

**UCHWAŁA NR LV/369/2023
RADY GMINY KRASZEWICE**

z dnia 28 czerwca 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) **Rada Gminy Kraszewice uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kraszewice na lata 2023-2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kraszewice.

§ 3. Traci moc uchwała nr V/34/2019 Rady Gminy Kraszewice z dnia 25 stycznia 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kraszewice na lata 2019-2023.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kraszewice

Artur Chowański

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kraszewice na lata 2023-2027

§ 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Kraszewice w poszczególnych latach 2023-2027

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kraszewice wchodzi:
 - 1) 8 budynków, w których usytuowanych jest łącznie 18 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 966,43 m²,
 - 2) 2 wolnostojące kontenery mieszkalne o łącznej powierzchni 72,00 m².
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kraszewice przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres lokalu	ilość lokali	łącznie pow. użytkowa lokali (m²)
1.	Kraszewice, ul. Wieluńska 55	2	141,59
2.	Kraszewice, ul. Wieluńska 57	2	98,23
3.	Kraszewice, ul. Wieluńska 62	3	128,38
4.	Kraszewice, ul. Wieluńska 64	2	132,40
5.	Kraszewice, ul. Plac Wolności 1	2	62,00
6.	Kuźnica Grabowska 93	3	162,43
7.	Głuszyna 34	2	116,50
8.	Jelenie 29	2	124,90
RAZEM			966,43
L.p.	Lokalizacja kontenerów mieszkalnych	ilość	powierzchnia (m²)
1.	Kuźnica Grabowska 29	1	54,00
2.	Kraszewice, ul. Wieluńska 62A	1	18,00
RAZEM			72,00

3. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2023-2027 przedstawia poniższa tabela:

Zasób mieszkaniowy gminy z podziałem na lata (ilość lokali)	2023	2024	2025	2026	2027
	20	20	20	20	20

4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego:

L.p.	Adres	pow. mieszkania w m ²	Wyposażenie techniczne lokalu- instalacje:	Stan techniczny
1	Kraszewice, ul. Wieluńska 55 lok. 1	64,50	elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, c.o. ¹	dobry
2	Kraszewice, ul. Wieluńska 55 lok. 2	77,09	elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, c.o. ¹	dobry
3	Kraszewice, ul. Wieluńska 57 lok. 1	56,73	elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, c.o. ¹	średni
4	Kraszewice, ul. Wieluńska 57 lok. 2	41,50	elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, c.o. ¹	średni
5	Kraszewice, ul. Wieluńska 62 lok. 1	22,28	elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, c.o. ²	dobry
6	Kraszewice, ul. Wieluńska 62 lok. 2	53,21	elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, c.o. ²	dobry
7	Kraszewice, ul. Wieluńska 62 lok. 3	52,89	elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, c.o. ²	średni
8	Kraszewice, ul. Wieluńska 64 lok. 1	70,60	elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, c.o. ²	średni
9	Kraszewice, ul. Wieluńska 64 lok. 2	61,80	elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, c.o. ²	średni
10	Kraszewice, ul. Plac Wolności 1 lok. 1	24,00	elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, c.o. ³	dobry
11	Kraszewice, ul. Plac Wolności 1 lok. 2	38,00	elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, c.o. ³	dobry
12	Kuźnica Grabowska 93 lok. 1	71,83	elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, c.o., kocioł na węgiel	dobry
13	Kuźnica Grabowska 93 lok. 2	35,00	elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, piec kafłowy	zły
14	Kuźnica Grabowska 93 lok. 3	55,60	elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, c.o. kocioł na węgiel	dobry
15	Głuszyna 34 lok. 1	49,00	elektryczna, wodociągowa	średni

			i kanalizacyjna, c.o., kocioł na węgiel	
16	Głuszyna 34 lok. 2	67,50	elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, c.o., kominiek	średni
17	Jelenie 29 lok. 1	45,00	elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, c.o. ⁴	dobry
18	Jelenie 29 lok. 2	79,90	elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, c.o. ⁴	dobry
19	Kuźnica Grabowska 29	54,00	elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie elektryczne	dobry
20	Kraszewice, ul. Wieluńska 62A	18,00	elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie elektryczne	dobry

Objaśnienia:

¹ dostarczanie energii cieplnej z jednego źródła ciepła – kotła na pellet drzewny do wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. Wieluńskiej nr 55 i nr 57,

² dostarczanie energii cieplnej z jednego źródła ciepła – kotła na pellet drzewny do wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. Wieluńskiej 62 i 64,

³ dostarczanie energii cieplnej z jednego źródła ciepła – kotłowni na olej opałowy do wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku,

⁴ dostarczanie energii cieplnej z jednego źródła ciepła – kotła na węgiel do wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku.

- Stan techniczny określony jako dobry oznacza, że lokal w najbliższych latach nie będzie wymagał dużych remontów, wymaga jedynie bieżącej konserwacji i napraw.
- Stan techniczny określony jako średni oznacza, że w lokalu tym należy w najbliższym czasie dokonać nakładów inwestycyjnych między innymi na wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, naprawę lub wymianę pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, wymiana źródła ciepła.
- Stan techniczny określony jako zły oznacza, że w najbliższym czasie należy dokonać w lokalu remontu, między innymi w postaci montażu nowego źródła ciepła wraz z montażem instalacji c.o., dokonać wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, przeprowadzić gruntowny remont toalety i wyposażyć ją w niezbędne wyposażenie, dokonać udrożnienia przewodów kominowych i wentylacyjnych.

5. Prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Kraszewice w poszczególnych latach przedstawia tabela:

L.p.	Adres	Stan techniczny lokali				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Kraszewice, ul. Wieluńska 55 lok. 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

2	Kraszewice, ul. Wieluńska 55 lok. 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3	Kraszewice, ul. Wieluńska 57 lok. 1	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
4	Kraszewice, ul. Wieluńska 57 lok. 2	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
5	Kraszewice, ul. Wieluńska 62 lok. 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	Kraszewice, ul. Wieluńska 62 lok. 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	Kraszewice, ul. Wieluńska 62 lok. 3	średni	średni	dobry	dobry	dobry
8	Kraszewice, ul. Wieluńska 64 lok. 1	średni	średni	dobry	dobry	dobry
9	Kraszewice, ul. Wieluńska 64 lok. 2	średni	średni	dobry	dobry	dobry
10	Kraszewice, ul. Plac Wolności 1 lok. 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11	Kraszewice, ul. Plac Wolności 1 lok. 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12	Kuźnica Grabowska 93 lok. 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13	Kuźnica Grabowska 93 lok. 2	zły	zły	zły	średni	średni
14	Kuźnica Grabowska 93 lok. 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15	Głuszyna 34 lok. 1	średni	średni	średni	średni	dobry
16	Głuszyna 34 lok. 2	średni	średni	średni	średni	dobry
17	Jelenie 29 lok. 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18	Jelenie 29 lok. 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19	Kuźnica Grabowska 29	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20	Kraszewice, ul. Wieluńska 62A kontener	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

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

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:
 - 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania (remonty instalacji elektrycznej, przewodów kominowych, pokryć dachowych),
 - 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w lokalach mieszkalnych,
 - 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
 - 4) poprawy estetyki - elewacje, roboty malarskie i otoczenie budynku,
 - 5) obniżenia kosztów eksploatacji - wymiana stolarki okienneo-drzwiowej, wymiana pieców c.o.
2. W minionych latach remonty budynków polegały na usuwaniu awarii instalacji i wykonywaniu bieżących remontów (wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, pieców centralnego ogrzewania, remonty przewodów kominowych, wykonanie izolacji termicznej fundamentów, remont klatek schodowych i pokryć dachowych). Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy Kraszewice. Z tego względu w latach 2023-2027 poza wykonywaniem bieżących napraw i usuwania awarii, planuje się wykonywać głównie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenia budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, o których mowa w prawie budowlanym.
3. Wójt Gminy zobowiązany jest do podejmowania czynności mających na celu właściwe utrzymanie techniczne budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne.
4. Wysokość wydatków w latach określi corocznie Rada Gminy w projekcie budżetu uwzględniając konieczne koszty eksploatacji, koszty remontów i modernizacji budynków i lokali, a także wydatki inwestycyjne.
5. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Adres	Okres				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Kraszewice, ul. Wieluńska 55 lok. 1	doraźne remonty	doraźne remonty	doraźne remonty	doraźne remonty	doraźne remonty
2	Kraszewice, ul. Wieluńska 55 lok. 2	doraźne remonty	doraźne remonty	doraźne remonty	doraźne remonty	doraźne remonty
3	Kraszewice, ul. Wieluńska 57 lok. 1	wymiana pokrycia dachowego	doraźne remonty	doraźne remonty	doraźne remonty	doraźne remonty
4	Kraszewice, ul. Wieluńska 57 lok. 2	wymiana pokrycia dachowego	doraźne remonty	doraźne remonty	doraźne remonty	doraźne remonty
5	Kraszewice, ul. Wieluńska 62 lok. 1	doraźne remonty	doraźne remonty	doraźne remonty	doraźne remonty	doraźne remonty
6	Kraszewice, ul. Wieluńska 62 lok. 2	doraźne remonty	doraźne remonty	doraźne remonty	doraźne remonty	doraźne remonty

7	Kraszewice, ul. Wieluńska 62 lok. 3	dorażne remonty	wymiana stolarki okiennej	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty
8	Kraszewice, ul. Wieluńska 64 lok. 1	dorażne remonty	wymiana pokrycia dachowego	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty
9	Kraszewice, ul. Wieluńska 64 lok. 2	dorażne remonty	wymiana pokrycia dachowego	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty
10	Kraszewice, ul. Plac Wolności 1 lok. 1	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty
11	Kraszewice, ul. Plac Wolności 1 lok. 2	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty
12	Kuźnica Grabowska 93 lok. 1	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty
13	Kuźnica Grabowska 93 lok. 2	dorażne remonty	dorażne remonty	modernizacja c.o i montaż kotła	dorażne remonty	dorażne remonty
14	Kuźnica Grabowska 93 lok. 3	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty
15	Głuszyna 34 lok. 1	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty	wymiana pokrycia dachowego	dorażne remonty
16	Głuszyna 34 lok. 2	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty	wymiana pokrycia dachowego	dorażne remonty
17	Jelenie 29 lok. 1	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty
18	Jelenie 29 lok. 1	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty
19	Kuźnica Grabowska 29	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty
20	Kraszewice, ul. Wieluńska 140	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty	dorażne remonty

§ 3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

1. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na najbliższe lata przedstawia się następująco:

Lata	Liczba sprzedanych lokali
2023	0
2024	0

2025	0
2026	0
2027	0

§ 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa w latach 2023–2027 powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Kraszewice z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków,
2. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
3. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wysokość, a w szczególności:
 - 1) położenie budynku;
 - 2) położenie lokalu w budynku;
 - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
 - 4) ogólny stan techniczny budynku.
4. Stawka czynszu ustalona na podstawie zarządzenia Wójta Gminy Kraszewice podlega procentowemu podwyższeniu lub obniżeniu wg poniższej tabeli:

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu	% obniżki w stosunku do stawki bazowej	Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
Budynek położony w miejscowości, w której nie ma przedszkola i szkoły podstawowej	5	Budynek położony w miejscowości, w której znajduje się przedszkole i szkoła podstawowa	5
Lokal położony na pierwszym i kolejnym piętrze w budynku	5	Lokal położony na parterze budynku	5
Lokal nie jest wyposażony w centralne ogrzewanie ¹	10	Lokal jest wyposażony w centralne ogrzewanie ¹	10
Nienależyty stan techniczny budynku ²	10	Należyty stan techniczny budynku ³	10

Objaśnienia:

¹ dostarczanie energii cieplnej do pomieszczeń lokalu za pośrednictwem rozprowadzonej instalacji centralnego ogrzewania z wykorzystaniem źródła ciepła opisanego w § 1 pkt 4;

² przez nienależyty stan techniczny budynku należy rozumieć stan techniczny „zły” określony w objaśnieniach w § 1 pkt 4;

³ przez należyty stan techniczny budynku należy rozumieć stan techniczny „średni i dobry” określony w objaśnieniach w § 1 pkt 4;

5. Podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników podwyższających lub obniżających.

6. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu, w budynku/lokalu mieszkalnym nastąpią zmiany mające wpływ na wysokość stawki czynszu, zostanie ona podwyższona/obniżona według tabeli w ust. 4 niniejszego paragrafu.

§ 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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kraszewice zarządza i gospodaruje Wójt Gminy Kraszewice.
2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Kraszewice polega w szczególności na:
 - 1) zawieraniu umów najmu lokali,
 - 2) określaniu wysokości czynszu oraz jego naliczaniem i windykacji,
 - 3) ewidencjonowaniu nieruchomości,
 - 4) prowadzeniu bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
 - 5) wykonywaniu przeglądów technicznych.
3. Przy zarządzaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy przyjmuje się następujące zasady:
 - a) przestrzeganie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomością i najmem lokali;
 - b) przydzielanie lokali mieszkalnych na zasadach określonych przez Radę Gminy Kraszewice;
 - c) sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego nieruchomości, budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej.
4. W latach objętych programem nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Poniżej przedstawiono źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach:

Lata	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej
2023	wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz środki z budżetu gminy
2024	wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz środki z budżetu gminy
2025	wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz środki z budżetu gminy
2026	wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz środki z budżetu gminy
2027	wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz środki z budżetu gminy

§ 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

Poniżej przedstawiono przewidywane koszty związane z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

L.p.	Rodzaj kosztu (w zł)	2023	2024	2025	2026	2027
1	bieżąca eksploatacja	64.000,00	65.000,00	67.000,00	70.000,00	70.000,00
2	remonty oraz modernizacje lokali i budynków	55.000,00	65.000,00	65.000,00	130.000,00	50.000,00
3	zarząd nieruchomościami wspólnymi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	inwestycje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ogółem koszty:	119.000,00	130.000,00	132.000,00	200.000,00	120.000,00

§ 8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kraszewice

1. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć następujące zasady:
 - 1) preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych lub innych opłat niezależnych od lokatora;
 - 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności;
 - 3) systematyczna poprawa stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie remontów w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie.
2. Gmina nie przewiduje zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali w okresie obowiązywania programu.