

**UCHWAŁA NR XXVII/167/2021
RADY MIASTA OBRZYCKO**

z dnia 29 grudnia 2021 r.

w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Obrzycko na lata 2022-2026.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z póź. 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 2020 r. poz. 611 z póź. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Obrzycko na lata 2022-2026, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Obrzycko.

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

**PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OBRZYCKO**

Urszula Oulakowska

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XXVII/167/2021
Rady Miasta Obrzycko
z dnia 29 grudnia 2021 r.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z póź. zm.) Rada Miasta uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem niniejszego programu jest określenie głównych założeń i zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Obrzycko na lata 2022-2026, a także usprawnienie podejmowania działań z zakresie zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OBRZYCKO


Urszula Otulakowska

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Obrzycko na lata 2022 - 2026

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Obrzycko na lata 2022-2026" został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Program swym zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w poszczególnych latach
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu 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) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Obrzycko na lata 2022-2027" w miarę zaistniałej potrzeby będzie podlegał aktualizacji.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Miasto - należy przez to rozumieć Miasto Obrzycko;
- 2) Burmistrz - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Obrzycko;
- 3) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasto Obrzycko na lata 2022-2026;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 5) instalacji wodociągowej - należy przez to rozumieć układ połączonych przewodów, armatury i urządzeń, służący do zaopatrywania budynku w zimną i ciepłą wodę, spełniający wymagania jakościowe (określone w przepisach) warunków, jakim powinna odpowiadać woda do spożycia przez ludzi;
- 6) instalacji kanalizacyjnej - należy przez to rozumieć układ przewodów kanalizacyjnych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodów z przyborami kanalizacyjnymi w pomieszczeniach, a zakończenie na wlotach poziomych przewodów kanalizacyjnych do pierwszej od strony budynku studzienki umieszczonej na zewnątrz budynku;
- 7) centralnym ogrzewaniu - należy przez to rozumieć instalację służącą do ogrzewania energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnej, osiedlowej lub domowej;

8) czynszu - należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu ustalone dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasto Obrzycko.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta składa się z 10 mieszkań położonych w 7 budynkach stanowiących własność Miasta.

2. Prognozę zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2022-2026 przedstawia poniższa tabela.

Zasób mieszkaniowy gminy z podziałem na lata	2022	2023	2024	2025	2026
	10	9	9	9	9

3. Miasto w latach 2022 – 2026 planuje zmniejszenie ilości lokali mieszkalnych poprzez sprzedaż poszczególnych lokali. Nie planuje powiększenie zasobu mieszkaniowego Miasta.

4. Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne.

Lp.	Miejscowość	Stan techniczny	Wyposażenie	Powierzchnia użytkowa w m ²	Ilość lokali mieszkalnych w budynku	Rok budowy
1	Obrzycko, ul Kościelna 16	dobry	instalacje: elektryczna, wodno - kanalizacyjna,	94,73	2	1800 r.
2	Obrzycko, Plac lipowy 10	średni	instalacje: elektryczna, wodno - kanalizacyjna,	56,19	2	brak danych
3	Obrzycko, ul. Powstańców Wlkp. 3	dobry	instalacje: elektryczna, wodno - kanalizacyjna,	30,34	1	1944 r.
4	Obrzycko, ul. Powstańców Wlkp. 29	dobry	instalacje: elektryczna, wodno - kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	31,23	1	1944 r.
5	Obrzycko, Rynek 14	dobry	instalacje: elektryczna, wodna	23,92	1	ok. 1900 r.
6	Obrzycko, ul. Sportowa 3	dobry	instalacje: elektryczna, wodno - kanalizacyjna	54,00	1	1960 r.
7	Obrzycko, ul. Szamotulska 7	dobry	instalacje: elektryczna, wodno - kanalizacyjna	88,16	2	1945 r.
RAZEM				378,57	10	

Stan techniczny określony jako dobry oznacza, że te lokale w najbliższych latach nie będą wymagały dużych remontów, wymagają jedynie bieżącej konserwacji i naprawy.

Stan techniczny określony jako średni oznacza, że w lokalach tych należy w najbliższym czasie dokonać nakładów inwestycyjnych między innymi na naprawę i udrożnienia przewodów kominowych i wentylacyjnych oraz naprawę lub wymianę pokrycia dachowego i obróbki blacharskiej.

5. Prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Obrzycko w kolejnych latach przedstawia tabela:

Adres	Stan techniczny obecny	Stan techniczny prognozowany				
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Obrzycko, ul Kościelna 16	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Obrzycko, Plac Lipowy 10	średni	średni	średni	średni	średni	średni
Obrzycko, ul. Powstańców Wlkp. 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Obrzycko, ul. Powstańców Wlkp. 29	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Obrzycko, Rynek 14	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Obrzycko, ul. Sportowa 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Obrzycko, ul. Szamotulska 7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Rozdział 3.

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

§ 5. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z protokołów kontroli stanu technicznego budynku oraz z konieczności utrzymania stanu technologicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania. Do zasadniczych prac remontowych zasobów mieszkaniowych gminy należy zaliczyć:

- 1) remont lub wymiana pokrycia dachowego,
- 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 3) odnowienie lub naprawa elewacji,
- 4) wymiana instalacji elektrycznej,
- 5) wymiana lub naprawa systemu grzewczego.

Remonty z podziałem na lata 2022-2026

Roboty	2022	2023	2024	2025	2026
Ogólnobudowlane	5.000,00 zł	5.000,00 zł	5.000,00 zł	5.000,00 zł	5.000,00 zł
Dekarskie	0,00 zł	15.000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
RAZEM	5.000,00 zł	20.000,00 zł	5.000,00 zł	5.000,00 zł	5.000,00 zł

Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie nie pogarszającym się, a przy realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu. Niezbędne prace remontowe realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie gminy.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 6. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na najbliższe lata przedstawia się następująco:

Lata	Liczba sprzedanych mieszkań
2022	1
2023	0
2024	0
2025	0
2026	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. Polityka czynszowa w latach 2022-2026 powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta Obrzycko z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również pozyskanie środków na remonty.

§ 8. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta Obrzycko.

§ 9. Czynsz obejmuje koszty administracyjne, koszty konserwacji i utrzymania budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię elektryczną zużytą na ich oświetlenie.

§ 10. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) zabudowa zwarta – 1%
- 2) stan techniczny budynku poniżej przeciętnej – 5%
- 3) stopień nasłonecznienia – ciemne – 1%
- 4) usytuowanie lokalu w budynku, suterenie lub poddaszu – 5%
- 5) brak wyposażenia lokalu w instalację c.o. – 5%
- 6) brak łazienki – 5%
- 7) ubicacja poza lokalem mieszkalnym – 5%
- 8) brak instalacji wodnej – 2,5%
- 9) brak instalacji kanalizacyjnej – 2,5 %

§ 11. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) zabudowa wolnostojąca – 1%
- 2) stan techniczny budynku przeciętny – 2%
- 3) stopień nasłonecznienia – nasłonecznione – 1%
- 4) usytuowanie lokalu w budynku od parteru do II piętra włącznie – 1%
- 5) wyposażenie lokalu mieszkalnego w instalację c.o.:
 - etażowe – 5%
 - pozostałe – 10%

- 6) łazienka – 5%
- 7) ubikacja w lokalu mieszkalnym – 5%
- 8) instalacja wodna – 2,5%
- 9) instalacji kanalizacyjna – 2,5 %

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

§ 12. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Burmistrz Miasta Obrzycko.

§ 13. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Obrzycko polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, utrzymaniem we właściwym stanie technicznym w ramach posiadanych środków,
- 3) wykonywaniu przeglądów technicznych,
- 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem i ściąganiem należnych czynszów.

§ 14. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Obrzycko w latach 2022-2026.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026 będą w szczególności:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 3) środki z budżetu gminy.

§ 16. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, są to koszty obligatoryjne, np. koszty remontów budynków, usług kominiarskich itp. Zaznaczyć należy, że około 40 % najemców nie reguluje zobowiązań z tytułu czynszu najmu, co jest równoznaczne z brakiem wpływów znacznej części środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Wpływy uzyskiwane z czynszów nie wystarczają na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta co pogłębia wzrost kosztów.

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 wydatki inwestycyjne

§ 17. 1. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji to między innymi: koszty poniesione na wymagane przepisami prawa przeglądy techniczne budynków i instalacji oraz naprawy w nich wskazane, a także koszty konserwacji i usuwania awarii.

2. Ostateczny zakres rzeczowo – finansowy planu na lata 2022 – 2026 będzie corocznie weryfikowany na etapie tworzenia budżetu Miasta Obrzycko na dany rok.

3. W sytuacjach, gdy z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i mienia nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu, przewiduje się zwiększenie kwoty wydatków w budżecie gminy.

4. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów i wydatki inwestycyjne, dotyczących mieszkaniowego zasobu Miasta Obrzycko przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Rodzaj wydatków	2022	2023	2024	2025	2026
1	Koszty bieżącej eksploatacji	14.000,00 zł	14.000,00 zł	14.000,00 zł	14.000,00 zł	14.000,00 zł
2	Koszty remontów i modernizacji	13.000,00 zł	13.000,00 zł	13.000,00 zł	13.000,00 zł	13.000,00 zł
3	Koszty inwestycyjne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
4	Koszty zarządu nieruchomości mi wspólnymi	6.100,00 zł	6.100,00 zł	6.100,00 zł	6.100,00 zł	6.100,00 zł
Razem		33.100,00 zł	33.100,00 zł	33.100,00 zł	33.100,00 zł	33.100,00 zł

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Obrzycko.

§ 18. W celu poprawy i wykorzystania oraz racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy za niezbędne uznaje się zadania polegające na:

- 1) sprawowaniu bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacji powstałych należności,
- 2) systematycznej poprawy stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie remontów w sposób gwarantujący wysoką jakość robót i terminowość,
- 3) dokonywaniu remontów w sposób niepowodujący konieczności opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę,
- 4) zamianie w ramach zasobu mieszkaniowego Miasta Obrzycko, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiadające wielkości rodziny i sytuacji materialnej,
- 5) sprzedaży lokali poprzez udzielanie bonifikat dla najemców wyrażających chęć wykupu mieszkań, dokonywanie sprzedaży mieszkań na raty.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OBRZYCKO
Urszula Otulakowska