

UCHWAŁA NR LX.511.2023
RADY GMINY WILCZYN

z dnia 28 grudnia 2023 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyn na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) 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 (tekst jednolity Dz. U z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Wilczyn uchwala, co następuje:

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

§ 2. Traci moc uchwała Nr V/54/2019 Rady Gminy Wilczyn z dnia 22 lutego 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyn na lata 2019-2023.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Katarzyna Brezyna

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WILCZYN NA LATA 2024 – 2028

I. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Wilczyn.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyn na lata 2024-2028 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Zasób mieszkaniowy gminy Wilczyn wg stanu na dzień 01.12.2023 r. stanowi 25 lokali mieszkalnych znajdujących się w 12 budynkach.

Lp	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali w m ²	Wyposażenie		
				wodociąg	kanalizacja	c.o.
1.	Budynek w Kopydłówniku Nr 4	2	89,50	zbiorowy	posiada	nie posiada
2.	Budynek w Kopydłówniku Nr 5	1	43,90	zbiorowy	posiada	posiada
3.	Budynek w Bieli Nr 6	2	97,90	zbiorowy	nie posiada	nie posiada
4.	Budynek w Wilczynie ul. Konińska 13A	1	25,50	zbiorowy	posiada	nie posiada
5.	Budynek w Wilczynie ul. Konińska 17	2	41,02	zbiorowy	posiada	nie posiada
6.	Budynek w Wilczynie ul. Konińska 8	3	143,30	zbiorowy	posiada	nie posiada
7.	Budynek w Wilczynie ul. Konińska 11	1	53,48	zbiorowy	posiada	nie posiada
8.	Ośrodek Zdrowia w Wilczynie ul. Karolkowa 7	3	172,80	zbiorowy	posiada	posiada
9.	Budynek w Wilczogórze ul. 700-lecia 39	1	58,33	zbiorowy	posiada	nie posiada
10.	Budynek w Wilczogórze ul. 700-lecia 41	3	114,35	zbiorowy	posiada	nie posiada
11.	Budynek w Wilczogórze ul. Słupecka 24	1	38,40	zbiorowy	posiada	nie posiada
12.	Blok w Wilczogórze ul. Wrzosowa 13	5	264,51	zbiorowy	posiada	posiada

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy oraz plan remontów i modernizacji budynków.

W prognozowanym okresie nie przewiduje się znaczącej zmiany wielkości zasobu Gminy Wilczyn. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej niepogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na zadania remontowe wynikające z analiz potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 1.

Tabela Nr 1

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)				
	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	20,0	20,0	22,0	25,0	28,0
Koszty remontów	10,0	15,0	20,0	25,0	30,0
Koszty modernizacji lokali i budynków	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wydatki inwestycyjne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Razem	38,0	43,0	50,0	58,0	66,0

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024 – 2028.

W przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców gminy, dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach objętych programem na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.). Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym i odbywa się na preferencyjnych zasadach.

IV. Zasady polityki czynszowej.

Zasady polityki czynszowej i wynajmowania lokali reguluje uchwała Nr V/43/03 Rady Gminy Wilczyn z dnia 9 kwietnia 2003 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej, Zarządzenie Nr 0050.10.2020 Wójta Gminy Wilczyn z dnia 11 marca 2020 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne oraz uchwała Nr V/42/03 Rady Gminy Wilczyn z dnia 9 kwietnia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilczyn.

1. Najemcy lokali w budynkach tworzących mieszkaniowy zasób gminy opłacają czynsz, którego wysokość ustalana jest wg zasad wymienionych poniżej. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
2. Ustalenie stawek czynszu:
 - a) wysokość stawki bazowej czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala w formie zarządzenia Wójta Gminy Wilczyn,
 - b) podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą w danym roku przekraczać 50% średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony.
3. Na miesięczny czynsz najmu lokalu składają się następujące elementy:
 - a) stawka bazowa czynszu najmu miesięcznego,
 - b) czynniki wpływające na wysokość czynszu.
4. Ustala się następujące czynniki wpływające na wysokość czynszu:
 - a) podwyższające:
 - lokal mieszkalny z doprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną - podwyższenie o 30%,
 - lokal mieszkalny z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem - podwyższenie o 30%,
 - lokal wyposażony w łazienkę – podwyższenie o 30%.
5. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10- tego każdego miesiąca na wskazany rachunek wynajmującego, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.
6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Wilczyn. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. W latach obowiązywania programu finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:
 - a) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
 - b) wpływów z czynszów za lokale użytkowe,
 - c) innych środków budżetowych.

Planowane przychody uzyskane z tytułu wpływów z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych przedstawia tabela nr 2.

Tabela Nr 2

Rok	Przychody z czynszów (w tys. zł)
2024	130,3
2025	138,5
2026	149,4
2027	154,7
2028	160,2

2. Wpływy te w całości przeznaczone są na pokrycie następujących kosztów:

- a) eksploatacji,
- b) remontów budynków gminnych,
- c) inwestycji.

W zasobach komunalnych gminy zgodnie z Zarządzeniem Nr 0050.10.2020 Wójta Gminy Wilczyn z dnia 11 marca 2020 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne obecnie obowiązują dwie stawki czynszu za 1 m²:

- 1) miesięcznie za lokal mieszkalny o współczesnym standardzie tj. wyposażonym w instalację c.o. – 4,30 zł,
- 2) dla pozostałych – 3,55 zł.

W latach objętych Wieloletnim Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wilczyn planowany jest wzrost stawki czynszu. Konieczność podwyższenia stawek czynszowych wynika z sytuacji ekonomicznej zasobu mieszkaniowego gminy. Zaległości remontowe i innych elementów eksploatacji stwarzają ogromne zapotrzebowanie na środki finansowe.

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

1. Gmina podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez:

- a) zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących ten zasób,
- b) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację zaległości.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U z 2023 r., poz. 725) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W związku z upływem obowiązywania uchwały Nr V/54/2019 Rady Gminy Wilczyn z dnia 22 lutego 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyn na lata 2019-2023 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.