

**UCHWAŁA NR LXIII/556/2023
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE**

z dnia 27 czerwca 2023 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Murowana Goślina na lata 2023-2028**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.725) Rada Miejska w Murowanej Goślinie postanawia, co następuje:

§ 1. Uchwała się "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Murowana Goślina na lata 2023-2028" , stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Murowana Goślina.

§ 3. Traci moc Uchwała nr XXVII/273/2020 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 15 grudnia 2020 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Murowana Goślina na lata 2021-2025.

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

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Murowana
Goślina na lata 2023-2028**

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Murowana Goślina tworzy 170 lokali, stanowiących własność, bądź będących w samoistnym posiadaniu gminy.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego określono według następującego kryterium:

- 1) poziom I - oznacza stan techniczny dobry, określający budynki nowe, po remoncie lub w których w najbliższym czasie nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia remontów,
- 2) poziom II - oznacza stan techniczny dostateczny, określający budynki w których elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast zachodzi potrzeba wykonania remontów budowlanych,
- 3) poziom III - oznacza stan techniczny dopuszczający, określający budynki w których należy niezwłocznie wykonać remonty budowlane,
- 4) poziom IV - oznacza stan techniczny nieodpowiedni, określający budynki wyłączone z użytkowania.

Tabela nr 1 Zestawienie powierzchni użytkowej lokali w budynkach stanowiących własność Gminy Murowana Goślina oraz ich stan techniczny.

Lp.	Adres lokalu	Nr geod. działki	Pow. m2	wyposażenie		Poziom stanu technicznego			
				łazienka	inst. c.o.	I	II	III	IV
1	Murowana Goślina, Kochanowskiego 8/1	436	26,40	x	x	x			
2	Murowana Goślina, Kochanowskiego 8/2		28,20	x	x	x			
3	Murowana Goślina, Kochanowskiego 8/3		28,56	x	x	x			
4	Murowana Goślina, Kochanowskiego 8/4		26,53	x	x	x			
5	Murowana Goślina, Kochanowskiego 8/5		35,78	x	x	x			
6	Murowana Goślina, Kochanowskiego 8/6		36,16	x	x	x			
7	Murowana Goślina, Kochanowskiego 9/1	588	24,17				x		
8	Murowana Goślina, Kochanowskiego 9/2		22,19	x			x		
9	Murowana Goślina, Kochanowskiego 9/3		48,80	x			x		
10	Murowana Goślina, Kochanowskiego 9/4		49,40	x			x		
11	Murowana Goślina, Kochanowskiego 9/5		42,93	x			x		
12	Murowana Goślina, Kochanowskiego 9/6		35,96	x			x		
13	Murowana Goślina, Kochanowskiego 9/7		73,05	x			x		
14	Murowana Goślina, Kochanowskiego 10/1	437	40,20	x		x			

15	Murowana Goślina, Kochanowskiego 10/2		28,36	x		x			
16	Murowana Goślina, Kochanowskiego 10/3		18,57	x		x			
17	Murowana Goślina, Kochanowskiego 10/4		24,39	x		x			
18	Murowana Goślina, Kochanowskiego 16/1	440	54,30	x	x	x			
19	Murowana Goślina, Kochanowskiego 16/2		30,00	x	x	x			
20	Murowana Goślina, Kochanowskiego 16/3		47,00	x	x	x			
21	Murowana Goślina, Kochanowskiego 16/4		41,00	x	x	x			
22	Murowana Goślina, Kochanowskiego 16/5		54,80	x	x	x			
23	Murowana Goślina, Kochanowskiego 16/6		30,00	x	x	x			
24	Murowana Goślina, Kochanowskiego 16/7		42,00	x	x	x			
25	Murowana Goślina, Kochanowskiego 16/8		47,50	x	x	x			
26	Murowana Goślina, Kochanowskiego 18/1	441	54,24	x		x			
27	Murowana Goślina, Kochanowskiego 18/2		62,84	x		x			
28	Murowana Goślina, Kochanowskiego 18/3		50,14	x		x			
29	Murowana Goślina, Kochanowskiego 18/4		30,42	x		x			
30	Murowana Goślina, Kochanowskiego 23/1	1000/6	17,98	x			x		
31	Murowana Goślina, Kochanowskiego 23/2		51,00	x	x		x		
32	Murowana Goślina, Kochanowskiego 23/5		46,60				x		
33	Murowana Goślina, Kochanowskiego 23/7		18,20	x			x		
34	Murowana Goślina, Kochanowskiego 23/9		26,11	x			x		
35	Murowana Goślina, Kochanowskiego 23/10		31,52				x		
36	Murowana Goślina, Kochanowskiego 23/11		32,79	x			x		
37	Murowana Goślina, Kochanowskiego 23/13		15,12				x		
38	Murowana Goślina, Kochanowskiego 23/14		70,00	x			x		
39	Murowana Goślina, Kochanowskiego 23/17		35,90	x			x		
40	Murowana Goślina, Kochanowskiego 23/18		54,60	x			x		
41	Murowana Goślina, Przemysłowa 10/1	784/1	57,40	x	x			x	
42	Murowana Goślina, Przemysłowa 10/2		42,40	x	x			x	
43	Murowana Goślina, Przemysłowa 10/3		50,10	x	x			x	
44	Murowana Goślina, Przemysłowa 10/4		57,61	x	x			x	
45	Murowana Goślina, Przemysłowa 10/5		47,20	x	x			x	
46	Murowana Goślina, Przemysłowa 10/6		33,60	x	x			x	

47	Murowana Goślina, Przemysłowa 10/7		15,40					x	
48	Murowana Goślina, Przemysłowa 10/7a		12,97					x	
49	Murowana Goślina, Przemysłowa 10/8		41,60	x	x			x	
50	Murowana Goślina, Przemysłowa 11/1	815/3	40,90	x			x		
51	Murowana Goślina, Przemysłowa 11/2		22,20	x			x		
52	Murowana Goślina, Przemysłowa 11/4		29,97	x			x		
53	Murowana Goślina, Przemysłowa 11/5		23,00	x			x		
54	Murowana Goślina, Przemysłowa 11/6		33,25	x			x		
55	Murowana Goślina, Przemysłowa 11/7		34,15	x			x		
56	Murowana Goślina, Przemysłowa 11/9		68,30				x		
57	Murowana Goślina, Przemysłowa 13	816/2	66,30					x	
58	Murowana Goślina, Poznańska 8/1	583	51,00	x			x		
59	Murowana Goślina, Poznańska 8/3		46,79	x	x		x		
60	Murowana Goślina, Poznańska 8/5		49,51				x		
61	Murowana Goślina, Poznańska 41/1	785	54,26	x				x	
62	Murowana Goślina, Poznańska 41/2		17,02					x	
63	Murowana Goślina, Poznańska 41/3		41,22	x				x	
64	Murowana Goślina, Poznańska 41/4		31,32	x				x	
65	Murowana Goślina, Poznańska 41a		74,90	x	x			x	
66	Murowana Goślina, Poznańska 41a		36,52	x	x			x	
67	Murowana Goślina, Mostowa 4/1	806/4	75,70	x			x		
68	Murowana Goślina, Mostowa 4/2		53,55	x			x		
69	Murowana Goślina, Kolejowa 1/1	673/6	69,70					x	
70	Murowana Goślina, Kolejowa 1/2		81,79					x	
71	Murowana Goślina, Kolejowa 1/3		59,82					x	
72	Murowana Goślina, Rogozińska 4/1	331/1	36,69	x		x			
73	Murowana Goślina, Rogozińska 4/2		25,48	x		x			
74	Murowana Goślina, Rogozińska 4/3		19,50	x		x			
75	Murowana Goślina, Rogozińska 4/4		38,22	x		x			
76	Murowana Goślina, Rogozińska 4/5		46,71	x		x			
77	Murowana Goślina, Nowa 8/1	30	54,15	x		x			
78	Murowana Goślina, Nowa 8/1a		31,20	x	x	x			

79	Murowana Goślina, Nowa 8/3		25,26			x			
80	Murowana Goślina, Nowa 8/4		31,36	x		x			
81	Murowana Goślina, Nowa 8/5		42,08	x		x			
82	Murowana Goślina, Nowa 8/6		44,47	x		x			
83	Murowana Goślina, Nowa 8/7		30,29	x		x			
84	Białężyn 19/1	28/2	70,72					x	
85	Białężyn 19/2		61,04	x				x	
86	Głębocko 13/1	43/9	44,71	x				x	
87	Głębocko 13/2		31,58	x				x	
88	Głębocko 19/2	3/11	59,15	x				x	
89	Łopuchowo 18/1	85/3	71,96	x			x		
90	Łopuchowo 18/2		47,87				x		
91	Przebędowo 5/1	80/4	38,76	x	x	x			
92	Przebędowo 5/2		64,36	x	x	x			
93	Przebędowo 5/3		44,00	x	x	x			
94	Przebędowo 5/4		41,70	x	x	x			
95	Przebędowo 5/5		49,28	x	x	x			
96	Przebędowo 5/6		48,90	x	x	x			
97	Przebędowo 5/7		42,19	x	x	x			
98	Przebędowo 5/8		30,67	x	x	x			
99	Przebędowo 5/9		31,42	x	x	x			
100	Przebędowo 14a/1	90/10	35,40	x	x	x			
101	Przebędowo 14a/2		35,40	x	x	x			
102	Przebędowo 14a/3		35,18	x	x	x			
103	Przebędowo 14a/4		35,18	x	x	x			
104	Przebędowo 14a/5		44,17	x	x	x			
105	Przebędowo 14a/6		44,36	x	x	x			
106	Przebędowo 18/1	90/10	46,20						x
107	Przebędowo 18/2		43,50						x
108	Przebędowo 18/3		28,90						x
109	Przebędowo 18/4		42,40						x
110	Przebędowo 18/5		42,90						x
111	Przebędowo 18/6		35,30						x
112	Przebędowo 18/7		56,70						x
113	Przebędowo 18/8		45,30						x
114	Przebędowo 18/9		20,70						x
115	Przebędowo 28/1	90/30	50,10	x	x	x			
116	Przebędowo 28/2		50,10	x	x	x			
117	Przebędowo 28/3		39,55	x	x	x			
118	Przebędowo 28/4		50,10	x	x	x			
119	Przebędowo 28/5		50,10	x	x	x			
120	Przebędowo 28/6		66,15	x	x	x			
121	Przebędowo 28/7		50,00	x	x	x			
122	Starczanowo 10a	16/10	65,35	x		x			
suma			5169,92						

Tabela nr 2 Zestawienie powierzchni użytkowej w budynkach stanowiących współwłasność oraz ich stan techniczny.

Lp.	Adres lokalu	Nr geod. działki	Pow. m2	wyposażenie		Stan techniczny			
				łazienka	inst. c.o.	I	II	III	IV
1	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/1	806/2 804/1	65,20	x	x			x	
2	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/2		39,50	x	x			x	
3	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/3		64,70	x	x			x	
4	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/4		39,80	x	x			x	
5	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/5		67,00	x	x			x	
6	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/6		41,20	x	x			x	
7	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/7		40,40	x	x			x	
8	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/9		40,20	x	x			x	
9	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/10		39,80	x	x			x	
10	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/11		41,10	x	x			x	
11	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/12		41,30	x	x			x	
12	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/13		38,50	x	x			x	
13	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/14		39,80	x	x			x	
14	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/15		39,30	x	x			x	
15	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/16		39,20	x	x			x	
16	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/18		39,90	x	x			x	
17	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/19		39,80	x	x			x	
18	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/20		65,40	x	x			x	
19	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/21		39,80	x	x			x	
20	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/22		65,00	x	x			x	
21	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/23		41,10	x	x			x	
22	Murowana Goślina, Przemysłowa 1/24		67,80	x	x			x	
23	Murowana Goślina, Przemysłowa 17/1	817/9	41,32	x			x		
24	Murowana Goślina, Przemysłowa 17/3		36,90	x			x		
25	Murowana Goślina, Przemysłowa 17/4		37,80				x		
26	Murowana Goślina, Przemysłowa 17/5		36,70	x			x		
27	Murowana Goślina, Przemysłowa 17/8		37,10		x		x		
28	Murowana Goślina, Rogozińska 11/2	245	39,47	x			x		
29	Murowana Goślina, Rogozińska 11/3		31,48	x			x		

30	Murowana Goślina, Rogozińska 11/4		33,89	x			x		
31	Murowana Goślina, Rogozińska 11/5		40,48	x			x		
32	Murowana Goślina, Rogozińska 11/6		34,41				x		
33	Murowana Goślina, Wojska Polskiego 12/2	655	77,10	x			x		
34	Białężyn 11/4	134/1	60,80					x	
35	Łopuchowo 15/1	10/5	40,01	x	x			x	
36	Łopuchowo 15/6		53,59	x	x			x	
37	Łopuchowo 16/4	16/6	61,88	x				x	
38	Łopuchowo 16/6		48,34	x				x	
39	Wojnowo 8/2	4/2	32,01	x	x	x			
40	Wojnowo 8/4		47,37	x	x	x			
41	Wojnowo 8/5		48,89	x	x	x			
42	Wojnowo 8/6		55,87	x	x	x			
43	Wojnowo 8/7		23,34	x	x	x			
44	Przebędowo 17/2	90/12	48,60	x			x		
suma			2003,15						

Tabela nr 3 Zestawienie powierzchni użytkowej lokali położonych w budynkach będących w samoistnym posiadaniu oraz ich stan techniczny.

Lp.	Adres lokalu	Nr geod. działki	Pow. m2	wyposażenie		Stan techniczny			
				łazienka	inst. c.o.	I	II	III	IV
1	Murowana Goślina, Poznańska 6/1	582	61,61	x				x	
2	Murowana Goślina, Poznańska 6/2		39,83	x				x	
3	Murowana Goślina, Poznańska 6/3		32,92					x	
4	Murowana Goślina, Poznańska 6/4		26,17					x	
suma			160,53						

§ 2. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Murowana Goślina z uwzględnieniem rozpoczętych procesów inwestycyjnych oraz zaplanowanych sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

Tabela nr 4 Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego.

stan wielkości zasobu mieszkalnego na 30.06.2023 r.		170 lokali
prognozowane zmiany wielkości zasobu w poszczególnych latach:		
w 2023 roku	wyłączenie budynku Przebędowo 18 z użytku ze względu na zły stan techniczny	- 9 lokali
w 2024 roku	zmiana sposobu użytkowania budynku w Murowanej Goślinie przy ulicy Kolejowej 1 (były dworzec)	- 3 lokale
w 2025 roku	oddanie w najem lokali mieszkalnych przy świetlicy w Uchorowie	+ 2 lokale
w 2026 roku	zmiana sposobu użytkowania budynku w Murowanej Goślinie przy ulicy Kochanowskiego 23 (zabytkowy pałac)	- 11 lokali
w 2027 roku	oddanie do użytku nowego budynku wielorodzinnego	+12 lokali
w 2028 roku	oddanie do użytku nowego budynku wielorodzinnego	+ 4 lokale
prognoza wielkości zasobu na 31.12.2028 r.		165 lokali

§ 3. Prognoza zmian stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych z uwzględnieniem zaleceń zawartych w protokołach przeglądów okresowych budynków w poszczególnych latach.

Tabela nr 5 Prognoza zmian stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

planowane zmiany w 2023 roku		
1.	Przebudowo 5	podniesienie standardu lokalu nr 1
planowane zmiany w 2024 roku		
1.	Murowana Goślina, Kochanowskiego 9	podniesienie standardu lokali
2.	Głębocko 13	podniesienie stanu technicznego budynku
3.	Głębocko 19	podniesienie stan technicznego budynku
planowane zmiany w 2025 roku		
1.	Białężyn 19	podniesienie standardu lokali - remont pustostanów
2.	Murowana Goślina, Przemysłowa 1	podniesienie stanu technicznego budynku
3.	Murowana Goślina, Poznańska 41	podniesienie stanu technicznego budynku
planowane zmiany w 2026 roku		
1.	Murowana Goślina, Poznańska 41a	podniesienie stanu technicznego budynku
planowane zmiany w 2027 roku		
1.	Murowana Goślina, Przemysłowa 13	podniesienie stanu technicznego budynku
planowane zmiany w 2028 roku		
1.	Murowana Goślina, Przemysłowa 10	podniesienie stanu technicznego budynku

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, w szczególności usunięcie zastrzeżeń wynikających z okresowych przeglądów technicznych budynków i lokali, wymianę nieekologicznych źródeł ogrzewania, wymianę pokrycia dachów z płyt eternitowych, naprawę kominów i termomodernizację budynków.

Tabela nr 6 Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Planowane remonty i modernizacje w 2023 roku		
1.	Przebudowo 5	remont lokalu nr 1
2.	Przebudowo 17	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu nr 2
3.	Murowana Goślina, Przemysłowa 13	wymiana stolarki okiennej
4.	Murowana Goślina, Przemysłowa 17	wymiana stolarki okiennej w lokalach nr 3 i 5
5.	Murowana Goślina, Poznańska 41	wymiana stolarki okiennej w lokalu nr 3
Planowane remonty i modernizacje w 2024 roku		
1.	Murowana Goślina, Kochanowskiego 9	przebudowa systemu ogrzewania na gazowe
2.	Głębocko 13	modernizacja budynku (likwidacja azbestu, remont więźby, kominów, wycieplenie ścian, zmian źródła ogrzewania)
3.	Głębocko 19	modernizacja budynku (likwidacja azbestu, remont kominów, wycieplenie ścian, zmiana źródła ogrzewania)
Planowane remonty i modernizacje w 2025 roku		

1.	Białężyn 19	modernizacja lokali - kompleksowa przebudowa pustostanów
2.	Murowana Goślina, Przemysłowa 1	modernizacja elewacji budynku w ramach funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej
3.	Murowana Goślina, Poznańska 41	modernizacja budynku (wymiana pokrycia dachowego, stolarki drzwiowej i okiennej, ocieplenie ścian)
Planowane remonty i modernizacje w 2026 roku		
1.	Murowana Goślina, Poznańska 41a	modernizacja budynku (wymiana pokrycia dachowego, stolarki drzwiowej i okiennej, ocieplenie ścian, zmiana źródeł ogrzewania)
Planowane remonty i modernizacje w 2027 roku		
1.	Murowana Goślina, Przemysłowa 13	modernizacja budynku (wymiana pokrycia dachowego, stolarki drzwiowej i okiennej, ocieplenie ścian, zmiana źródeł ogrzewania)
Planowane remonty i modernizacje w 2028 r.		
1.	Murowana Goślina, Przemysłowa 10	modernizacja budynku (wymiana pokrycia dachowego, stolarki drzwiowej i okiennej, ocieplenie ścian)

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, zmierza się do zbycia lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność oraz lokali znajdujących się w budynkach, które wymagają przeprowadzenia remontów przekraczających wartość odtworzeniową budynku.

Tabela nr 7 Plan sprzedaży lokali mieszkalnych

w 2023 roku	nie planuje się sprzedaży	
w 2024 roku	Przebudowo 18	9 lokali (pustostanów)
w 2025 roku	nie planuje się sprzedaży	
w 2026 roku	nie planuje się sprzedaży	
w 2027 roku	nie planuje się sprzedaży	
w 2028 roku	nie planuje się sprzedaży	

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Z uwagi na to, że wpływy z czynszu nie pokrywają wydatków na bieżącą eksploatację, modernizacje i remonty budynków i lokali stanowiących zasób gminy, prognozuje się zwiększać w kolejnych latach wpływy z czynszów poprzez podnoszenie stawki bazowej czynszu.

§ 7. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wyrażoną w złotych, ustala Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina w drodze zarządzenia.

2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala się z uwzględnieniem czynników obniżających:

- 1) za położenie budynku w strefie wiejskiej z wyjątkiem miejscowości Przebudowo – obniżka o 1%,
- 2) za położenie lokalu w suterenie lub powyżej IV kondygnacji bez windy – obniżka o 1%,
- 3) za brak wyposażenia lokalu w łazienkę – obniżka o 5 %,
- 4) za brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżka o 5 %,
- 5) za ogólny stan techniczny budynku określony w protokole przeglądu budowlanego jako nieodpowiedni – obniżka o 5 %.

§ 8. 1. Czynsz może być obniżony w stosunku do najemców o niskich dochodach, którzy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) posiadają tytuł prawny do lokalu,
- 2) nie mają zaległości w opłatach za używanie lokalu lub posiadają zgodę na spłatę zaległości w ratach i wywiązują się z przyjętych zobowiązań,

3) nie pobierają dodatku mieszkaniowego.

2. Obniżenie czynszu następuje:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- a) o 20 %, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 80 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- b) o 30 %, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 60 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- a) o 20 %, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 60 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- b) o 30 %, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 40 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

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

§ 9. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz za pośrednictwem komórki organizacyjnej w Urzędzie Miasta i Gminy Murowana Goślina.

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

- 1) przydzielanie lokali mieszkalnych na zasadach określonych przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie;
- 2) zawieranie i wypowiedzanie umów najmu lokali;
- 3) podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności przez najemców lokali;
- 4) prowadzenie windykacji należności;
- 5) sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego nieruchomości, budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej;
- 6) wprowadzanie trwałych ulepszeń;
- 7) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji lokali;
- 8) reprezentowanie Gminy Murowana Goślina we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 10. Zarządzanie budynkami, których Gmina Murowana Goślina 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)

§ 11. W latach 2024-2028 nie przewiduje się dokonywania zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028

§ 12. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej zmierza do osiągnięcia maksymalnego stopnia samofinansowania, zgodnie z przyjętymi zasadami polityki czynszowej.

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 będzie dochód z czynszu najmu lokali oraz dotakowe środki własne gminy, stanowiące partycypację w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego oraz środki zewnętrzne z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krakowego.

Tabela nr 8 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Wpływy w zł	2023 rok	2024 rok	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok
Opłaty czynszowe	600 000	615 000	630 000	650 000	670 000	690 000
Sprzedaż lokali mieszkalnych	0	250 000	0	0	0	0
dodatkowe środki własne	0	0	0	237 000	92 000	228 000
Środki z Funduszu Dopłat	0	200 000	200 000	1 600 000	1 600 000	300 000
razem	600 000	1 065 000	830 000	2 487 000	2 362 000	1 218 000

Rozdział 7.

Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne

§ 13. 1. Zakłada się utrzymanie wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, remonty i modernizacje lokali i budynków na poziomie nieprzekraczającym 125 % dochodów uzyskiwanych z czynszów i sprzedaży lokali.

2. Wydatki inwestycyjne uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania na budowę nowych mieszkań komunalnych.

Tabela nr 9 Wysokość wydatków w poszczególnych latach.

Wydatki w zł	2023 rok	2024 rok	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok
Bieżące koszty eksploatacji	10 000	11 000	11 000	12 000	12 000	13 000
Koszty remontów	150 000	150 000	100 000	100 000	100 000	150 000
Koszty modernizacji	150 000	400 000	400 000	225 000	100 000	100 000
Koszty zarządu nieruchomością wspólną (Wspólnoty Mieszkaniowe)	140 000	145 000	145 000	150 000	150 000	155 000
Wydatki inwestycyjne	0	0	100 000	2 000 000	2 000 000	800 000
	450 000	706 000	756 000	2 487 000	2 362 000	1 218 000

Rozdział 8.

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

§ 14. W ramach działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy dopuszcza się następujące działania:

- 1) zintensyfikowanie działań umożliwiających najemcom zamianę mieszkań na mieszkania dostosowane do ich aktualnych potrzeb oraz możliwości dochodowych,
- 2) dokonanie zamiany lokali mieszkalnych położonych przy ulicy Kochanowskiego 23 w Murowanej Goślinie, w związku z potrzebą wykonania całkowitej modernizacji obiektu, będącego zabytkiem,
- 3) dążenie do sprzedaży budynku w Przebędowie 18 wraz z działką, w związku ze złym stanem technicznym, którego koszt modernizacji przekracza wartość odtworzeniową budynku,
- 4) zaplanowanie budowy wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy wsparciu środków Funduszu Dopłat BGK,
- 5) pozyskiwanie środków z Funduszu Dopłat BGK na modernizację budynków i remonty pustostanów.

Uzasadnienie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Murowana Goślina jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej, zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Przyjęty uchwałą nr XXVII/273/2020 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Murowana Goślina na lata 2021-2025” z dnia 15 grudnia 2020 r. zawierał zapisy, które w związku ze zmianą zasad i sposobu zarządzania lokalami i budynkami, straciły na aktualności. Ponadto wprowadza się zmiany zasad polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu.

Mając na uwadze powyższe podjęcie uchwały uważa się za uzasadnione.