**Uchwała Nr XLVI/522/22  
Rady Miejskiej w Gostyniu**

z dnia 15 grudnia 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gostyń  
na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ut. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zmianami) w związku z 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zmianą) Rada Miejska uchwala co następuje:

**§ 1.**Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń w latach 2023-2027, który tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, zapewniania lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych oraz określa kierunki działania gminy Gostyń w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział 1.**  
**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**

**§ 2.**W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Gostyń wchodzą:

1) 144 lokale położone w 22 budynkach stanowiących własność Gminy Gostyń i administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Szczegółowy wykaz lokali wraz ze stanem technicznym oraz stopień ich wyposażenia przedstawiają Tabele nr 1 i 2, stanowiące załączniki do uchwały;

2) 53 lokale położonych w 17 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Szczegółowy wykaz lokali oraz stopień ich wyposażenia przedstawiają Tabele nr 3 i 4, stanowiące załączniki do uchwały;

3) 14 lokali położonych w budynkach użyteczności publicznej. Szczegółowy wykaz lokali, z określeniem jednostki administrującej oraz z ich stanem technicznym przedstawia Tabela nr 5 stanowiąca załącznik do uchwały.

**§ 3.**1. Sprzedaż lokali mieszkalnych realizowana jest w oparciu o uchwałę nr XL/477/22 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 14 lipca 2022 roku w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Gostyń. Wykaz budynków w których znajdują się lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży, wraz z ich liczbami przedstawia Tabela nr 6.

**§ 4.**1. W latach obowiązywania niniejszego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym planuje się podjęcie między innymi następujących działań mających wpływ na wielkość zasobu:

1) kontynuację likwidacji mieszkań położonych w budynkach użyteczności publicznej;

2) adaptację z przeznaczeniem na lokale poddasza budynku położonego w Goli 59.

**Rozdział 2.**  
**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

**§ 5.**1. W celu utrzymywania zasobu mieszkaniowego w należytym stanie niezbędne jest podejmowanie prac remontowych, dzięki którym będzie możliwe korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Analiza potrzeb remontowych jest prowadzona na bieżąco na podstawie obligatoryjnych przeglądów budowlanych, wykonywanych ekspertyz oraz wniosków najemców.

3. Do priorytetów remontowych zalicza się:

1) prace remontowe związane z usuwaniem skutków awarii i niezbędne w celu prawidłowej eksploatacji budynku lub lokalu;

2) prace remontowe wynikające z przeprowadzonych przeglądów budowlanych;

3) remonty lokali zwolnionych niezbędne do wykonania przed ich planowanym zasiedleniem;

4) zmiany systemu ogrzewania na niskoemisyjne.

4. Prognozowane potrzeby remontowe budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023-2027 określa Tabela nr 7.

**Rozdział 3.**  
**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

**§ 6.**1. Stawki czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Gostynia.

2. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku.

**§ 7.**Ustala się czynniki obniżające wysokość maksymalnej stawki czynszu, o której mowa w § 5 ust. 1, w związku z wyposażeniem lokalu mieszkalnego:

1) lokal bez centralnego ogrzewania – 10%;

2) lokal z centralnym ogrzewaniem etażowym węglowym – 7,5 %;

3) lokal z centralnym ogrzewaniem etażowym gazowym – 5 %;

4) lokal bez dostępu do łazienki – 10 %;

5) lokal z łazienką poza lokalem – 5 %;

6)  lokal z nieogrzewaną łazienką poza lokalem – 7,5 %;

7) lokal ze współużywalnością pomieszczeń – 5 %;

8) lokal bez gazu przewodowego – 5 %;

9) lokal bez ciepłej wody – 10 %;

10) lokal z ciepłą wodą dostarczaną z urządzenia zainstalowanego w lokalu – 5 %;

11) lokal położony na terenie wsi – 2,5 %.

2. Ustalając stawkę należną czynszu stosuje się maksymalnie pięć (najkorzystniejszych dla najemcy) czynników obniżających o których mowa w ust. 1.

3. Stawkę czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i tymczasowego ustala się w wysokości 45% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

**§ 8.**1. Użyte w § 7 ust. 1 określenia oznaczają:

1) centralne ogrzewanie – lokal mieszkalny, w którym instalacja jest zasilana z sieci ciepłowniczej lub kotłowni lokalnej;

2) centralne ogrzewanie etażowe – lokal mieszkalny wyposażony w instalację etażową;

3) łazienka – wydzielone w lokalu lub poza lokalem pomieszczenie (lub pomieszczenia) z doprowadzona instalacją wodociągowo-kanalizacyjną, wyposażone w prysznic lub wannę oraz wc;

4) lokal ze wspólną używalnością pomieszczeń – lokal, w którym kuchnia lub łazienka lub przedpokój są użytkowane wspólnie z najemcami sąsiednich lokali;

5) lokal bez ciepłej wody – lokal, który nie jest wyposażony w instalację doprowadzającą ciepłą wodę centralnie;

6) lokal z ciepłą wodą dostarczaną z urządzenia zainstalowanego w lokalu – lokal, w którym ciepła woda jest dostarczana do urządzeń zainstalowanych w łazience i kuchni z instalacji etażowego ogrzewania lub innego urządzenia (np. bojler, junkers);

7) lokal położony na terenie wsi – lokal położony poza granicami administracyjnymi miasta Gostynia.

**Rozdział 4.**  
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, wysokość wydatków oraz sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

**§ 9.**1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 zostały przedstawione w Tabeli nr 8.

2. Źródła finansowania przedstawione w Tabeli nr 9 oparto na założeniu, iż przychody z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe, w zależności od poziomu inflacji, w latach 2023-2024 będą wzrastać średnio około 10 % w stosunku do roku poprzedniego, a w latach 2025-2027 o około 5 % w stosunku do roku poprzedniego.

3. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy Gostyń w latach 2023-2027 została przedstawiona w Tabeli nr 9.

**§ 10.**1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń w latach 2023-2027 będzie prowadzone przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gostyniu.

2. W przypadku lokali znajdujących się w budynkach, w których jest prowadzona działalność przez inne jednostki organizacyjne gminy Gostyń, zarządzaniem lokalami mieszkalnymi zajmują się te jednostki.

**Rozdział 5.**  
**Inne działania**

**§ 11.**W celu ograniczenia zadłużenia lokali z mieszkaniowego zasobu gminy istnieje możliwość odpracowania zadłużenia poprzez świadczenia pieniężne.

**§ 12.**Zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy jest zobowiązany do podejmowania działań zmierzających do zamiany lokali pomiędzy najemcami tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do ich wielkości oraz sytuacji materialnej.

**Rozdział 6.**  
**Postanowienia końcowe**

**§ 13.**Uchwalony Program Rewitalizacji Gostynia nie przewiduje ingerencji w zasady wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2023-2027. Przyjęte w Programie Rewitalizacji Gostynia działania nie powodują wykluczenia mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji Gostynia w szczególności z zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

**§ 14.**Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | Przewodniczący Rady Miejskiej   **Mirosław Żywicki** |

Załącznik do uchwały Nr XLVI/522/22  
Rady Miejskiej w Gostyniu  
z dnia 15 grudnia 2022 r.

**Tabela nr 1. Wykaz budynków mieszkalnych, wraz z określeniem stanu technicznego administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gostyniu**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Adres** | **Ilość lokali** | **Ilość izb** | **Powierzchnia lokali w m²** | **Rok budowy** | **Stan techniczny** |
| 1 | **Brzezie 85** | 4 | 12 | 186,13 | 1905 | Średni |
| 2 | **Gola 15** | 6 | 19 | 374,98 | 2010 | Dobry |
| 3 | **Gola 59** | 8 | 18 | 261,19 | Adaptacja 2002 | Dobry |
| 4 | **Gola 63** | 14 | 33 | 413,56 | Adaptacja 1998 | Dobry |
| 5 | **Gola 63a** | 14 | 32 | 693,17 | 2010 | Dobry |
| 6 | **Graniczna 2** | 6 | 13 | 213,95 | 1903 | Średni |
| 7 | **Jana Pawła II 52** | 4 | 12 | 174,7 | 1863 | Średni |
| 8 | **Jana Pawła II 53** | 3 | 9 | 179,73 | 1820 | Średni |
| 9 | **Jana Pawła II 54** | 7 | 20 | 380,28 | 1880 | Dobry |
| 10 | **Krajewice 99** | 6 | 20 | 314,59 | Brak danych | Średni |
| 11 | **Nad Kanią 107a** | 9 | 25 | 277,1 | 1993 | Dobry |
| 12 | **Polna 43** | 4 | 11 | 182,42 | 1965 | Dobry |
| 13 | **Polna 43a** | 4 | 11 | 135,21 | 1989 | Średni |
| 14 | **Polna 72** | 6 | 21 | 276,31 | 1982 | Dobry |
| 15 | **Poznańska 13** | 3 | 9 | 179,54 | 1900 | Średni |
| 16 | **Poznańska 13a** | 3 | 5 | 48,78 | 1900 | Średni |
| 17 | **Sikorzyn 16a** | 1 | 5 | 87 | 1973 | Dobry |
| 18 | **Starogostyńska 3** | 6 | 16 | 279,19 | 1895 | Średni |
| 19 | **Wrocławska 152** | 19 | 48 | 676,23 | 1978 | Dobry |
| 20 | **Wrocławska 244** | 7 | 22 | 341,37 | 1900 | Średni |
| 21 | **Wrocławska 250** | 7 | 18 | 275,79 | 1900 | Średni |
| 22 | **Wrocławska 263** | 3 | 9 | 180,24 | Brak danych | Średni |
|  | **Razem** | **144** | **389** | **6.131,46** | **X** | **X** |

**Tabela nr 2. Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **L.p** | **Rodzaj wyposażenia** | **Liczba lokali** |
| 1 | Łazienka | 142 |
| 2 | Ciepła woda | 120 |
| 3 | Centralne ogrzewanie | 29 |
| 4 | Centralne ogrzewanie indywidualne gazowe | 62 |
| 5 | Centralne ogrzewanie indywidualne węglowe | 20 |
| 6 | Piece kaflowe | 33 |
| 7 | Kanalizacja | 144 |
| 8 | Gaz | 113 |

**Tabela nr 3. Wykaz lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Adres** | **Ilość lokali** | **Ilość izb** | **Powierzch-nia lokali m2** | **Udział gminy we współwłasności w %** | **Rok budowy** | **Stan techniczny budynku** |
| 1 | **Bojanowskiego 23** | 3 | 15 | 148,18 | 14,622 | 1961 | Dobry |
| 2 | **Dusina 1** | 1 | 2 | 50,70 | 15,65 | 1900 | Słaby |
| 3 | **Hutnika 3a** | 3 | 11 | 140,8 | 10,4 | 1974 | Dobry |
| 4 | **Hutnika 3b** | 2 | 6 | 88 | 6,54 | 1974 | Dobry |
| 5 | **Jana Pawła II 114** | 3 | 11 | 125,18 | 41,92 | 1892 | Średni |
| 6 | **K. Marcinkowskiego 7, 7a** | 2 | 7 | 157,94 | 63,63 | 1908 | Średni |
| 7 | **Kolejowa 7** | 3 | 6 | 120,7 | 18,4 | 1920 | Średni |
| 8 | **Kolejowa 17** | 1 | 4 | 51,1 | 4,05 | 1979 | Dobry |
| 9 | **Mieszka I 2** | 4 | 11 | 142,32 | 14,8 | 1963 | Dobry |
| 10 | **Olejniczaka 9** | 5 | 14 | 241,61 | 67,42 | 1943 | Średni |
| 11 | **Olejniczaka 12** | 4 | 14 | 246,25 | 51,25 | 1943 | Średni |
| 12 | **Podgórna 3** | 1 | 3 | 52,98 | 39 | 1966 | Dobry |
| 13 | **Powst. Wlkp 8** | 5 | 13 | 259,70 | 61,31 | 1902 | Średni |
| 14 | **Taczaka 3** | 11 | 48 | 466,00 | 46,44 | 1996 | Dobry |
| 15 | **Wrocławska 6** | 3 | 18 | 219,95 | 78,5 | 1943 | Średni |
| 16 | **Wrocławska 247** | 2 | 5 | 98,84 | 55,69 | 1900 | Średni |
|  | **Razem** | **53** | **189** | **2610,25** | **x** | **x** | **x** |

**Tabela nr 4. Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia we wspólnotach mieszkaniowych**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Rodzaj wyposażenia** | **Liczba lokali** |
| 1 | Łazienka | 49 |
| 2 | Ciepła woda | 37 |
| 3 | Centralne ogrzewanie | 27 |
| 4 | Centralne ogrzewanie indywidualne gazowe | 8 |
| 5 | Centralne ogrzewanie indywidualne węglowe | 1 |
| 6 | Piece kaflowe | 17 |
| 7 | Kanalizacja | 53 |
| 8 | Gaz | 52 |

**Tabela nr 5. Lokale mieszkalne, wraz ze stanem technicznym, w obiektach użyteczności publicznej**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Adres** | **Administrator** | **Ilość lokali** | **Ilość izb** | **Powierzchnia lokali w m²** | **Rok budowy** | **Stan techniczny** |
| 1 | Daleszyn 76 | Szkoła Podstawowa w Daleszynie | 1 | 2 | 38,7 | 1910 | brak danych |
| 2 | Sikorzyn 16b | Szkoła Podstawowa w Sikorzynie | 1 | 3 | 63,36 | 1989 | brak danych |
| 3 | Siemowo 102 | Szkoła Podstawowa w Siemowie | 1 | 3 | 61,72 | 1960 | dobry |
| 4 | Sportowa 1 | Ośrodek Sportu i Rekreacji | 1 | 2 | 61,79 | 1980 | dobry |
| 5 | Sportowa 1 | Ośrodek Sportu i Rekreacji | 1 | 3 | 51,8 | 1982 | dobry |
| 6 | Strzelecka 28 | Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej | 2 | 6 | 82,07 | 1989 | dobry |
|  | Razem |  | **7** | **19** | **359,44** | **x** | **x** |

**Tabela nr 6. Wykaz lokali i budynków przeznaczonych do sprzedaży**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **L.p** | **Adres** | **Liczba lokali** |
| 1 | Kolejowa 7 | 3 |
| 2 | Powstańców Wlkp. 8 | 5 |
| 3 | Olejniczaka 9 | 5 |
| 4 | Olejniczaka 12 | 4 |
| 5 | Jana Pawła II 114 | 3 |
| 6 | Dusina 1 | 1 |
| 7 | Sikorzyn 16a | 1 |
| **Razem** |  | **24** |

**Tabela nr 7. Prognozowane potrzeby remontowe (w tys. zł)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Rodzaj prac** | **2023** | **2024** | **2025** | **2026** | **2027** |
| 1 | Roboty ogólnobudowlane | 60 | 60 | 90 | 95 | 100 |
| 2 | Remonty lokali mieszkalnych do ponownego zasiedlenia | 70 | 70 | 80 | 80 | 85 |
| 3 | Wymiana/remonty/naprawa instalacji/wymiana pieców | 70 | 70 | 100 | 100 | 100 |

**Tabela nr 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej (tys. zł)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **WPŁYWY** | **PLAN NA LATA** | | | | |
| **2023** | **2024** | **2025** | **2026** | **2027** |
| Czynsz mieszkalny | 623,7 | 673,6 | 700,5 | 704,5 | 732,7 |
| Pozostałe czynsze – lokale użytkowe | 103,9 | 112,2 | 116,7 | 121,4 | 126,3 |
| Dotacja z gminy | 150 | 150 | 200 | 200 | 200 |
| **RAZEM:** | **877,6** | **935,8** | **1 017,2** | **1 025,9** | **1 059,0** |

**Tabela nr 9. Planowane wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego (tys. zł)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **WYDATKI** | **ROK** | | | | |
| **2023** | **2024** | **2025** | **2026** | **2027** |
| Koszty związane z utrzymaniem budynków komunalnych\*) | 510,6 | 564,8 | 574,2 | 576,9 | 599 |
| Remonty | 200 | 200 | 270 | 275 | 285 |
| Fundusz remontowy i utrzymanie nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych | 167 | 171 | 173 | 174 | 175 |
| **Razem:** | **877,6** | **935,8** | **1 017,2** | **1 025,9** | **1 059,0** |

\*) Koszty obejmują: utrzymanie zieleni, czystości i porządku, usługi kominiarskie, podatek od nieruchomości, koszty energii elektrycznej, ubezpieczenie budynków, drobne konserwacje, przeglądy budynków, koszty administracji budynków.

**Uzasadnienie**

do Uchwały Nr XLVI/522/22

Rady Miejskiej w Gostyniu

z dnia 15 grudnia 202 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gostyń  
na lata 2023-2027**

Jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne, tymczasowe, zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zmianą) nakłada na gminę wymóg opracowania wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Stanowi on dokument wspierający samorządy w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym, sporządzany na okres co najmniej 5-letni.

Przedstawiony w projekcie uchwały program zawiera elementy wskazane w ustawie dlatego podjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu należy uznać za zasadne.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Przewodniczący Rady Miejskiej   **Mirosław Żywicki** |