

**UCHWAŁA NR XXI/185/2021  
RADY MIEJSKIEJ W PYZDRACH**

z dnia 23 kwietnia 2021 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta  
Pyzdry na lata 2021-2025.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, ze zm.) i art. 21 ust.1 pkt 1 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 Miejska uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Pyzdry na lata 2021-2025, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pyzdr.

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

Przewodnicząca Rady

**Justyna Sosnowska**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY i MIASTA PYZDRY NA LATA 2021-2025.**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Pyzdry został opracowany stosownie do postanowień art. 21 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)

### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

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 i budynków 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 a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

## Rozdział II

### Słownik pojęć

#### § 2

Ilekcroć w Programie jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) **mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy i Miasta Pyzdry albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 3) **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę i Miasto Pyzdry;
- 4) **lokatorze** - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 5) **właścicielu** - należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu;
- 6) **współlokatorze** - należy przez to rozumieć lokatora, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem;
- 7) **lokalu**- należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych,
- 8) **lokalu zamiennym**- należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni,
- 9) **tymczasowym pomieszczeniu** - należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w

miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane;

**10) powierzchni użytkowej lokalu**- należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału,

**11) opłatach niezależnych od właściciela** - należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych;

**12) kosztach utrzymania lokalu** - należy przez to rozumieć koszty, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:

- a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
- b) zarządzania nieruchomością,
- c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,
- d) ubezpieczenia nieruchomości,
- e) inne, o ile wynikają z umowy;

**13) gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;

**14) pobliskiej miejscowości** - należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem;

**15) gmina**- należy przez to rozumieć Gminę i Miasto Pyzdry,

**16) burmistrz**- należy przez to rozumieć Burmistrza Pyzdr.

### Rozdział III

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

#### § 3

1. Mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Pyzdry wg stanu na dzień 31.12.2020 r. obejmuje 33 lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy i Miasta Pyzdry w tym 3 gminne lokale mieszkalne w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe.
2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 1 365,40 m<sup>2</sup>.
3. Nie przewiduje się zwiększania zasobu mieszkaniowego w latach 2021 - 2025. Prognozuję się, że do roku 2025 zasób mieszkaniowy ulegnie zmniejszeniu. W latach 2021-2025 przewiduje się ubytek 6 lokali mieszkalnych w związku z ich sprzedażą (dane zawarte w tabeli w pkt 4)
4. Wykaz budynków i mieszkań w mieszkaniowym zasobie gminy:

Lp.	Położenie budynku	Ilość mieszkań w budynku	Pow. mieszkania w m <sup>2</sup>	Wyposażenie	Stan techniczny budynku	Planowana sprzedaż
1.	ul. Niepodległości 59a Pyzdry	1	50,00	- WC - łazienka - instalacja kanaliz. - CO	dobry	-
2.	ul. Szybska 63 Pyzdry	4	53,00	- WC, - łazienka - instalacja kanaliz.	zadowalający	-
			57,00			
			56,00			
			32,00			
3.	ul. Nadrzeczna 3 Pyzdry	9	17,64	- WC, - łazienka - instalacja kanaliz.	zadowalający	-
			10,00			
			12,00			
			10,00			
			36,00			
			45,70			
			54,00			
			39,00			
			34,00			
4.	Pl. Sikorskiego 19	2	57,00	- WC	dobry	-

	Pyzdry		43,00	- łazienka - CO - instalacja kanaliz.		
5.	ul. Nowoogrodowa 3 Pyzdry (blok)	1	50,90	- WC - łazienka - instalacja kanaliz. - CO	dobry	Sprzedaż w 2021 r.
6.	ul. Nowoogrodowa 3B Pyzdry (blok)	2	81,40	- WC - łazienka - instalacja kanaliz. - CO	dobry	Sprzedaż w 2022 r.
			28,70			
7.	ul. Kaliska 39 Pyzdry	1	47	- WC - łazienka - instalacja kanaliz., - CO	dobry	-
8.	Dłusk 44	3	17,30	- WC - łazienka - instalacja kanaliz.	dobry	Sprzedaż w 2023 r.
			44,64			
			59,00			
9.	Pietrzyków 49 ( przy szkole)	1	25,00	- CO - WC, - instalacja kanaliz. - łazienka	dobry	-
10.	Rataje 22	3	43,00	- brak WC, łazienki i instalacji kanaliz.	zadowalający	-
			27,00	kanalizacja		
			48,00	- WC - łazienka, - instalacja kanalizacyjna		
11.	Wrąbczynek 64	1	47,00	- WC - łazienka - CO - brak instalacji kanalizac.	zadowalający	-
12.	Wrąbczynek 72	1	47,00	- brak WC, łazienki	dostateczny	-
13.	Wrąbczynkowskie Holendry 13	1	65,00	- CO - WC - łazienka - instalacja kanaliz.	dobry	-
14.	Ruda Komorska 1	1	37,00	- CO - WC - łazienka - instalacja kanaliz.	dobry	
15.	Białobrzeg 22	1	40,00	- brak WC, łazienki	dostateczny	
16.	Białobrzeg 39	1	51,12	- brak WC, łazienki	dostateczny	

## 5. Określenie stanu technicznego zasobu

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania zasobem mieszkaniowym. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

Ocena stanu technicznego budynków:

Stan budynków	Ilość budynków	Prognoza na kolejne lata				
		2021	2022	2023	2024	2025
dobry	9	6	7	8	8	8
zadawalający	4	4	3	2	2	2
dostateczny	3	3	3	3	3	3
zły	0	0	0	0	0	0

## Prognoza stanu technicznego budynków:

Lp.	Położenie budynku	Ilość mieszkań w budynku	Pow. mieszkania w m <sup>2</sup>	Wyposażenie	Stan techniczny budynku	Prognoza stanu technicznego z podziałem na lata				
						2021	2022	2023	2024	2025
1.	ul. Niepodległości 59a Pyzdry	1	50,00	- WC - łazienka - instalacja kanaliz. - CO	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	ul. Szybska 63 Pyzdry	4	53,00	- WC, - łazienka - instalacja kanaliz.	zadawalający	zadawalający	dobry	dobry	dobry	dobry
			57,00							
			56,00							
			32,00							
3.	ul. Nadrzeczna 3 Pyzdry	9	17,64	- WC, - łazienka - instalacja kanaliz.	zadawalający	zadawalający	zadawalający	dobry	dobry	dobry
			10,00							
			12,00							
			10,00							
			36,00							
			45,70							
			54,00							

			39,00							
			34,00							
4.	Pl. Sikorskiego 19 Pyzdry	2	57,00	- WC - łazienka	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
			43,00	- CO - instalacja kanaliz.						
5.	ul. Nowoogrodowa 3 Pyzdry (blok)	1	50,90	- WC - łazienka - instalacja kanaliz. - CO	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	ul. Nowoogrodowa 3B Pyzdry (blok)	2	81,40	- WC - łazienka	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
			28,70	- instalacja kanaliz. - CO						
7.	ul. Kaliska 39 Pyzdry	1	47	- WC - łazienka - instalacja kanaliz., - CO	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Dłusk 44	3	17,30	- WC	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
			44,64	- łazienka						
			59,00	- instalacja kanaliz.						
9.	Pietrzyków 49	1	25,00	- CO - WC, - instalacja kanaliz. - łazienka	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Rataje 22	3	43,00	- brak WC, łazienki i instalacji kanaliz.	zadowalają cy	zadowa lający	zadow alający	zadow alający	zadowa lający	zadow alający
			27,00	kanalizacja						
			48,00	- WC - łazienka, - instalacja kanalizacyjna						
11.	Wrąbczynek 64	1	47,00	- WC - łazienka - CO - brak instalacji kanalizac.	zadowalają cy	zadowa lający	zadow alający	zadow alający	zadowa lający	zadow alający
12.	Wrąbczynek 72	1	47,00	- brak WC, łazienki	dostateczny	dostat eczny	dostat eczny	dostat eczny	dostat eczny	dostat eczny
13.	Wrąbczynkowskie	1	65,00	- CO	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry



	Holendry 13			- WC - łazienka - instalacja kanaliz.						
14.	Ruda Komorska 1	1	37,00	- CO - WC - łazienka - instalacja kanaliz.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15.	Białobrzeg 22	1	40,00	- brak WC, łazienki	dostateczny	dostat eczny	dostat eczny	dostat eczny	dostat eczny	dostat eczny
16.	Białobrzeg 39	1	51,12	- brak WC, łazienki	dostateczny	dostat eczny	dostat eczny	dostat eczny	dostat eczny	dostat eczny

## Rozdział IV

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

#### § 4

Potrzeby remontowe 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 w budynku,
- 3) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń i urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku.

#### § 5

1. W minionych latach remonty budynków odbywały się na zasadzie usuwania awarii instalacji i wykonywaniu bieżących remontów zachowawczych. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia. Należą do nich termomodernizacja budynków, wymiana pokryć dachowych oraz stolarki okiennej. Niektóre z robót remontowych należących do właściciela- można powierzyć Najemcy w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy, niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.

2. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. ( Dz.U. z 2020 r. Poz. 1333 ze zm.).

3. W zależności od potrzeb finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego. Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych będą wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych. Przewiduje się, że w latach 2022-2024 zostaną wymienione pokrycia dachowe na dwóch budynkach mieszkalnych.

<b>Prognoza wielkości oraz plan remontów mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Pyzdry w latach 2020-2025</b>				
<b>Rok</b>	<b>Liczba lokali mieszkalnych</b>	<b>Sprzedaż</b>	<b>Koszty remontów w zł</b>	<b>Zadanie remontowe</b>
2021	33	1	25 000,00	Bieżące remonty
2022	32	2	145 000,00	Wymiana pokrycia dachowego, bieżące remonty
2023	30	3	145 000,00	Wymiana pokrycia dachowego, bieżące remonty
2024	27	-	25 000,00	Bieżące remonty
2025	27	-	25 000,00	Bieżące remonty

#### 4. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno - bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych,
- podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

#### 5. Analiza potrzeb remontowych.

Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalane są przez zarządy poszczególnych wspólnot. Gmina natomiast przekazuje zaliczki na fundusz remontowy zgodnie z uchwałami wspólnot.

Wysokość wydatków w latach 2021-2025 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów					
Rok	Ogółem	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty inwestycyjne
2021	30 000,00	5 000,00	25 000,00	16 600,00	0
2022	150 000,00	5 000,00	145 000,00	10 700,00	0
2023	153 000,00	5 000,00	145 000,00	3000,00	0
2024	33 000,00	5 000,00	25 000,00	3000,00	0
2025	33 000,00	5 000,00	25 000,00	3000,00	0

## Rozdział V

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

#### § 6

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Miejskiej.
2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
3. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces wykupu mieszkań został już zapoczątkowany oraz gdy wszyscy najemcy w budynku wyrażą gotowość wykupu lokalu mieszkalnego.
4. W latach 2021-2025 planuje się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dążąc w ten sposób do pełnej ich prywatyzacji.

Plan sprzedaży w latach 2020-2025		
Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Sprzedaż
2021	33	1
2022	32	2
2023	30	3
2024	27	-
2025	27	-

## Rozdział VI

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

#### § 7

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne
- b) najem socjalny lokali

#### § 8

1. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale ustala Burmistrz Pyzdr w drodze zarządzenia i w oparciu o zasady określone w niniejszym rozdziale.

2. Określa się trzy strefy położenia budynku i lokalu, od których zależy stawka bazowa:

- a) strefa I (miasto) 100%
- b) strefa II (wieś) 90%
- c) suterena (gmina i miasto) 80%

3. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, o której mowa w ust. 1 według następujących kryteriów:

a) czynniki podwyższające:

- mieszkanie wyposażone w CO +10%

b) czynniki obniżające:

- lokal bez WC -10%
- lokal bez WC i łazienki -20%
- lokal bez WC, łazienki, instalacji wodno-kanaliz. -30%
- budynek do kapitalnego remontu - 50%

4. Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżenia stawki podstawowej ustala Burmistrz.

5. Na wniosek lokatora wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu na zasadach określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Pyzdry.

#### § 9

1. Stawka czynszu za najem socjalny lokali nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

2. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą najmu socjalnego lokali.

#### § 10

1. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

2. Działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmujące wszystkich zadłużonych

najemców:

- wezwania do zapłaty,
- wypowiedzenia umów najmu,
- wezwania przedsądowe,
- postępowanie sądowe,
- postępowania egzekucyjne.

## **Rozdział VII**

### **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**

#### **§ 11**

1. Wszystkie lokale są w posiadaniu gminy i zarządzane przez Burmistrza. Zadaniem jest administrowanie i gospodarowanie lokalami i utrzymywanie ich stanu technicznego na odpowiednim poziomie.
2. Sposób i zasady zarządzania lokalami powinny zapewnić:
  - a) efektywne i sprawne zarządzanie,
  - b) poprawę standardu mieszkaniowego,
  - c) poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców,
  - d) ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.
3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025.

## **Rozdział VIII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

#### **§ 12**

1. W latach 2021-2025 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z:
  - a) wpływów z czynszów
  - b) środków budżetowych

<b>Lp</b>	<b>Rodzaj dochodu</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
1	Czynsze za lokale	42352,48	39604,88	34814,08	31120,24	31120,24
2	Środki budżetowe	25000,00	145000,00	145000,00	25000,00	25000,00

2. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców prace remontowe finansowane będą także z funduszu remontowego utworzonego przez wspólnotę mieszkaniową.

## **Rozdział IX**

**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**

### **§ 13**

1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne jest dokonywanie remontów lokali celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.
2. W latach 2021-2025 nie przewiduje się kapitalnych remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Przewidywane wydatki w latach 2021-2025 dotyczące kosztów bieżącej eksploatacji, remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zarządu nieruchomościami wspólnymi.

<b>Wydatki w latach 2021-2025</b>						
<b>Rok</b>	<b>Ogółem</b>	<b>Koszty remontów</b>	<b>Koszty bieżącej eksploatacji</b>	<b>Koszty modernizacji</b>	<b>Koszty zarządu/zaliczki</b>	<b>Koszty inwestycyjne</b>
2021	46600,00	25 000,00	5 000,00	-	16600,00	-
2022	160 700,00	145 000,00	5 000,00	-	10700,00	-
2023	153 000,00	145 000,00	5 000,00	-	3000,00	-
2024	33 000,00	25 000,00	5 000,00	-	3000,00	-
2025	33 000,00	25 000,00	5 000,00	-	3000,00	-

## **Rozdział X**

**Inne działania mające na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym**

### **§ 14**

W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy zostaną podjęte następujące działania:

- 1) zachęty do podejmowania zamian wzajemnych lokali (zamiana lokali mieszkalnych między

stronami, z których co najmniej jeden jest lokatorem komunalnym) jako sposób na dostosowanie standardu lokalu do potrzeb mieszkańców,

2) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach z udziałem gminy,

3) urealnianie opłat za lokale mieszkalne,

## UZASADNIENIE

Ustawodawca w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożył obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który sporządzany powinien być na co najmniej 5 kolejnych lat. Wieloletni program zawiera między innymi: prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, analizę potrzeb oraz plan remontów, zasady polityki czynszowej, sposób zarządzania budynkami i lokalami, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz planowaną sprzedaż lokali. Natomiast samo uchwalenie tego programu zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym należy do właściwości Rady Gminy.

W przedstawionym stanie rzeczy podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.