

**UCHWAŁA NR XLI/266/2021
RADY GMINY ŁĄDEK**

z dnia 14 lipca 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łądek w latach
2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r., poz. 713 z późn. zm.) i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r., poz. 611 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek na lata 2021-2025 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łądek.

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁĄDEK NA LATA 2021-2025

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r., poz. 611 z późn. zm.) stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania strategii, która dotyczy gospodarowania zasobem oraz daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich i bieżących decyzji. Program wprowadza planowaną politykę, dotyczącą gminnego zasobu, projektowaną na okres pięciu lat, tj. 2021-2025.

Punktem wyjścia programu jest uwzględnienie realnych możliwości gminy w stosunku do gospodarowania jej mieszkaniowym zasobem.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 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 I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale przeznaczone na najem socjalny i pozostałe lokale mieszkalne.

Lokale mieszkalne w zasobie gminy są w całości wynajmowane na czas nieoznaczony, jedynie wynajem socjalny lokali określa czas najmu.

W latach 2021-2025 nie planuje się budowy ani wykupu mieszkań od innych podmiotów i przekształcenia ich na mieszkania komunalne. Stanowisko takie spowodowane jest brakiem możliwości finansowych gminy na budowę mieszkań komunalnych oraz wysokimi kosztami utrzymania mieszkań. Gmina posiada 24 lokale mieszkalne o ogólnej powierzchni 1333,71m², zlokalizowane w 13 budynkach.

Zestawienie powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych będących w zasobie gminy na dzień 01.01.2021 r.

L.p.	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa w m ²	Liczba mieszkań w budynku	Forma najmu
1.	Ciążeń, ul. Wiosny Ludów 9	98,95	3	pustostan (zły stan techniczny)
2.	Ciążeń, Wiosny Ludów 13	253,32	3	komunalny
3.	Ciążeń, ul. Wolności 38	196,20	4	komunalny
4.	Ciążeń, ul. Wolności 40	76,00	2	komunalny
5.	Dolany 84 A	61,60	1	komunalny
6.	Jaroszyn 59	78,80	1	komunalny
7.	Ląd ul. Organowa 3	60,68	1	socjalny
8.	Lądek ul. Konińska 13	66,90	1	komunalny
9.	Lądek ul. Pyzderska 20	105,75	1	komunalny
10.	Lądek ul. Pyzderska 23	133,70	3	komunalny
11.	Lądek, ul Pyzderska 31	64,00	1	komunalny
12.	Ratyń 15	76,00	2	komunalny
13.	Samarzewo 39	68,26	1	pustostan (zły stan techniczny)

Tab. nr 1

W mieszkaniowym zasobie Gminy Lądek znajduje się jeden lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej w Lądku, sześć lokali mieszkalnych przy Szkole Podstawowej w Ciążeniu, dwa przy Szkole Podstawowej w Ratyniu. Zarządcą wszystkich lokali jest Gmina Lądek. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy mieszczą się w budynkach które zostały wybudowane w różnym czasie, od lat przedwojennych do roku 1975.

Rozdział II

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

Potrzeby remontowe budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania. Utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i lokali zgodnie z przepisami Prawa budowlanego ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu.

Stan techniczny budynków jest zróżnicowany, w głównej mierze zależny od wieku i konstrukcji obiektu. Zważywszy na wiek budynków wszystkie wymagają poniesienia mniejszych bądź większych nakładów finansowych w celu utrzymania obecnego stanu technicznego bądź jego polepszenia. Prace remontowe prowadzone będą sukcesywnie w ciągu kolejnych lat, w pierwszej kolejności objekty wymagające pilnej bądź nieplanowanej interwencji.

Stan techniczny lokali i budynków stanowiących własność gminy Łądek

L.p.	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa w m ²	Liczba mieszkań w budynku	Stan techniczny budynku
1.	Ciążeń, ul. Wiosny Ludów 9	98,95	3	bardzo zły
2.	Ciążeń, Wiosny Ludów 13	253,32	3	średni
3.	Ciążeń, ul. Wolności 38	196,20	4	dobry
4.	Ciążeń, ul. Wolności 40	76,00	2	średni
5.	Dolany 84 A	61,60	1	dobry
6.	Jaroszyn 59	78,80	1	średni
7.	Łądek ul. Organowa 3	60,68	1	zły
8.	Łądek ul. Konińska 13	66,90	1	średni
9.	Łądek ul. Pyzdarska 20	105,75	1	średni
10.	Łądek ul. Pyzdarska 23	133,70	3	średni
11.	Łądek, ul Pyzdarska 31	64,00	1	dobry
12.	Ratyń 15	76,00	2	średni
13.	Samarzewo 39	68,26	1	bardzo zły

Tab. nr 2

Wyposażenie lokali mieszkalnych w urządzenia techniczne w budynkach stanowiących własność gminy Łądek

L.p.	Adres nieruchomości	Centralne ogrzewanie	Instalacja wod-kan	Stan elementów konstrukcyjnych
1.	Ciążeń, ul. Wiosny Ludów 9	brak	jest	bardzo zły
2.	Ciążeń, Wiosny Ludów 13	brak	jest	średni
3.	Ciążeń, ul. Wolności 38	jest	jest	dobry
4.	Ciążeń, ul. Wolności 40	jest	jest	średni
5.	Dolany 84 A	jest	jest	dobry
6.	Jaroszyn 59	brak	jest	średni
7.	Łądek ul. Organowa 3	jest	jest	zły
8.	Łądek ul. Konińska 13	jest	jest	średni
9.	Łądek ul. Pyzdarska 20	jest	jest	średni
10.	Łądek ul. Pyzdarska 23	brak	jest	średni
11.	Łądek, ul Pyzdarska 31	jest	jest	dobry

12.	Ratyń 15	jest	jest	średni
13.	Samarzewo 39	brak	brak	bardzo zły

Tab. nr 3

Ogólny Stan techniczny budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łądek ocenić należy jako średni z tendencją do pogarszania się. Prowadzone są niezbędne przeglądy techniczne, roboty konserwacyjne i bieżące naprawy. Remonty wymagające dużego nakładu finansowego i czasowego, będą uzależnione od środków finansowych zaplanowanych w budżecie Gminy na dany rok, a także od pozyskanych funduszy zewnętrznych w ramach projektów i dotacji.

Wysokość planowanych wydatków na remonty i modernizację lokali mieszkalnych w latach 2021-2025

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Wydatki	19.500 zł	19.500 zł	19.500 zł	19.500 zł	19.500

Tab. nr 4

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2025

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek odbywać się będzie na zasadach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami w oparciu o podjęte uchwały Rady Gminy Łądek.

Decyzja o sprzedaży będzie rozważana po złożeniu wniosków przez najemców lokali komunalnych.

Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie gminy. Sprzedaż nawet w najbardziej sprzyjających warunkach, nie może objąć wszystkich zasobów mieszkaniowych gminy, dlatego decyzja o zbyciu lokali każdorazowo jest wnikliwie omawiana i oceniana przez kierownictwo Urzędu oraz radnych Rady Gminy Łądek. W obecnej chwili gmina nie planuje przeznaczenia do sprzedaży żadnego z lokali, planowana jest natomiast rozbiórka budynku położonego w m. Ciężarów przy ul. Wiosny Ludów 9. Budynek od wielu lat pozostaje nie zamieszkały z uwagi na bardzo zły stan techniczny obiektu stwarzający zagrożenie dla osób i mienia znajdujących się w jego pobliżu.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Zgodnie z Uchwałą Nr 120/02 Zarządu Gminy Łądek z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie stawek czynszu za lokale mieszkalne położone na terenie Gminy Łądek stanowiące mieszkaniowy zasób gminy stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi 1,62 zł. Czynsz najmu w zasobie stanowi główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu.

Stawka bazowa czynszu zapewniać winna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym kosztów administrowania, konserwacji, remontów, kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków oraz kosztów utrzymania zieleni.

Stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym podlegają zróżnicowaniu w zależności od wyposażenia technicznego lokalu. Zmiana standardu lokalu dokonana ze środków gminy powoduje odpowiednią zmianę czynszu.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawkę bazową czynszu za 1m² ustala Wójt. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy organ wykonawczy uwzględnia czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali komunalnych i tak:

Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- Instalacja wodno-kanalizacyjna +10% stawki bazowej
- Instalacja wodno-kanalizacyjna i centralnego ogrzewania +20% stawki bazowej

Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- brak łazienki -5% stawki bazowej
- brak WC – 5% stawki bazowej
- budynek w złym stanie technicznym – 5% stawki bazowej

Stawka czynszu za najem socjalny oraz pomieszczenie wynosi nie więcej niż połowę stawki bazowej i nie mają do niej zastosowania czynniki podwyższające ani obniżające.

Przy każdorazowej zmianie stawki bazowej czynszu winna być dokonana analiza kosztów ponoszonych za zarządzanie i administrowanie gminną substancją mieszkaniową.

Nie planuje się obniżania czynszu na wniosek najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom i osobą samotnym w trudnym położeniu materialnym będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych.

Rozdział V

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

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego zarządza Wójt Gminy Łądek.

1. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
 - a) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali i windykacja tych należności.
 - b) utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości oraz urządzeń komunalnych i zieleni,
 - c) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
 - d) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
2. Zarządzanie zasobami komunalnymi odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Zarządca oraz forma zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łądek na przestrzeni lat 2021 - 2025 nie ulegnie zmianie.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.
- 2) wpływy ze sprzedaży lokali lub budynków mieszkalnych
- 3) dochody własne z budżetu gminy
- 4) inne dochody i środki finansowe pozyskane przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

Podstawowym źródłem finansowania administrowania i remontów zasobów mieszkaniowych gminy jest dochód z czynszu, wpływy ze sprzedaży lokali lub budynków mieszkalnych oraz dochody własne z budżetu gminy. Nie przewiduje się pozyskiwania środków na utrzymanie i remont lokali mieszkalnych ze źródeł zewnętrznych w postaci kredytów lub pożyczek. Jedyną alternatywę upatruje się w środkach z rządowego programu oraz Unii Europejskiej pod warunkiem ukazania się programu który będzie pozwalał na realizację tego typu działań.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałami na koszty

Wysokość planowanych środków finansowych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach określa poniższa tabela:

L. p.	Lata finansowania	Przychody z czynszu
1	2021	26000 zł.
2	2022	26000 zł.
3	2023	26000 zł.
4	2024	26000 zł.
5	2025	26000 zł.

Tab. nr 5

Planowane koszty utrzymania lokali gminnych w latach 2021-2025

Koszty	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
Bieżące utrzymanie	6500 zł.	6500 zł.	6500 zł.	6500 zł.	6500 zł.
Remonty i modernizacja	19 500 zł.	19 500 zł.	19 500 zł.	19 500 zł.	19 500 zł.

Ogółem	26000 zł.	26000 zł.	26000 zł.	26000 zł.	26000 zł.
--------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Tab. nr 6

Koszty utrzymania zasobów obejmują podstawowe elementy tj. koszty eksploatacji, koszty remontów i utrzymania technicznego. Remonty obiektów pokrywane są z czynszów oraz wpływy z ewentualnej sprzedaży lokali lub budynków mieszkalnych.

Rozdział VIII

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy

1. Gmina Łądek w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować będzie następujące działania:

- systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
- remont lokali przeprowadzany przez lokatorów na ich wniosek, w ramach częściowego zwolnienia z opłat za czynsz;
- sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację zaległości.
- podejmowanie działań egzekucyjnych, prowadzących do ściągnięcia ewentualnego zadłużenia lokalu, bądź też wypowiedania umów najmu;
- wypowiedanie umów najmu również w przypadku podejmowania lub oddawania lokalu do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego;
- wypowiedanie umów najmu lokatorom, którym przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości lub pobliskiej miejscowości;

2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek będą podejmowane działania polegające na:

- zamianach lokali, w tym:
 - a) zmiana lokali z dużych na mniejsze,
 - b) zamiana lokali o wysokich kosztach utrzymania, na lokale o niższych kosztach utrzymania,
 - c) zamiana lokali w celu poprawy posiadanych warunków mieszkaniowych.

3. W okresie 2021-2025 nie przewiduje się zamian 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. W miarę posiadanych środków oraz możliwości skorzystania z dobrych dla gminy programów rządowych lub unijnych z zakresu gospodarki mieszkaniowej, przewiduje się również wejście w takie programy i fundusze.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XLI/266/2021
Rady Gminy Łądek z dnia 14 lipca 202 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łądek w latach
2021-2025.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2020r., poz. 611 z późn. zm.) nakłada na gminę obowiązek opracowania "wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy".

Jest to dokument planistyczny który winien obejmować okres minimum 5 lat i być pomocny w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Z uwagi na fakt, że realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym należy bardzo umiejętnie i mądrze gospodarować istniejącym zasobem mieszkaniowym, aby sprostać wymaganiom ustawy oraz zaspokajać potrzeby społeczności gminnej.

Jest to szczególnie ważne w sytuacji, gdy Gmina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi i nie ma w najbliższej przyszłości możliwości poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców.

Opracowany program przyczyni się do prawidłowego i efektywnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym gminy Łądek.

Ogólnym jego założeniem jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych.