

**UCHWAŁA NR XXXVII/329/2022
RADY GMINY BLIZANÓW**

z dnia 29 marca 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Blizanów na lata
2022 - 2026.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r. poz. 559) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) uchwała się, co następuje.

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Blizanów na lata 2022 - 2026 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Blizanów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Wojtyła

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Blizanów na lata 2022 - 2026.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Blizanów, zwaną dalej „Gminą” na lata 2022- 2026 zwanego dalej "Programem" jest zapewnienie racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Działania o których mowa w ust. 1, mają na celu:

- 1) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym
- 2) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę
- 3) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców Gminy.

§ 2. 1. Program uchwała się na lata 2022 – 2026.

2. Program zakresem swoim obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata
- 3) planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej
- 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
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 3. 1. Gmina Blizanów w swoim zasobie mieszkaniowym posiada lokale mieszkalne w 20 budynkach komunalnych stanowiących w 100% własność Gminy, w których znajduje się 66 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3100,05m². Zasób mieszkaniowy Gminy określa poniższa tabela.

TABELA NR 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Blizanów

LP	Adres	Liczba lokali mieszkalnych oraz łącz. pow.	Media w lokalach	Planowana sprzedaż lokali	Prognoza prac remontowych lokali mieszkalnych
1	Warszówka 10	10 lokali o łącz. Pow. 458,61m ²	Woda, energia elektryczna		Przyłączenie do sieci kanalizacyjnej 2022 r. Naprawa orynnowania 2022 r.
2	Warszówka 6a	4 lokale o łącz. Pow. 162,84 m ²	Woda, kan. energia elektryczna		Malowanie klatki schodowej 2024 r. Podział lokalu nr 3 na dwa odrębne lokale wraz z przerobieniem istniejących instalacji 2022-2023 r. Wymiana drzwi frontowych 2025 r.

3	Warszówka 6	9 lokali o łącz. Pow. 416,54 m ²	Woda, kan., energia elektryczna		Wymiana obrzynowania 2023 r. Malowanie klatki schodowej 2023 r.
4	Pruszków 12	3 lokale o łącz pow. 137,79 m ²	Woda, kan. C.O. energia elektryczna		Rozdzielenie instalacji elektrycznej 2025 r.
5	Pawłówek 2	3 lokale o łącz pow. 180,17 m ²	Woda, kan. C.O. energia elektryczna		Termomodernizacja budynku (wykonanie uzależnione od pozyskanych środków zewnętrznych) – 2024-2026
6	Żegocin 19b	1 lokal o łącz pow. 35,21 m ²	Woda i energia elektryczna		
7	Żegocin 19a	3 lokale o łącz pow. 181,65 m ²	Woda, kan., energia elektryczna		Wykonanie hydroizolacji fundamentów 2026 r.
8	Żegocin 17b	1 lokal o łącz pow. 43,50 m ²	Woda i energia elektryczna	2022-2026	
9	Żegocin 17a	6 lokali o łącz pow. 205,78 m ²	Energia elektryczna	2022-2026	
10	Jastrzębniki 88	1 lokal o łącz pow. 42,68 m ²	Energia elektryczna	2022-2026	
11	Jastrzębniki 89	1 lokal o łącz pow. 41,03 m ²	Energia elektryczna i woda	2022-2026	
12	Jastrzębniki 92B	1 lokal o łącz pow. 40,62 m ²	Energia elektryczna i woda	2022-2026	
13	Jastrzębniki 33	3 lokale o łącz pow. 149,80 m ²	Woda, kan., C.O. energia elektryczna		Odnowienie wolnego lokalu nr. 3 – 2022 r.
14	Jastrzębniki 72a	8 lokali o łącz pow. 369,51 m ²	Woda i energia elektryczna		
15	Jastrzębniki 72b	4 lokale o łącz pow. 163,18 m ²	Woda i energia elektryczna		
16	Rychnów 31	2 lokale o łącz pow. 134,74 m ²	Woda i energia elektryczna oraz CO w lok. Nr 1		
17	Janków Pierwszy 78A	2 lokale o łącz pow. 115,56 m ²	Woda, kan., C.O, energia elektryczna		Odnowienie wolnego lokalu nr. 1 – 2023 r.
18	Błizanów Drugi 54	4 lokale o łącz pow. 220,84 m ²	Woda, kan., C.O, energia elektryczna		Naprawa dachu 2025 r.

2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez budowę nowych mieszkań z uwagi na brak środków finansowych.

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na podstawie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizacje, łazienkę, energię elektryczną.

4. Prognozę poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy określa tabela Nr 1.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych obejmuje:

- a) Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków na lata 2022 - 2026
- **Warszówka 10**
 - przyłączenie do sieci kanalizacyjnej – 2022
 - naprawa orywnowania - 2022
 - **Warszówka 6a**
 - malowanie klatki schodowej - 2024
 - podział lokalu nr 3 na dwa odrębne lokale wraz z przerobieniem istniejących instalacji 2022 - 2023
 - wymiana drzwi frontowych - 2025
 - **Warszówka 6**
 - wymiana obrynowania - 2023
 - malowanie klatki schodowej - 2023
 - **Pruszków 12**
 - rozdzielenie instalacji elektrycznej - 2025
 - **Pawówek 2**
 - termomodernizacji budynku (wyk. uzależnione od pozyskanych środków zewnętrznych) – 2024-2026
 - **Żegocin 19a**
 - wykonanie hydroizolacji fundamentów - 2026
 - **Jastrzębniki 33**
 - odnowienie wolnego lokalu nr. 3 – 2022
 - **Janków Pierwszy 78A**
 - odnowienie wolnego lokalu nr. 1 - 2023
 - **Blizanów Drugi 54**
 - Naprawa dachu - 2025

b) Inne prace remontowo - budowlane wynikające z bieżących potrzeb.

2. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom.

3. Realizacja remontów i modernizacji o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określone będą uchwałą Rady Gminy

2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach określa tabela nr 1

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców ich wykupem.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 6.1. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Blizanów.

2. Czynsz najmu za wynajem lokali mieszkalnych zróżnicowany jest pod względem wyposażenia technicznego według następujących kryteriów:

- a) pierwszą grupę stanowią lokale wyposażone w instalację elektryczną, wodociągowo-kanalizacyjną i c.o.;
- b) drugą grupę stanowią lokale wyposażone w instalację elektryczną i wodociągowo-kanalizacyjną;
- c) trzecią grupę stanowią lokale wyposażone w instalację elektryczną.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) położenie budynku nie wpływa na stawkę bazową czynszu – 0%
- b) położenie lokalu w budynku na poddaszu – 10%
- c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - lokal bez centralnego ogrzewania - 5%
 - lokal bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej – 10%
 - lokal wyposażony wyłącznie w instalację elektryczną – 10%
- d) ogólny stan techniczny budynku (przeznaczony do rozbioru) – 10%

4. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. O obniżkę czynszu ze względu na niskie dochody mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, za wyjątkiem najemców lokali oddanych w najem socjalny oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu. Obniżka czynszu będzie udzielana na okres 12 miesięcy i będzie mogła być udzielona na kolejne okresy dwunastomiesięczne. Pomoc ta będzie skierowana do osób, które wystąpią z wnioskiem i spełnią łącznie następujące warunki:

1) spełnia kryteria dochodowe:

- a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym
- b) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2) zajmują lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu,

3) zawarły umowę najmu na czas nieokreślony,

4) nie pobiera dodatku mieszkaniowego.

5) nie posiadają zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu lub za zgodą wynajmującego podpisały porozumienie w sprawie spłaty, zaległości w ratach,

6) zajmują lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

6. Deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym przez radę gminy na podstawie art. 7 ust. 1e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

7. Podwyższanie wysokości czynszu najmu będzie dokonywane w drodze wypowiedzenia jego dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia chyba, że umowa najmu określi termin dłuższy.

8. W przypadku umów najmu lokali zawartych na czas nieoznaczony po dniu 20 kwietnia 2019 r. wynajmujący co 3 lata, licząc od dnia zawarcia umowy najmu, weryfikuje spełnienie przez najemcę kryterium dochodowego określonego w uchwale Nr XV/161/2012 Rady Gminy Blizanów z dnia 03 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Blizanów.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

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

2. Przyjmowaniem wniosków o wynajem lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przygotowaniem materiałów do Komisji Mieszkaniowej, oraz przygotowaniem umów najmu oraz naliczaniem czynszu za wynajem lokali mieszkalnych zajmuje się Referat Rolnictwa Ochrony Środowiska i Gospodarki Gruntami w Urzędzie Gminy Blizanów.

3. Pobieraniem czynszu najmu, egzekucją zaległych należności, bieżącym utrzymaniem i remontami budynków i lokali mieszkalnych oraz zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczeniem nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,

prowadzeniem dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zajmuje się Zakład Usług Komunalnych w Blizanowie.

Rozdział 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 8. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a) wpływy z czynszów za lokale
- b) środki z budżetu gminy
- c) pozyskane środki zewnętrzne.

Rozdział 8.

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

§ 9.1. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy składają się koszty eksploatacji bieżącej i koszty remontów.

2. Podział planowanych wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych lokalach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty potrzebnych remontów oraz modernizacji lokali i budynków określa tabela nr 2.

Rozdział 9.

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

§ 10. 1. Gmina realizując Program będzie dążyła przede wszystkim do efektywnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym poprzez systematyczną poprawę stanu technicznego budynków oraz racjonalizację polityki czynszowej.

2. Podczas wykonywanych remontów nie przewiduje się zamian lokali.

3. W celu realizacji swego ustawowego zadania, polegającego na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, Gmina w miarę możliwości finansowych będzie dążyła do zwiększenia istniejących zasobów mieszkaniowych.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 11. W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Blizanów przedłoży Radzie Gminy propozycje zmian „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Blizanów w latach 2022 – 2026”.

TABELA NR 2. Wydatki na mieszkaniowy zasób Gminy z podziałem na koszty remontów, koszty modernizacji i wydatki inwestycyjne

LP	Adres	Lokale mieszkalne	Wysokość wydatków			Prognoza prac remontowych lokali mieszkalnych
			Koszty Bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Wydatki inwestycyjne	
1	Warszówka 10	10	3500 zł	25000 zł		Przyłączenie do sieci kanalizacyjnej - 2022 Naprawa orynnowania – 2022
2	Warszówka 6a	4	2500 zł	25000 zł		Malowanie klatki schodowej - 2024

						Podział lokalu nr. 3 na dwa odrębne lokale wraz z przerobieniem istniejących instalacji 2022-2023 Wymiana drzwi wejściowych - 2025
3	Warszówka 6	9	5000 zł	20000 zł		Wymiana obrynowania - 2023 Malowanie klatki schodowej – 2023 r.
4	Pruszków 12	3	25000 zł	6000 zł		Rozdzielenie instalacji elektrycznej - 2025
5	Pawłówek 2	3	40000 zł		80000 zł	Termomodernizacja budynku (wykonanie uzależnione od pozyskanych środków zewnętrznych – 2024-2026
6	Żegocin 19b	1	900 zł			
7	Żegocin 19a	3	3000 zł	15000 zł		Wykonanie hydroizolacji fundamentów - 2026
8	Żegocin 17b	1	1000 zł			
9	Żegocin 17a	6	2000 zł			
10	Jastrzębniki 88	1	600 zł			
11	Jastrzębniki 89	1	600 zł			
12	Jastrzębniki 92B	1	600 zł			
13	Jastrzębniki 33	3	4500 zł	5000 zł		Odnowienie wolnego lokalu nr. 3 – 2022 r.
14	Jastrzębniki 72a	8	4000 zł			
15	Jastrzębniki 72b	4	2200 zł			
16	Rychnów 31	2	2500 zł			
17	Janków Pierwszy 78A	2	2000 zł	5000 zł		Odnowienie wolnego lokalu nr. 1 -2023 r.
18	Blizanów Drugi 54	4	70000 zł	15000 zł		Naprawa dachu 2025 r.

UZASADNIENIE

do uchwały nr XXXVII/329/2022

Rady Gminy Blizanów

z dnia 29 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Blizanów na lata 2022 - 2026.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) Rada Gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Poprzedni plan obejmował lata 2017 – 2021.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest konieczne i uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Wojtyła