., elektryczna, gazowa, c.o.	bieżące utrzymanie	
9.	Pleszewska 12 / dostateczny	4	112,78	wod.-kan., elektryczna, gazową	częściowa wymiana stolarki okiennej, remont elewacji	2024 2026
		2	42,01			
10.	Pleszewska 47 / dostateczny	2	75,00	wod.-kan., elektryczna, gazowa	bieżące utrzymanie	
11.	Murna 24 / dostateczny	2	74,08	wod.-kan., elektryczną, gazową	częściowa wymiana stolarki okiennej (korytarz i strych)	2023

12.	Wałowa 8 / dobry	2	64,27	wod.-kan., elektryczna, gazowa	bieżące utrzymanie	
13.	Wiatrolika 5 / dobry	5	203,86	wod.-kan., elektryczna, gazowa	wentylacja w lokalu nr 2, częściowa wymiana stolarki okiennej,	2022 2024
		1	24,50			
14.	Targowa 12 / dostateczny	3	105,90	wod.-kan., elektryczna, gazowa	częściowa wymiana stolarki okiennej naprawa dwóch kominów remont elewacji	2022 2023 2026
15.	Stęszewskiego 1 / dostateczny	2	105,30	wod.-kan., elektryczna, gazowa	kapitałny remont lokalu nr 2 ze zmianą źródła ciepła na gazowe	2024
16.	Klasztorna 14 / dostateczny	7	340,06	wod.-kan., elektryczna, gazowa	wentylacja w lokalu nr 6 naprawa dachu od strony południowej	2022 2023
17.	Krotoszyńska 16 / bardzo dobry	1	41,90	wod.-kan., elektryczna, gazowa	tynkowanie komina na strychu	2022
18.	Krotoszyńska 5 / dostateczny	6	260,90	wod.-kan., elektryczna, gazowa	częściowa wymiana stolarki okiennej, naprawa dachu, remont elewacji	2022 2023 2025
19.	Zielony Rynek 15 (rok budowy po 1960 r.) / dostateczny	0	0	wod.-kan., elektryczna	częściowa wymiana stolarki okiennej, malowanie korytarza, docieplenie ścian od strony wschodniej i zachodniej	2022, 2023 2024
		8	209,19			
20.	Wrotków 52 / dostateczny	3	179,64	wod.-kan., elektryczną,	remont jednego lokalu, naprawa schodów w wejściu głównym	2023 2024
		1	15,00			
21.	Walerianów 20 /dobry	1	108,77	wod.-kan., elektryczna,	naprawa podłóg	2024
22.	Sapieżyn 23 / dobry	1	41,70	wod.-kan., elektryczna,	bieżące utrzymanie	
		1	46,45			
23.	Kaniew 30 / dobry	1	28,80	wod.-kan., elektryczna,	częściowa wymiana stolarki okiennej (lokal nr 1)	2025
		2	95,97			
24.	Staniew 67 / dobry	4	248,05	wod.-kan., elektryczną,	bieżące utrzymanie	
25.	Klasztorna 45 / bardzo dobry	5	270,19	wod.-kan., elektryczna, gazowa	wzmocnienie stropu drewnianego w łazience lokalu nr4	2022
26.	Wrotków 23 / dobry	1	55,55	wod.-kan., elektryczna,	bieżące utrzymanie	

27.	Stara Obra, 1-go Maja 1 / dobry	2	98,90	wod.-kan., elektryczna,	bieżące utrzymanie	
28.	Borzędice 136 / dobry	2	132,4	wod.-kan., elektryczna, c.o.	bieżące utrzymanie	
29.	Wyřebin 24 / dostateczny	1	88,60	wod.-kan., elektryczna	bieżące utrzymanie	
30.	Stara Obra, Koźmińska 10D/2 / dostateczny	1	59,70	wod.-kan., elektryczną	remont elewacji	2026
	SUMA	119	5 344,88			

Tabela nr 2 Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2022-2026

Stan techniczny	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
bardzo dobry	2	3	4	6	6
dobry	14	12	13	14	23
dostateczny	14	14	12	9	0
niedostateczny	0	0	0	0	0
Liczba budynków	30	29	29	29	29

Tabela nr 3

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2022-2026.

Stan na 1 stycznia danego roku	Lata				
	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
Liczba lokali	119	117	117	117	117
Liczba budynków	30	29	29	29	29

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6.1. O przeznaczeniu lokalu do sprzedaży każdorazowo decyduje Rada Miejska w Koźminie Wielkopolskim podejmując stosowną uchwałę.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań (w 2022r. sprzedawane będą dwa lokale w budynku przy ul. Wałowej 8 w Koźminie Wielkopolskim).

3. Planuje się w pierwszej kolejności sprzedaż lokali w budynkach, w których proces został już zapoczątkowany oraz w sytuacji, gdy wszyscy najemcy w budynku wyrażą gotowość wykupu lokali mieszkalnych, wynikiem czego budynek przestanie być własnością gminy.

4. Nie planuje się do sprzedaży lokali socjalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7.1. Działania podejmowane przez gminę w zakresie polityki czynszowej zmierzają do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy. Jednak w dalszym ciągu przychody z tytułu czynszów nie pokrywają w całości kosztów bieżącego utrzymania zasobu, a w szczególności konserwacji i koniecznych remontów. Mając na uwadze powyższe prognozuje się zwiększać w kolejnych latach wpływy z czynszów poprzez podnoszenie stawki bazowej czynszu. Ochronę dla najuboższych przed skutkami wzrostu czynszów stanowi dofinansowanie w formie dodatku mieszkaniowego oraz lokale z najmem socjalnym o niskim czynszu.

2. Stawkę bazową czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, ustala Burmistrz Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski w drodze zarządzenia, w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za najem lokalu mieszkalnego,
- b) za najem socjalny lokalu.

4. Stawka bazowa czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustalana będzie w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalanego Obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego. Stawka bazowa czynszu mieścić się będzie w przedziale od 1,25 do 2,00% tego wskaźnika.

5. Ze względu na stan techniczny, położenie lokalu i budynku oraz wyposażenie lokalu ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu:

1) stawka czynszu ulegnie obniżeniu w zależności od niżej wymienionych czynników:

- a) lokal położony w budynku poza granicami administracyjnymi miasta - 10%,
- b) lokal położony w budynku użyteczności publicznej (szkoła) - 5%,
- c) lokal położony na parterze lub ostatnim piętrze - 5%,
- d) brak łazienki lub w.c. w lokalu - 5%,
- e) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej - 5%,
- f) budynek będący w niedostatecznym stanie technicznym - 10%;

2) stawka czynszu ulegnie podwyższeniu w zależności od następujących czynników:

- a) lokal w budynku jest położony na pierwszym piętrze - 5%,
- b) lokal wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania - 10%,
- c) lokal usytuowany jest w budynku w dobrym i bardzo dobrym stanie technicznym - 10%.

6. Czynniki powodujące obniżkę wysokości czynszu podlegają sumowaniu.

7. Wysokość czynszu za najem socjalny, zgodnie z ustawą, wynosić będzie połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Czynniki, o których mowa w ust. 5 nie dotyczą najmu socjalnego.

8. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli zostaną dokonane w lokalu ulepszenia podnoszące standard lokalu mające wpływ na wysokość czynszu. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników.

9. Czynsz najmu i inne opłaty za lokale wymienione w § 4 w tym opłaty niezależne płacone będą na rachunek bankowy wynajmującego lub w kasie Urzędu Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski

w terminach ustalonych w zawartych umowach.

10. Gmina może udzielić najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie zaległych zobowiązań z tytułu czynszu najmu poprzez:

- a) odroczenie terminu ich płatności,
- b) rozłożenie należności na raty,
- c) umorzenie odsetek od zaległości po spłacie całej zaległości czynszu.

11. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu stawki bazowej ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy według zasad określonych w uchwale Nr XXXI.209.2021 Rady Miejskiej w Koźminie Wielkopolskim z dnia 23 czerwca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koźmin Wielkopolski (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2021 r. poz. 5737).

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koźmin Wielkopolski zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem obejmują w szczególności:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,
- c) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków,
- d) utrzymanie w niepogorszonym stanie technicznym zasobu oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych poprzez zahamowanie procesu degradacji technicznej budynków i lokali,
- e) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne usługi wynikające z najmu lokali mieszkalnych,
- f) prowadzenie ewidencji mieszkań,
- g) windykację oraz podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności.

3. Wnioski o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego rozpatrywane są w trybie i na zasadach określonych w uchwale Nr XXXI.209.2021 Rady Miejskiej w Koźminie Wielkopolski z dnia 23 czerwca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z 2021 r. poz. 5737).

4. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian organizacyjnych w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Koźmin Wielkopolski.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej oparte jest głównie na dochodach z czynszów za lokale mieszkalne i najem socjalny lokali. Znaczącym źródłem dofinansowania są dochody z czynszów za lokale użytkowe oraz ze sprzedaży mieszkań.

Tabela nr 4

Poniższa tabela przedstawia planowane wpływy na pokrycie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego z poszczególnych źródeł.

L.p.	Źródła dochodów (w złotych)	Rok				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Czynsze z lokali mieszkalnych	280.000	290.000	300.000	310.000	320.000
2.	Czynsze za lokale użytkowe	135.000	140.000	147.000	154.000	160.000
3.	Sprzedaż lokali mieszkalnych	30.000	0	0	0	0
Razem :		445.000	430.000	447.000	464.000	480.000

2. Występująca różnica pomiędzy dochodami z najmu i sprzedaży, a faktycznymi kosztami bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz bardzo pilnych remontów będzie pokrywana z budżetu gminy.

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 zasoby gminy, koszty zarządu nieruchomością wspólną, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli a także koszty inwestycyjne

§ 10. 1. Planowaną wysokość wydatków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu miasta i gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty planowanych remontów i modernizacji w latach 2022-2026 określa poniższa tabela

Tabela nr 5

L.p.	Wydatki (w złotych)	Rok				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Planowane remonty, modernizacje, konserwacje	250.000	250.000	255.000	260.000	260.000
2.	Bieżące utrzymanie, awarie, drobne naprawy	310.000	310.000	315.000	315.000	320.000
3.	Inwestycje	0	0	0	0	0
Ogółem:		560.000	560.000	570.000	575.000	580.000

2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują przeglądy techniczne: budowlane, elektryczne, gazowe, kominiarskie, usuwanie powstałych awarii, usługi wywozu odpadów komunalnych i ścieków socjalno-bytowych, opłaty za zużycie wody, ścieki, energię elektryczną na korytarzach budynków oraz drobne naprawy.

3. Udział Gminy w nieruchomościach wspólnych wynosi ponad 50%, stąd w budżecie nie ma wydzielonych kosztów ponoszonych na ich zarząd. Właściciele wykupionych lokali ponoszą koszty remontów i bieżącego utrzymania obiektów w wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

4. Ostateczny zakres rzeczowo – finansowy planu na lata 2022-2026 będzie corocznie weryfikowany na etapie tworzenia budżetu gminy na dany rok.

Rozdział 9.

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

§ 10. W celu poprawy wykorzystania i realizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą działania polegające na:

- 1/ systematycznej dbałości o istniejący zasób mieszkaniowy i stan techniczny lokali i budynków,
- 2/ aktualizacji wysokości stawki bazowej czynszu najmu lokali,
- 3/ zwiększeniu skuteczności windykacji zadłużonych najemców lokali,
- 4/ dążeniu do zbycia lokali mieszkalnych w budynkach, w których część mieszkań została już wykupiona przez najemców,
- 5/ zintensyfikowanie działań umożliwiających najemcom zamianę lokali na mieszkania dostosowane do aktualnych potrzeb rodziny i jej sytuacji materialnej.

§ 11. W latach 2022-2026 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiązałyby się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego nakłada na radę gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w celu określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyłym stanie technicznym oraz zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy. Program taki powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Dotychczasowy program obejmujący lata 2017 – 2021 stracił swą ważność. Stąd zaistniała konieczność przyjęcia nowego wieloletniego program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski na lata 2022 – 2026.

Wobec powyższego podjęcie uchwały jest zasadne.