

**UCHWAŁA NR XXXI/343/21
RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 25 marca 2021 r.

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Las na lata 2021 – 2025

Na podstawie art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 671), Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Las na lata 2021 – 2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

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

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SUCHY LAS NA LATA 2021 – 2025

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Las na lata 2021-2025 określa warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Suchy Las.

2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Las obejmuje 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) planowaną 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 Suchy Las, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

Słownik

§ 2. Ilekroć w załączniku jest mowa o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611);

2. mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Gminy Suchy Las lub jednoosobowych spółek gminnych, którym Gmina Suchy Las powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;

3. programie - należy przez to rozumieć program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Las na lata 2021 – 2025;

4. powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Rozdział 3.

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

§ 3.1. Gmina Suchy Las posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Suchy Las.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las wchodzi 8 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 347,58 m². Wspólnotą mieszkaniową objęte są 4 budynki mieszkalne, w których Gmina Suchy Las posiada udziały w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali.

§ 4. 1. Zestawienie budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las według stanu na dzień 1 stycznia 2021 r.

Lp.	Adres budynku	Rok zasiedlenia	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Forma prawna
1.	Chludowo, ul. Szkolna 5	1989	1	28,31	Wspólnota mieszkaniowa
2.	Chludowo, ul. Szkolna 2	1905	2	95,90	Własność
3.	Gołęczewo, ul. Tysiąclecia 13	1905	2	71,17	Wspólnota mieszkaniowa
4.	Suchy Las, ul. Poziomkowa 39	1989	2	98,80	Wspólnota mieszkaniowa
5.	Suchy Las, os. Poziomkowe 4E	1999	1	53,40	Wspólnota mieszkaniowa
Razem			8	347,58	

2. Budynki mieszkalne, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne, zróżnicowane są pod względem wieku, tj. dwa z pięciu budynków jest ponad 100 letnich, dwa zostały zasiedlone w 1989 r., a jeden budynek w 1999 r. Budynek zlokalizowany w Chludowie przy ul. Szkolnej 2 przeszedł generalny remont w latach 2011 – 2012. Remont ten objął również lokale mieszkalne. Wszystkie budynki wyposażone są w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną. W trzech budynkach znajduje się indywidualne ogrzewanie gazowe - piece dwufunkcyjne, w jednym budynku jest zbiorowa instalacja C.O. Jedynym budynkiem, którego stan techniczny został określony jako zły jest budynek w Gołęczewie przy ul. Tysiąclecia 13.

§ 5. 1. Prognoza dotycząca ilości lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2025.

	Lata (stan na 31 grudnia)				
	2021	2022	2023	2024	2025
Ilość lokali mieszkalnych [szt.]	6	8	10	12	14

Ze względu na zły stan techniczny dwa lokale mieszkalne, w Gołęczewie przy ul. Tysiąclecia 13, zostały wyłączone z użytkowania i w związku z tym zostały przeznaczone w 2021 r. do sprzedaży. W latach 2022-2025 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las. W 2021 r. nie planuje się zwiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las. W latach 2022-2025 planuje się zakup łącznie ośmiu lokali mieszkalnych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi. Zakłada się nabywanie lokali tylko w dobrym stanie technicznym i tylko w budynkach o dobrym stanie technicznym.

2. Prognoza stanu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las.

Lp.	Ocena stanu technicznego lokali	Liczba lokali w latach prognozy (stan na 31 grudnia)				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	dobry	6	8	10	12	14
2.	średni	0	0	0	0	0
3.	zły	0	0	0	0	0

§ 6. Prognoza liczby budynków i prognozowanego stanu technicznego budynków, w których zlokalizowane są lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las.

Lp.	Ocena stanu technicznego budynków	Liczba budynków w latach prognozy (stan na 31 grudnia)				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	dobry	4	6	8	10	12
2.	średni	0	0	0	0	0
3.	zły	0	0	0	0	0
Razem		4	6	8	10	12

§ 7. 1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Suchy Las jest również realizowane poprzez wynajem przez gminę lokali w celu ich dalszego podnajmu. Poniższa tabela przedstawia zestawienie lokali, które są podnajmowane.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]	Forma prawna
1.	Złotniki, ul. Słoneczna 26	5	199,31	Własność ZGK sp. z o.o.
2.	Złotniki, ul. Słoneczna 28	8	286,09	Własność ZGK sp. z o.o.
3.	Suchy Las, os. Poziomkowe 5	1	36,00	Własność osoby fizycznej
4.	Biedrusko, ul. Zjednoczenia 293	1	43,20	Własność osób fizycznych
Razem		15	564,60	

Przepisy niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio do gospodarowania lokalami i pomieszczeniami tymczasowymi wynajętymi przez Gminę Suchy Las z przeznaczeniem na podnajem.

2. Prognoza dotycząca lokali wynajmowanych od innych właścicieli i podnajmowanych osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

	Liczba lokali w latach prognozy (stan na 31 grudnia)				
	2021	2022	2023	2024	2025
Ilość lokali mieszkalnych [szt.]	19	25	27	29	31

Rozdział 4.

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

§ 8. Potrzeby remontowe budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, co wynika z przepisów prawa budowlanego oraz ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynków.

Ze względu na to, że większość lokali znajduje się w dobrym stanie technicznym, Gmina Suchy Las w latach 2021-2025 nie planuje wydatków remontowych i modernizacyjnych. Przewidziane są jedynie bieżące remonty wynikające z awarii i konieczności usuwania usterek.

Budynek, którego stan techniczny określono jako zły, to budynek w Gołęczewie przy ul. Tysiąclecia 13. Lokale w tym budynku, które stanowią własność Gminy Suchy Las, zostały przeznaczone do sprzedaży. W związku z tym nie przewiduje się remontu zarówno tego budynku, jak i lokali mieszkalnych, które są w nim położone.

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 9. Planowana jest sprzedaż dwóch lokali mieszkalnych w Gołęczewie przy ul. Tysiąclecia 13, w 2021 r. Ograniczona wielkość zasobu mieszkaniowego gminy powoduje, że w latach 2022-2025 Gmina Suchy Las nie planuje sprzedaży kolejnych lokali.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Suchy Las.

2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustalana jest z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową.

3. Czynnikiem podwyższającym stawkę czynszu lokalu mieszkalnego jest:

- 1) położenie budynku w miejscowości Suchy Las - 5% stawki bazowej,
- 2) wyposażenie w WC - 5% stawki bazowej,
- 3) wyposażenie w łazienkę (wanna, prysznic) - 5% stawki bazowej,
- 4) wyposażenie w C.O. lub ogrzewanie etażowe (elektryczne lub gazowe) - 5% stawki bazowej.

4. Czynnikiem obniżającym stawkę czynszu lokalu mieszkalnego jest:

- 1) położenie lokalu na IV lub wyższym piętrze budynku, który nie jest wyposażony w windę - 5% stawki bazowej,
- 2) zły stan techniczny budynku - 5% stawki bazowej.

5. Stawki czynszu powinny zapewnić Gminie Suchy Las, jako właścicielowi budynków, dostateczne wpływy środków finansowych na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji i ewentualnych niezbędnych remontów.

§ 11. 1. Stawka czynszu za najem socjalny nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

2. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny.

§ 12. 1. O obniżkę czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Obniżka czynszu przysługuje najemcy, którego średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w obowiązującej uchwale Rady Gminy Suchy Las w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las.

3. Ustala się wskaźniki obniżek czynszu w następujących wysokościach:

- 1) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, o której mowa w obowiązującej uchwale Rady Gminy Suchy Las o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las,
- 2) 25% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, o której mowa w obowiązującej uchwale Rady Gminy Suchy Las o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las.

§ 13. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Suchy Las regulują przepisy ustawy oraz uchwały Rady Gminy Suchy Las w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las.

Rozdział 7.

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

§ 14. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Suchy Las.

2. Zadania z zakresu zarządzania gminnym zasobem Gminy Suchy Las powinny być wykonywane zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla charakteru tych czynności. Przy ich wykonywaniu należy się kierować zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których wykonywane są te czynności, oraz zasadą utrzymania zasobu w niepegorszonym stanie technicznym.

3. Zarządzanie zasobem obejmuje w szczególności czynności związane z:

- 1) administrowaniem zasobem,
- 2) ewidencjonowaniem zasobu,
- 3) sporządzaniem umów najmu i zamian lokali,
- 4) prowadzeniem spraw z zakresu księgowości i windykacji,
- 5) prowadzeniem spraw z zakresu ubezpieczeń,
- 6) prowadzeniem spraw związanych z eksploatacją, konserwacją i remontami budynków i lokali oraz związanej z nimi infrastruktury, mających na celu utrzymanie ich w stanie niepegorszonym,
- 7) prowadzeniem spraw związanych ze zbywaniem i nabywaniem nieruchomości,
- 8) prowadzeniem inwestycji w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego.

4. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Las.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15. 1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 uznaje się:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne - prognoza planowanych wpływów z czynszów za lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las w latach 2021 – 2025.
 - a) rok 2021 – 29.000 zł,
 - b) rok 2022 – 34.000 zł,
 - c) rok 2023 – 44.000 zł,
 - d) rok 2024 – 54.000 zł,
 - e) rok 2025 – 64.000 zł,
- 2) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy, w tym ze sprzedaży i dzierżawy nieruchomości,
- 3) pożyczki celowe i kredyty,
- 4) środki z UE,

5) inne środki zewnętrzne.

2. Wielkość środków finansowych, którymi Gmina spodziewa się dysponować w poszczególnych latach obowiązywania programu jest następująca:

- 1) rok 2021 - 28.000 zł,
- 2) rok 2022 - 630.700 zł,
- 3) rok 2023 - 640.700 zł,
- 4) rok 2024 - 650.700 zł,
- 5) rok 2025 - 660.700 zł.

Rozdział 9.

Wysokość kosztów w kolejnych latach prognozy, 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

§ 16. Przyjmuje się następujący plan kosztów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Suchy Las.

Lp.	Treść	Lata				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty bieżącej eksploatacji [zł]	9.400	11.200	14.400	17.600	20.800
2.	Koszty remontów [zł]	15.000	15.000	20.000	25.000	30.000
3.	Koszty modernizacji [zł]	0	0	0	0	0
4.	Koszty zarządu [zł]	3.600	4.500	6.300	8.100	9.900
5.	Koszty inwestycyjne [zł]	0	600.000	600.000	600.000	600.000
Razem [zł]		28.000	630.700	640.700	650.700	660.700

§ 17. Zaliczki na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Suchy Las jest jednym ze współwłaścicieli (członek wspólnoty mieszkaniowej) wnoszone są w wysokości określonej uchwałą wspólnoty.

Rozdział 10.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Las

§ 18. 1. W celu racjonalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Suchy Las należy powiększyć bazę lokali, które będzie można wykorzystać w przypadku konieczności zawarcia umów najmu socjalnego lokalu w związku z wyrokami eksmisji z orzeczonym prawem do najmu socjalnego.

2. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

3. Zwiększenie pozyskiwania pozabudżetowych środków finansowych.

4. Wprowadzenie programu odpracowywania zaległości czynszowych.

5. Weryfikacja umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

6. Wynajem lokali mieszkalnych od podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym, także dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie.

7. Nie planuje się sprzedaży lokali, z zastrzeżeniem zapisu § 9 niniejszej uchwały.