

**UCHWAŁA
RADY GMINY KRZYMÓW**

z dnia 24 marca 2021 r.

NR XXXIII/212/2021

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzymów na lata 2021-2026.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy 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) **Rada Gminy Krzymów uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzymów na lata 2021 - 2026 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzymów.

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

**Przewodniczący Rady
Gminy Leszek Staszak**

Załącznik do uchwały Nr XXXIII/212/2021
Rady Gminy Krzymów
z dnia 24 marca 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA

MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KRZYMÓW NA LATA 2021-2026

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzymów został opracowany na podstawie 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 poz. 611), obejmuje lata 2021 - 2026 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Krzymów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 1.

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

§ 1. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 poz. 611) do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkańców.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Krzymów na dzień 31 grudnia 2020 r. stanowi 9 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 5 budynkach o łącznej powierzchni 460,60 m².

§ 3. 1. Wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Krzymów oraz wyposażenie lokali w instalacje i stan techniczny przedstawiono w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Krzymów

Lp.	Budynek	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa [m²]	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Budynek mieszkalny	Krzymów ul. Główna 1A/1	42,00	Instalacja elektryczna, wodociągowa, centralne ogrzewanie, kanalizacja,	dobry
2.	Budynek mieszkalny	Krzymów ul. Główna 1A/2	42,00	Instalacja elektryczna, wodociągowa, centralne ogrzewanie, kanalizacja,	dobry
3.	Budynek mieszkalny	Krzymów ul. Główna 1A/3	42,00	Instalacja elektryczna, wodociągowa, centralne ogrzewanie,	dobry

4.	Budynek Ośrodka Zdrowia + mieszkania	Krzymów ul. Główna 17/2	33,49	kanalizacja, Instalacja elektryczna, wodociągowa, centralne ogrzewanie, zbiorniki bezodpływowe – szamba	dobry
5.	Budynek Ośrodka Zdrowia + mieszkania	Krzymów ul. Główna 17/3	55,11	Instalacja elektryczna, wodociągowa, centralne ogrzewanie, zbiorniki bezodpływowe – szamba	dobry
6.	Budynek szkoły	Smólnik 20A	49,00	Instalacja elektryczna, wodociągowa, ogrzewanie piecem kaflowym oraz „kozą”, zbiorniki bezodpływowe – szamba	średni
7.	Budynek szkoły	Szczepidło 52	62,00	Instalacja elektryczna, wodociągowa, centralne ogrzewanie, kanalizacja,	dobry
8.	Budynek szkoły	Głodno 20	56,00	Instalacja elektryczna, wodociągowa, centralne ogrzewanie, zbiorniki bezodpływowe – szamba	dobry
9.	Budynek szkoły	Głodno 20	80,00	Instalacja elektryczna, wodociągowa, centralne ogrzewanie, zbiorniki bezodpływowe – szamba	dobry

2. W okresie objętym programem nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych.

Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Krzymów na lata 2021 - 2026 przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Krzymów

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali	Ilość lokali
-----	----------------	--------------	--------------

		mieszkalnych	socjalnych
2021	5	9	0
2022	5	9	0
2023	5	9	0
2024	5	9	0
2025	5	9	0
2026	5	9	0

3. W mieszkaniowym zasobie Gminy nie ma lokali socjalnych.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w wodociąg z sieci, kanalizację, centralne ogrzewanie.

5. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Krzymów może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Głównym celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzymów na lata 2021 - 2026 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających korzystania z wody, energii elektrycznej, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.

§ 5. Plan remontów uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia obiektów znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Krzymów.

§ 6. Zakres prac uzależniony jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym, oraz środków pozyskanych przez Gminę Krzymów.

§ 7. Zakres planowanych prac w latach 2021 - 2026 przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Zakres planowanych prac w latach 2021-2026

Rodzaj remontów	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Remonty dekarские, wymiana dachu		50.000				
Wymiana stolarki okiennej				20.000		

Rozdział 3.

§ 8. W okresie obowiązywania Programu nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna funkcjonować w oparciu o zasady:

- jawności informacji dotyczących kształtowania wydatków,
- racjonalnego ustalenia wydatków przy uwzględnieniu kosztów na remonty i modernizacje,
- celowości wydatkowania środków finansowych pochodzących z czynszów w oparciu o uchwalony program oraz zaopatrzenie społeczne na modernizacje podnoszące standard zasobu mieszkaniowego.

2. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

3. Podwyższenie czynszu za używanie lokalu nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy.

4. Ustala się czynniki zwiększające stawki czynszu:

- wyposażenie lokalu w instalację wodno – kanalizacyjną - wyżka o 5 %
- wyposażenie lokalu w łazienkę - wyżka o 10 %
- wyposażenie lokalu w centralne – ogrzewanie - wyżka o 20 %

5. Czynniki obniżania czynszu:

- lokal bez wyposażenia w instalacje centralne – ogrzewanie - niżka o 5%
- lokal bez wyposażenia w łazienkę - niżka o 10 %
- lokal bez wyposażenia w instalacje wodno - kanalizacyjną - niżka o 20 %

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

§ 10. 1. Zasady i sposób zarządzania lokalami i budynkami komunalnymi pozostają do dyspozycji Wójta Gminy Krzymów z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z ustawy regulującej ochronę praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów kodeksu Cywilnego.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy Krzymów obejmują w szczególności:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalizację wykorzystania zasobu mieszkaniowego – wynajmowanie mieszkań;
- 2) remonty;
- 3) modernizację;
- 4) pobieranie opłat z tytułu najmu;

3. W latach 2021-2026 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026

§ 11. Podstawowym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy Krzymów są przede wszystkim dochody:

- 1) z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki z budżetu Gminy Krzymów.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków 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

§ 12. 1. W latach 2021 - 2026 przewiduje się wydatki finansowe, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w następujących kwotach:

Tabela nr 4. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych oraz planowanych robót remontowych i modernizacyjnych

Lp.	Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
-----	------------------	------	------	------	------	------	------

1.	Koszty bieżącej eksploatacji	43.000	43.000	43.000	44.000	44.000	44.000
2.	Remonty i modernizacja		50.000		20.000		
3.	Koszty inwestycyjne						
4.	Razem	43.000	93.000	43.000	64.000	44.000	44.000

2. W latach 2021-2026 nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych, tym samym nie planuje się środków finansowych na ten cel.

Rozdział 8.

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

§ 13. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) prowadzenie remontów budynków i lokali, w celu utrzymania sytuacji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;
- 3) prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych;
- 4) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie Gminnego Zasobu Mieszkaniowego;
- 5) kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 6) nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

**Przewodniczący Rady
Gminy Leszek Staszak**

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXXIII/ 212/2021
Rady Gminy Krzymów
z dnia 24 marca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym zasobem Gminy Krzymów na lata 2021-2026**

Uchwalanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować 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 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.

W związku z upływem obowiązywania uchwały Nr V/27/2015 Rady Gminy Krzymów z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzymów na lata 2015 – 2020 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 6 lat.

Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Gminy Krzymów Programu Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Krzymów na lata 2021-2026

będzie podstawą do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzymów.

**Przewodniczący Rady Gminy
Leszek Staszak**