

**UCHWAŁA NR XXXVII/336/2021
RADY MIEJSKIEJ BORKU WLKP.**

z dnia 30 grudnia 2021 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Borek Wielkopolski na lata 2022-2026**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. 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.611 z późn. zm.) Rada Miejska Borku Wlkp. uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Borek Wielkopolski na lata 2022-2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Borku Wlkp.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Borku Wlkp.

Tomasz Pawlak

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

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Borek Wielkopolski na lata 2022-2026 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Borek Wielkopolski tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Borek Wielkopolski;
- 2) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Borku Wielkopolskiego;
- 3) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Borek Wielkopolski na lata 2022-2026.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy, lokale w posiadaniu samoistnym Gminy oraz lokale znajdujące się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

2. Według danych na dzień 30.11.2021 r. Gmina dysponowała łącznie 16 lokalami o łącznej powierzchni 970,66 m². Liczbę oraz powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych Gminy przedstawia tabela Nr 1.

Tabela Nr 1 Mieszkaniowy zasób Gminy według stanu na dzień 30 listopada 2021 r.

Lp.	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)
Lokale znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy			
1.	Karolew 4	1	57,42
2.	Strumiany 31	1	112,70
3.	Jeżewo 3a	1	73,74
4.	Borek Wielkopolski ul. Dworcowa 35	2	126,68
Lokale w posiadaniu samoistnym Gminy			
1	Borek Wielkopolski ul. Dworcowa 51	4	192,37
Lokale znajdujące się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy			
1.	Skokówko 2	6	338,86
2.	Skokówko 4	1	68,89
	ogółem	16	970,66

3. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2022-2026 przedstawia tabela Nr 2.

Tabela Nr 2 Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2022-2026

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali mieszkalnych	16	16	16	16	16
powierzchnia użytkowa lokali	970,66	970,66	970,66	970,66	970,66

4. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny zasobu są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, stan pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych, które można przeznaczyć na wykonanie remontów.

5. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkalnego Gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela Nr 3.

Tabela Nr 3 Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2022-2026

Lp.	Adres	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Borek Wlkp. ul. Dworcowa 51	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
2.	Borek Wlkp. ul. Dworcowa 35	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
3.	Karolew 4	D	D	D	D	D
4.	Strumiany 31	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
5.	Jeżewo 3a	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
6.	Skokówko 2	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
7.	Skokówko 4	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś

Użyte w tabeli Nr 3 określenia oznaczają:

„D” - dobry stan techniczny - elementy budynku lub konstrukcji, wykończenia, wyposażenia są dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń;

„Ś” - średni stan techniczny - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić - remont bieżący.

Rozdział 3.

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

§ 4.1. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy w należyтым stanie niezbędne jest podejmowanie prac remontowych, dzięki którym będzie możliwe korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Analiza potrzeb remontowych prowadzona jest w oparciu o protokoły z dokonywanych okresowych przeglądów technicznych.

3. Planowanie remontów oraz modernizacji budynków i lokali odbywa się w oparciu o następujące założenia:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali, osób trzecich oraz mienia;
- 2) usuwanie awarii;
- 3) roboty wynikające z przeprowadzonych przeglądów technicznych;
- 4) obniżenie kosztów eksploatacji budynków, między innymi poprzez wymianę stolarki okiennej i drzwiowej.

4. Uwzględniając powyższe założenia oraz dostępną wysokość środków finansowych potrzeby oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali na lata 2022-2026 przedstawia tabela Nr 4.

Tabela Nr 4 Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2022-2026

Rodzaj robót	2022 w tys. zł	2023 w tys. zł	2024 w tys. zł	2025 w tys. zł	2026 w tys. zł
Wymiana pokrycia dachowego	0	10	12	15	10
Naprawa pokrycia dachowego	0	5	4	5	5
Instalacja odgromowa	0	5	6	7	7
Wymiana okien	0	0	3	0	0
Wymiana drzwi	0	3	0	3	0
Remont klatki schodowej	0	0	8	0	0
Remont kuchni	0	0	0	2	0
Naprawy bieżące, konserwacje, awarie	15	10	15	15	10

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. W latach 2022-2026 nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Tabela Nr 5 Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2026

ROK	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali	0	0	0	0	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2022-2026, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Gmina dąży do tego aby dochody pochodzące z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewniały również gromadzenie środków na remonty i inwestycje.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

3. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) położenie budynku nie wpływa na stawkę bazową czynszu - 0%;
- 2) położenie lokalu w budynku w suterenie lub na poddaszu - 10%;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) lokal bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody - 10%,
 - b) lokal bez łazienki i instalacji kanalizacyjnej - 10%,
 - c) lokal bez wc - 10%,
 - d) lokal bez instalacji wodnej - 10%;
- 4) ogólny stan techniczny budynku (przeznaczony do rozbiórki) - 10%.

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Burmistrz.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami, o których mowa w ust. 1 polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji;
- 3) zapewnienie bieżącego administrowania lokalami i budynkami;

4) utrzymanie budynków i lokali w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem.

3. W latach 2022-2026 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2022-2026 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki własne Gminy, w przypadku, gdy wpływy z najmu nieruchomości nie pokrywają niezbędnych wydatków remontowych lokali i budynków.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych, w tym środki z funduszy programów rządowych oraz Unii Europejskiej.

3. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 przedstawia tabela Nr 6.

Tabela Nr 6 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026

Źródła finansowania	2022 w tys. zł	2023 w tys. zł	2024 w tys. zł	2025 w tys. zł	2026 w tys. zł
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	40	42	44	46	48
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	40	42	44	46	48
Środki własne Gminy	0	0	0	0	0
Razem	80	84	88	92	96

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 zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 9. 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 określa tabela Nr 7.

Tabela Nr 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

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów oraz koszty modernizacji w tys. zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w tys. zł	Koszty inwestycyjne w tys. zł	Razem w tys. zł
2022	15	0	0	0	15
2023	10	23	0	0	0
2024	15	33	0	0	0
2025	15	32	0	0	0
2026	10	22	0	0	0

Rozdział 9.

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

§ 10. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania Programu:

- 1) racjonalne, oszczędne, efektywne gospodarowanie środkami przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;

- 2) systematyczne aktualizowanie stawek czynszu;
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację należności;
- 4) weryfikację umów najmu i wypowiedanie ich tym najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem Gminy.

2. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się kapitalnych remontów, wiążących się z koniecznością przekwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

3. W latach 2022-2026 nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Uzasadnienie

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z 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. Zgodnie z powyższymi przepisami wieloletni program gospodarowania zasobem gminy powinien być opracowany na okres co najmniej pięciu lat.

W związku z upływem okresu obowiązywania dotychczasowej uchwały przygotowany został nowy Program na kolejne pięć lat. Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie wymagane ustawą elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Uchwalony przez Radę Miejską Borku Wlkp. Wieloletni program gospodarowania zasobem Gminy Borek Wielkopolski na lata 2022-2026 będzie podstawą do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Borek Wielkopolski.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.