

**UCHWAŁA NR LXI/411/2023
RADY MIEJSKIEJ W GOLINIE**

z dnia 12 października 2023 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Golina na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) **Rada Miejska w Golinie uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Golina na lata 2023 – 2027”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr LX/402/2023 Rady Miejskiej w Golinie z dnia 14 września 2023 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Golina na lata 2023-2027.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Wojciech Wojdyński

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GOLINA NA LATA 2023 – 2027

Wstęp

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

W/w ustawa nakłada na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w istniejących obiektach.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Golina na lata 2023-2027 określa zasady gospodarowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz polityki czynszowej. Wieloletni program 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,
3. planowaną sprzedaż lokali,
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu,
5. zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
7. wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji,
8. inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Golina objęty wieloletnim programem stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Golina. Skład mieszkaniowego zasobu gminy wynosi 27 lokali, o łącznej powierzchni 1168,53m² o różnym standardzie, wielkości oraz stanie, do których należą:

1) 20 lokali mieszkalnych znajdujących się na terenie miasta Golina o łącznej powierzchni 745,50 m² tj.

a) Budynek wielorodzinny przy Placu Kazimierza Wielkiego 15, o łącznej powierzchni użytkowej **385,05 m²**, na który składają się następujące lokale:

Lokal 1 :

- położony na parterze, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki,
- pow. użytk. 47,75 m²

Mieszkanie w budynku piętrowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

Lokal 2:

- położony na parterze, składający się z 1 pokoju, kuchni, łazienki,
- pow. użytk. 25,68 m²

Mieszkanie w budynku piętrowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

Lokal 3:

- położony na piętrze, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki,
- pow. użytk. 70,39 m²

Mieszkanie w budynku piętrowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

Lokal 4:

- położony na piętrze, składający się z 2 pokoi, kuchni,
- pow. użytk. 31,00 m²

Mieszkanie w budynku piętrowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

Lokal 5:

- położony na piętrze, składający się z 1 pokoju, kuchni, łazienki
- pow. użytk. 36,00 m²

Mieszkanie w budynku piętrowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

Lokal 6:

- położony na parterze, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki,
- pow. użytk. 56,63 m²

Mieszkanie w budynku piętrowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

Lokal 7:

- położony na parterze, składający się z 1 pokoju, kuchni,
- pow. użytk. 29,40 m²

Mieszkanie w budynku piętrowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

Lokal 8:

- położony na parterze, składający się z 1 pokoju, kuchni, łazienki
- pow. użytk. 29,40 m²

Mieszkanie w budynku piętrowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

Lokal 9:

- położony na piętrze, składający się z 1 pokoju, kuchni, łazienki
- pow. użytk. 29,40 m²

Mieszkanie w budynku piętrowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

Lokal 10:

- położony na piętrze, składający się z 1 pokoju, kuchni, łazienki
- pow. użytk. 29,40 m²

Mieszkanie w budynku piętrowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

- b) Budynek wielorodzinny przy ul. 1 Maja 1, o łącznej powierzchni użytkowej **103,93 m²**, na który składają się następujące lokale:

Lokal 1:

- położony na parterze, składający się z 1 pokoju, kuchni, łazienki, kotłowni, korytarza
- pow. użytk. 26,45 m²

Mieszkanie w budynku parterowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

Lokal 2:

- położony na parterze, składający się z 1 pokoju, kuchni, łazienki,
- pow. użytk. 28,08 m²

Mieszkanie w budynku parterowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

Lokal 3

- położony na parterze, składający się z 1 pokoju, kuchni,
- pow. użytk. 23,84 m²

Mieszkanie w budynku parterowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

Lokal 4

- położony na parterze, składający się z 1 pokoju, kuchni,
- pow. użytk. 25,56 m²

Mieszkanie w budynku parterowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

- c) Budynek wielorodzinny przy Placu Kazimierza Wielkiego 12 o łącznej powierzchni użytkowej **70,52 m²**, na który składają się następujące lokale:

Lokal 1:

- położony na piętrze, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza
- pow. użytk. 42,70 m²

Mieszkanie w budynku piętrowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

Lokal 2:

- położony na piętrze, składający się z 1 pokoju, kuchni, łazienki, korytarza
- pow. użytk. 27,82 m²

Mieszkanie w budynku piętrowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

- d) Budynek wielorodzinny przy Placu Kazimierza Wielkiego 4 o łącznej powierzchni użytkowej **186,00 m²**, na który składają się następujące lokale:

Lokal 1:

- położony na piętrze, składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza, kotłowni
- pow. użytk. 50,12 m²

Mieszkanie w budynku piętrowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

Lokal 2:

- położony na piętrze, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza, schowka
- pow. użytk. 41,93 m²

Mieszkanie w budynku piętrowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

Lokal 3:

- położony na parterze, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza, kotłowni
- pow. użytk. 49,00 m²

Mieszkanie w budynku piętrowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

Lokal 4:

- położony na parterze, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza, kotłowni, schowek
- pow. użytk. 44,95 m²

Mieszkanie w budynku piętrowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

2) 7 lokali mieszkalnych na terenie wiejskim Gminy Golina o łącznej powierzchni 423,03 m² tj., do których należy budynek po szkole w Węglewskich Holendrach – 7 lokali, tj.:

Lokale zamieszkałe:

Lokal 1:

- położony na parterze, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza, kotłowni
- pow. użytk. 63,02 m²

Mieszkanie w budynku parterowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

Lokal 4:

- położony na parterze, składający się z 1 pokój, kuchnia, łazienki, korytarza, kotłowni,
- pow. użytk. 54,39 m²

Mieszkanie w budynku parterowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

Lokal 6:

- położony na parterze, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza, kotłowni,
- pow. użytk. 88,97 m²

Mieszkanie w budynku parterowym wyposażony w wodę, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, budynek stary, pokryty papą.

2. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń w budynku po szkole w Węglewskich Holendrach, który jest własnością Gminy Golina. Do remontu i przystosowania do warunków mieszkaniowych są przeznaczone następujące lokale:

Lokal 2:

Stan techniczny: pustostan do generalnego remontu

- położony na parterze, składający się z 1 pokoju, kuchni, łazienki, korytarza, kotłowni
- pow. użytk. 50,22 m²

Mieszkanie w budynku parterowym.

Lokal 3:

- położony na parterze, składający się z 1 pokoju, kuchni, łazienki, korytarza, kotłowni
- pow. użytk. 48,65 m²

Mieszkanie w budynku parterowym .

Lokal 5:

- położony na parterze, składający się z 2 pokoi,, kuchni, łazienki, korytarza, kotłowni
- pow. użytk. 82,08m²

Mieszkanie w budynku parterowym.

Lokal 7:

- położony na parterze, składający się z 1 pokoju, kuchni, łazienki, korytarza, kotłowni
- pow. użytk. 35,70 m²

Mieszkanie w budynku parterowym

3. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy mieszczą się w budynkach, które zostały wybudowane w różnym czasie. Stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany zależący od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia. W związku z tym niektóre wymagają poniesienia mniejszych nakładów, a inne większych.

4. Celem gminy jest niedopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków oraz dążenia do polepszenia standardu lokali.

5. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Golina w latach 2023-2027, z uwzględnieniem możliwości sprzedaży:

| l.p. | Wyszczególnienie | Rok | | | | |
|------|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| 1. | Golina – miasto – ogólna powierzchnia 745,50m ² - mieszkań 20 | | | | | |
| 2. | Powierzchnia lokali zamieszkałych | 718,98 | 649,75 | 606,65 | 606,65 | 606,65 |
| 3. | Liczba lokali mieszkalnych | 19 | 17 | 16 | 16 | 16 |
| 4. | Golina obszar wiejski- ogólna powierzchnia 423,03m ² - mieszkań 7 | | | | | |
| 5. | Powierzchnia lokali zamieszkałych | 206,38 | 256,60 | 305,25 | 387,33 | 423,03 |
| 6. | Liczba lokali mieszkalnych | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |

6. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Golina w latach 2023-2027:

| L.p. | Budynek | Rok | Powierzchnia użytkowa w m ² | Liczba lokali | Stan techniczny |
|------|------------------------------|------|--|---------------|-----------------|
| 1. | Plac Kazimierza Wielkiego 15 | 2023 | 385,05 | 10 | dostateczny |
| | | 2024 | | 10 | dostateczny |
| | | 2025 | | 10 | dostateczny |
| | | 2026 | | 10 | dostateczny |
| | | 2027 | | 10 | dostateczny |
| 2. | Plac Kazimierza Wielkiego 12 | 2023 | 70,52 | 2 | zadowalający |
| | | 2024 | | 2 | zadowalający |
| | | 2025 | | 2 | zadowalający |
| | | 2026 | | 2 | zadowalający |
| | | 2027 | | 2 | zadowalający |
| 3. | Plac Kazimierza Wielkiego 4 | 2023 | 186,00 | 4 | dostateczny |
| | | 2024 | | 4 | dostateczny |
| | | 2025 | | 4 | dostateczny |
| | | 2026 | | 4 | dostateczny |
| | | 2027 | | 4 | dostateczny |
| 4. | 1 Maja 1 | 2023 | 103,93 | 4 | dostateczny |
| | | 2024 | | 4 | dostateczny |
| | | 2025 | | 4 | dostateczny |
| | | 2026 | | 4 | dostateczny |
| | | 2027 | | 4 | dostateczny |
| 5. | Węglewskie Holendry | 2023 | 423,03 | 7 | niezadowalający |
| | | 2024 | | 7 | niezadowalający |
| | | 2025 | | 7 | niezadowalający |
| | | 2026 | | 7 | niezadowalający |
| | | 2027 | | 7 | niezadowalający |

| Rok/stan techniczny | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---------------------|------|------|------|------|------|
| Zły | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Niezadowalający | 26% | 26% | 26% | 26% | 26% |
| Dostateczny | 67% | 67% | 67% | 67% | 67% |
| zadowalający | 7% | 7% | 7% | 7% | 7% |

Użyte określenia oznaczają:

- stan techniczny zły - 50-100% elementy budynku występują uszkodzenia lub ubytki, zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia,
- stan techniczny niezadowalający - 35-50% elementy budynku wykazują znaczny stopień zużycia, ale nie zagrażają bezpieczeństwu ludzi i mienia,
- stan techniczny dostateczny - 20-35% elementy budynku wykazują ubytki i uszkodzenia, ale nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- stan techniczny zadowalający - 10-20% elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia.

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

Analizując stan techniczny lokali ustalono, że większość lokali wymaga remontów ze względu na fakt, że ich stan jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia.

Potrzeby remontowe i modernizacja gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższają możliwości finansowe gminy. Z tego względu w latach 2023-2027 poza wykonaniem głównie bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonanie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa konstrukcyjnego budynków. Do najpilniejszych potrzeb remontowych należy:

| L.p. | Miejscowość, ulica, nr budynku | Przewidywany rok remontu | Potrzeby remontowe |
|------|---|--------------------------|---|
| 1. | Golina, Plac Kazimierza Wielkiego 4 | 2023 | odnowienie klatek schodowych, przemurowania pękniętego komina na poddaszu, założenie chodnika na dojściu do budynku, odnowienie elewacji z dociepleniem ścian i wykonanie klamrowania w miejscu rys naprawa instalacji elektrycznej. |
| 2. | Węglewskie Holendry | 2024 | Adaptacja pomieszczenia poprzez gruntowny remont i przydział mieszkania : Wykonanie nowej instalacji elektrycznej .Doprowadzenie wody i wykonanie instalacji w lokalu, wymiana okien i drzwi, naprawa tynków ,postawienie ścianek działowych, wykonanie kanalizacji z szambem, montaż pieca wraz z doprowadzeniem z instalacją centralnego ogrzewania. |
| 3 | Golina, Plac Kazimierza Wielkiego 15 | 2025 | Doraźne osuszenie zawilgoconych ścian wewnętrznych, odnowienie klatek schodowych wraz z naprawą podłogi, Odnowienie schodów. |
| 4. | Golina, 1 Maja 1 | 2026 | Odrzybienie i impregnacja konstrukcji dachu, konserwacja pokrycia dachowego, wymiana części okien z zachowaniem podziału, |

| | | | |
|---|---------------------|------|--|
| | | | docieplenie ścian i wykonanie kłamrowania w miejscu rys. |
| 5 | Węglewskie Holendry | 2027 | Adaptacja pomieszczenia poprzez gruntowny remont i przydział mieszkania. Do prac remontowych będzie należało: montaż pieca wraz z doprowadzeniem z instalacją centralnego ogrzewania., Wykonanie nowej instalacji elektrycznej, wykonanie kanalizacji z szambem, Doprowadzenie wody i wykonanie instalacji w lokalu, wymiana okien i drzwi, naprawa tynków, postawienie ścianek działowych |

Zakres remontów ustalany jest na podstawie przeglądu stanu technicznego, a remonty wykonywane są na bieżąco. W związku z tym zakłada się, że przeprowadzenie remontów w latach 2023–2027 pozwoli utrzymać zasoby mieszkaniowe w niepogorszym stanie technicznym.

Rozdział 3.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

1. Zasoby sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały rady gminy.
2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania.
3. Prognozowanie sprzedaży lokali w latach 2023-2027:

| L.p. | Rok sprzedaży | Planowanie sprzedaży lokali/ ilość |
|------|---------------|------------------------------------|
| 1. | 2023 | 1 |
| 2. | 2024 | 2 |
| 3. | 2025 | 1 |
| 4. | 2026 | 1 |
| 5. | 2027 | 1 |

Sprzedaż lokali wyodrębnionych z budynków stanowiących własność Gminy Golina reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Liczba złożonych wniosków o wykup mieszkania na dzień 31 października 2022 r. wynosi 3 szt. (Plac Kazimierza Wielkiego 4) - 1 szt. (1-go Maja 5, 6) - 2 szt.

Przedstawiona planowana ilość sprzedanych lokali określona została szacunkowo.

Sprzedaż lokali wiąże się z obciążeniem budżetu gminy, gdyż koszty szacowania wartości lokalu pokrywane są przez gminę.

Należy opracować zasady sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Golina oraz zasady udzielania bonifikat od cen sprzedaży, przyjmując politykę polegającą na:

- sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom posiadającym umowę najmu na czas nieokreślony,
- sprzedaży lokali dokonuje się na wniosek zainteresowanego pod warunkiem niezalegania z płatnością opłat czynszowych za dany lokal,
- niesprzedawania lokali w przypadku udowodnienia faktu posiadania przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, bądź posiadania nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU

1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich dostosowania w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy w stanie nie pogorszonym.

2. W polityce czynszowej należy zmierzać do stopniowego ustalania czynszu na takim poziomie, który będzie umożliwiał nie tylko pokrycie kosztów bieżącego utrzymania, ale również zapewniał gromadzenie środków na remont.

3. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, terenu wokół nieruchomości, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, odbioru nieczystości stałych i płynnych w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą usług lub dostawcą mediów.

5. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych będących w zasobie gminy ustala Burmistrz Goliny w drodze zarządzenia.

6. Podstawę do ustalenia miesięcznej stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowi tzw. stawka bazowa czynszu.

8. Wysokość stawki bazowej nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonych w województwie wielkopolskim.

10. Planuje się, że po przyjęciu programu na lata 2023-2027 wprowadzona zostanie podwyżka stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

11. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

12. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć dotychczasowe stawki czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

13. W przypadku ulepszenia przez najemcę czynsz pozostaje na dotychczasowym poziomie.

14. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania ulepszeń.

15. Stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy podlegają zróżnicowaniu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, jak również ogólnego stanu technicznego budynku.

16. Wobec czego proponuje się stawkę czynszu ustalić z uwzględnieniem czynników podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

1) położenie budynku:

- w strefie miasta Golina,
- w strefie wiejskiej,

2) ogólnego stanu technicznego budynku:

- dobry,
- średni,
- zły,

3) położenia lokalu w budynku:

- korzystne – mieszkania usytuowane na 1 piętrze,
- niekorzystne – mieszkania na parterze.

Ponadto obowiązujące stawki czynszu zróżnicowane są wg wyposażenia lokalu. Zasoby mieszkaniowe dotychczas pogrupowane są w pięciu grupach, i tak:

I. mieszkania z zimną wodą, łazienką i w.c. (bez c.w. i c.o.),

II. mieszkania z zimną wodą, łazienką (bez c.w. i c.o. ,w.c),

- III. mieszkanie z wodą i kanalizacją,
 IV. mieszkanie z wodą bez kanalizacji,
 V. mieszkanie bez wody i kanalizacji.

17. Ustala się czynniki zwiększające stawki czynszu:

- 1) mieszkania z wodą i kanalizacją - zwwyżka o 10%,
- 2) wyposażenie lokalu w łazienkę - zwwyżka o 10%,
- 3) położenie lokalu (korzystne) - zwwyżka o 5%,
- 4) stan techniczny budynku (dobry, średni) - zwwyżka o 5%.

A. Strefa miejska

| Lp. | Budynek, ulica i nr | Ilość lokali | Stan techniczny | | | Położenie lokalu | | Wyposażenie budynku w urządz. tech. i instal. według grup | | | | |
|-----|------------------------------|--------------|-----------------|--------|-----|------------------|--------------|---|----|-----|----|---|
| | | | dobry | średni | zły | korzystne | niekorzystne | I | II | III | IV | V |
| 1. | Plac Kazimierza Wielkiego 15 | 10 | - | x | - | 5 | 5 | x | - | x | x | - |
| 2. | Plac Kazimierza Wielkiego 4 | 4 | x | - | - | 2 | 2 | x | - | x | - | - |
| 3. | 1 Maja 1 | 4 | - | x | - | - | 4 | x | - | - | x | - |
| 4. | Plac Kazimierza Wielkiego 12 | 2 | x | - | - | 2 | - | x | - | x | - | - |

B. Strefa wiejska

| Lp. | Budynek, ulica i nr | Ilość lokali | Stan techniczny | | | Położenie lokalu | | Wyposażenie budynku w urządz. tech. I instal. według grup | | | | |
|-----|---------------------|--------------|-----------------|--------|-----|------------------|--------------|---|----|-----|----|---|
| | | | dobry | średni | zły | korzystne | niekorzystne | I | II | III | IV | V |
| 1. | Węglewskie Holendry | 7 | - | X | - | - | 7 | x | x | - | x | - |

18. Na podstawie właściwych przepisów prawa miejscowego dotyczących udzielenia pomocy rodzinom i osobom samotnym w trudnym położeniu materialnym poprzez:

- 1) obniżenie czynszu o 20% na wniosek najemcy lokalu o niskich dochodach,
- 2) wypłatę dodatków mieszkaniowych z odpowiednich środków zabezpieczonych w budżecie gminy,
- 3) udzielenie osobom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy dotyczącej rozłożenia na raty w formie zawarcia ugody co do wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia, co spowoduje poprawę płatności czynszu.

19. Termin oraz sposób zapłaty czynszu najmu określa umowa najmu.

Rozdział 5.

ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminnego zarządza Burmistrz Goliny.

2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości,
- wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności,
- wykonywaniu bieżących napraw i usuwaniu usterek,
- współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami.

3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustalają właściwe przepisy prawa miejscowego.

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKALNEJ

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą dochody wpływu z czynszów za lokale mieszkalne, środki przewidziane w budżecie gminnym, które są niezbędne do przeprowadzania remontów oraz adaptację pomieszczeń po szkole w Węglewskich Holendrach na lokale mieszkalne bądź środki uzyskane w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Nie przewiduje się pozyskania środków na utrzymanie i remont lokali mieszkalnych ze źródeł zewnętrznych w postaci kredytów lub pożyczek. Jediną alternatywę upatruje się w środkach z Unii Europejskiej pod warunkiem ukazania się programu, który będzie pozwalał na realizację tego typu działań.

| L.P. | Zakres | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|------|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | Przewidywane wpływy z czynszów | 37 500,00 | 37 500,00 | 37 500,00 | 37 500,00 | 37 500,00 |
| 2 | Wpływy z bieżącej eksploatacji | 2 960,00 | 3 200,00 | 3 500,00 | 3 800,00 | 4 100,00 |
| 3 | Środki budżetowe | 18 340,00 | 23 900,00 | 30 000,00 | 36 700,00 | 43 400,00 |
| | Razem | 58 800,00 | 64 600,00 | 71 000,00 | 78 000,00 | 85 000,00 |

Rozdział 7.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI

Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych.

Zakłada się, że w latach 2023-2027 wpływy z czynszów będą nadal stanowiły zasadnicze źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej. Jednak wysokość tych wpływów zależeć będzie od wysokości obowiązujących stawek czynszu.

Jednoznacznie należy stwierdzić, że obecnie obowiązujące stawki czynszu na lokalach mieszkalnych nie pozwalają na pełne pokrycie koniecznych remontów zasobów komunalnych.

Na wydatki związane z prowadzoną gospodarką mieszkaniową Gminy Golina składają się następujące pozycje:

- koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków,
- remonty bieżące budynków i lokali mieszkalnych,
- remonty kapitalne i modernizacje lokali i budynków,
- koszty adaptacji pomieszczeń na lokale mieszkalne,
- odszkodowania za niepodstawienie przez gminę lokalu socjalnego zgodnie z prawomocnym wyrokiem sądowym.

Ponadto źródłem finansowania zadań inwestycyjnych mogą być pozyskane środki zewnętrzne.

Z uwagi na trudność w precyzyjnym określeniu możliwości budżetowych w latach 2023-2027 trudno jest określić, jakie środki będą mogły być przeznaczone na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.

Założenia na lata 2023-2027 w zakresie kosztów bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego w przybliżeniu przedstawia poniższe zestawienie:

| L.p. | Rodzaj wydatków | Przewidywana wysokość wydatków w latach 2023-2027 | | | | |
|------|---|---|------------|-----------|-----------|------------|
| | | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| 1 | Koszty bieżącej eksploatacji | 22 500,00 | 24 750,00 | 27 000,00 | 29 700,00 | 32 600,00 |
| 2 | Koszty remontów | 20 000,00 | 23 550,00 | 27 700,00 | 31 300,00 | 35 400,00 |
| 3. | Koszty modernizacji lokali i budynków | 0 | 110 000,00 | 0 | 0 | 110 000,00 |
| 4. | Koszty Zarządu nieruchomościami wspólnymi | 16 300,00 | 16 300,00 | 16 300,00 | 17 000,00 | 17 000,00 |
| 5. | Koszty inwestycyjne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Razem: | 58 800,00 | 174 600,00 | 71 000,00 | 78 000,00 | 195 000,00 |

Rozdział 8.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GOLINA

1. W okresie 2023-2027 nie przewiduje się zamiany lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Planowane w tym okresie prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiednią koordynację prac i współpracę z mieszkańcami.

2. Dokonywanie zamiany lokali zadłużonych na mniejsze i o niższym standardzie.

3. Dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach na mniejsze.

4. Dokonywanie adaptacji pomieszczeń po szkole na lokale mieszkalne.

5. W przypadku możliwości skorzystania z programów unijnych z zakresu gospodarki mieszkaniowej przewidziane jest przystąpienie do takiego programu i pozyskanie funduszy na budowę, remont czy termomodernizację.

6. Udzielanie bonifikat dla najemców wyrażających chęć wykupienia zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Uzasadnienie

Uchwałę podejmuje się w wykonaniu ustawowego obowiązku nałożonego na gminy art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Objęte projektem uchwały rozwiązania i proponowane działania mają na celu optymalizowanie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy i stworzenie możliwości realizacji obowiązków nałożonych prawem wobec wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który został przedstawiony do uchwalenia zawiera wytyczne i zobowiązania dla gminy do jego realizowania w kolejnych latach.