

**UCHWAŁA NR XXII/167/2020
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW**

z dnia 11 maja 2020 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Stęszew na lata 2020-2024**

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. z 2019 r. .Dz.U.poz.1182), Rada Miejska Gminy Stęszew uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stęszew na lata 2020-2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Stęszew.

§ 3. Traci moc uchwała nr XIII/133/2016 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 16.03.2016r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stęszew na lata 2016-2020.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Stęszew

inż. Mirosław Potrawiak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXII/167/2020

Rady Miejskiej Gminy Stęszew

z dnia 11 maja 2020 r.

**Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Stęszew na lata 2020-2024**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwalony program ustala się na lata 2020-2024.

§ 2. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stęszew zwany jest dalej „programem”.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Stęszew zwany jest dalej „zasobem”.

3. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 2.

Ocena wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Stęszew z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Stęszew stanowi 146 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy, w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz będące w samoistnym posiadaniu Gminy. Szczegółowy wykaz budynków i lokali przedstawiony został w załącznikach nr 1 - 4 do programu.

§ 4. Lokale wyłączone ze sprzedaży znajdujące się w budynkach wymienionych w załączniku nr 3 przeznaczone są na lokale socjalne i tymczasowe;

§ 5. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zakup lokali mieszkalnych.

Rozdział 3.

Stan techniczny zasobu oraz plan remontów i modernizacji

§ 6. 1. W budynkach będących o niskim stopniu wyposażenia w instalacje i urządzenia techniczne prowadzone będą systematyczne prace zmierzające do podniesienia ich standardu w oparciu o plan remontów i modernizacji.

2. Wyposażenie lokali w urządzenia techniczne przedstawia załącznik nr 5 – 7 a stan techniczny zasobu przedstawia załącznik nr 8.

3. Plan remontów i modernizacji sporządza się na podstawie oceny stanu technicznego budynków i lokali dokonywanej w oparciu o okresowe przeglądy techniczne, o których mowa w art. 62 ustawy prawo budowlane.

§ 7. Ustala się następujące priorytety w polityce remontowej, które zapewnią utrzymanie zasobu w stanie niepegorszonym;

- a) remonty instalacji gazowych i elektrycznych oraz roboty zduńskie,
- b) roboty dekarские, instalacje wod.-kan., co,
- c) wymiana stolarki okiennej – drzwiowej, roboty uszczelniające, ocieplające itp.,
- d) elewacje, roboty malarskie, posadzki, podłogi i otoczenie budynku.

Rzeczywisty plan remontów i modernizacji będzie uzależniony od możliwości finansowych

§ 8. W przypadku lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych wydatki na remonty wynikać będą z opracowanego przez Wspólnotę rocznego i wieloletniego planu bieżącej konserwacji i remontów.

Rozdział 4. Sprzedaż lokali

§ 9. 1. Przeznacza się do zbycia lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy .

2. Złożenie przez najemcę wniosku o sprzedaż lokalu nie powoduje powstania roszczenia o jego sprzedaż.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej

§ 10. 1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich dostosowania w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy na dotychczasowym poziomie.

2. Należy dążyć do tego, aby dochody pochodzące z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewniały również gromadzenie środków na remonty i modernizację.

§ 11. W celu dostosowania wpływów z czynszów do potrzeb związanych z właściwą gospodarką zasobem mieszkaniowym, uwzględniając możliwości finansowe najemców, wprowadza się niżej wymienione zasady:

a) stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Stęszewa na wniosek Zarządcy,

b) zmiana stawek czynszu może następować nie częściej niż co 12 miesięcy

c) ustalona stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu za:

- lokal mieszkalny położony poza granicami miasta Stęszewa – do 10%

- lokal mieszkalny położony na poddaszu bez strychu nad nim - do 10%

- lokal mieszkalny bez co. - do 20%

- lokal mieszkalny bez gazu przewodowego - do 10%

Rozdział 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§ 12. Nadzór właścicielski nad zasobem sprawuje Burmistrz Gminy Stęszew

§ 13. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym powierzone zostało w zarząd Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Stęszewie.

§ 14. Wnioski o przydział lokali mieszkalnych z zasobu przyjmowane są w Urzędzie Miejskim Gminy Stęszew, a ich realizacja przebiega wg zasad określonych w odrębnej uchwale.

Rozdział 7. Źródła finansowania oraz wysokość wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową

§ 15. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą w szczególności:

a) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,

b) dochody z czynszów za lokale użytkowe,

c) dochody z dzierżaw części nieruchomości znajdujących się w zasobie,

d) środki przewidziane w budżecie gminy

§ 16. Przewiduje się, że w okresie obowiązywania programu

1. Koszty bieżącej eksploatacji w poszczególnych latach wynosić będą:

- w 2020 r. - 270.000,- zł

- w 2021 r. - 277.000,- zł

- w 2022 r. - 284.000,- zł

- w 2023 r. - 291.000,- zł

- w 2024 r. - 298.000,- zł

2. Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali w poszczególnych latach wyniosą:

- w 2020 r. - 145.000,- zł

- w 2021 r. - 149.000,- zł

- w 2022 r. - 153.000,- zł

- w 2023 r. - 157.000,- zł

- w 2024 r. - 161.000,- zł

3. Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi w poszczególnych latach wyniosą:

- w 2020 r. - 24.300,- zł

- w 2021 r. - 24.900,- zł

- w 2022 r. - 25.500,- zł

- w 2023 r. - 26.100,- zł

- w 2024 r. - 26.700,- zł

Rozdział 8. Inne działania

§ 17. 1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

2. W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Stęszew należy podjąć działania zmierzające do:

- a) windykacji i obniżenia zaległości czynszowych,
- b) obniżenia kosztów eksploatacji
- c) intensyfikacja zamian wzajemnych lokali jako sposób na dostosowanie standardu lokalu do potrzeb mieszkańców,

Załącznik Nr 1 do Załącznika Nr 1

**WYKAZ BUDYNKÓW ORAZ POWIERZCHNI I ILOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH
STANOWIĄCYCH WYŁĄCZNĄ WŁASNOŚĆ GMINY STĘSZEW**

Lp.	położenie budynku	ilość lokali	pow. użytkowa w m ²	uwagi
1	Witobel ul.Podgórna 28	10	472,42	
2	Skrzynki ul.Dworcowa 1	5	293,126	
3	Stęszew ul.Trzebawska 15	1	85,78	wyłączony ze sprzedaży
4	Stęszew ul.Rynek 22	8	341,2	
5	Stęszew ul.Poznańska 8	5	212,92	
6	Stęszew ul.Poznańska 11a	2	106,00	wyłączone ze sprzedaży
7	Stęszew ul.Poznańska 13	6	190,80	
8	Stęszew ul.Woj.Polskiego 8a	5	196,25	
9	Stęszew ul.Woj.Polskiego 8	17	764,26	
10	Stęszew ul.Polna 6	4	189,70	
11	Stęszew ul.P.Skargi 28	18	1.028,70	
12	Stęszew ul.Poznańska 25	1	64,74	wyłączone ze sprzedaży
13	Dębno ul.Powst.Wlkp.	3	179,10	
14	Strykowo ul.Bukowska 2	2	94,80	wyłączone ze sprzedaży
15	Modrze ul.Kościuszki 14	1	52,20	wyłączone ze sprzedaży
16	Jeziorki ul.Pocztowa 8a	1	93,61	
17	Będlewo ul.Szkolna 3	6	362,60	
18	Trzebaw ul.Mosińska 1	2	94,40	wyłączone ze sprzedaży
19	Strykówko	1	30,03	

**WYKAZ BUDYNKÓW ORAZ POWIERZCHI I ILOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH
STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY STĘSZEW
WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH**

Lp.	położenie budynku	ilość lokali gminnych	ilość lokali wykupionych	ilość lokali ogółem	pow. lokali gminnych	uwagi
1	Jeziorki ul.Pocztowa 9	2	2	4	80,30	
2	Jeziorki ul.Pocztowa 6	2	1	3	106,06	
3	Strykowo ul.Nowa 1	1	5	6	51,50	
4	Strykowo ul.Nowa 2	1	5	6	66,50	
5	Strykowo ul.Nowa 7	3	9	12	169,40	
6	Strykowo ul.Parkowa 7	8	33	41	327,10	
7	Strykowo ul.Parkowa 8	2	6	8	134,86	
8	Strykowo ul.Parkowa 9	1	3	4	35,30	
9	Stęszew ul.Wojska Polskiego 2	2	3	5	58,90	
10	Stęszew ul.Piotra Skargi 32	6	13	20	308,80	
11	Piekary u. Dobieżyńska 4/2	1	7	8	39,50	
12	Jeziorki ul. Bukowska 10/1	2	3	3	35,76	

Załącznik Nr 3 do Załącznika Nr 1

**WYKAZ LOKALI SOCJALNYCH I TYMCZASOWYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY
STĘSZEW WYŁĄCZONYCH ZE SPRZEDAŻY**

Lp.	położenie budynku	ilość lokali gminnych	pow. w m ²	uwagi
1	Strykówko	2	71,76	budynek wł. Gminy Stęszew
2	Stęszew ul.Kościąńska 73	2	51,84	budynek wł. Gminy Stęszew
3	Piekary ul.Dobieżyńska 3	2	73,60	Wspólnota mieszkaniowa
4	Srocko 3	3	125,50	Wspólnota mieszkaniowa
5	Srocko 4	3	66,63	Wspólnota mieszkaniowa
6	Srocko 6	2	107,8	Wspólnota mieszkaniowa
7	Łęki Małe gm.Kamieniec *	1	45,80	Wspólnota mieszkaniowa
8	Jeziorki ul.Bukowska 10/3	1	35,76	Wspólnota mieszkaniowa
9	Stęszew ul.Poznańska 13a	1	53,70	budynek wł. Gminy Stęszew

* lokal tymczasowy

Załącznik Nr 4 do Załącznika Nr 1

**WYKAZ BUDYNKÓW ORAZ ILOŚCI I POWIERZCHNI LOKALI MIESZKALNYCH BĘDĄCYCH
W POSIADANIU GMINY STĘSZEW**

Lp.	położenie budynku	ilość lokali w posiadaniu	pow. lokali w m ²	uwagi
1.	Jeziorki ul. Bukowska 6	1	49,10	

Załącznik Nr 5 do Załącznika Nr 1

**WYPOSAŻENIE LOKALI MIESZKALNYCH W URZĄDZENIA TECHNICZNE W BUDYNKACH
STANOWIĄCYCH WYŁĄCZNĄ WŁASNOŚĆ GMINY STĘSZEW**

Lp.	położenie budynku	ilość lokali	wyposażone w wc	bez wc	wyposażone w łazienkę	posiadających co
1	Witobel ul.Podgórna 28	10	10		7	
2	Skrzynki ul.Dworcowa 1	5	5		5	
3	Stęszew ul.Trzebawska 15	1	1		1	
4	Stęszew ul.Rynek 22	8	8		8	8
5	Stęszew ul.Poznańska 8	5	5		5	
6	Stęszew ul.Poznańska 11a	2	2		2	2
7	Stęszew ul.Poznańska 13	6	6		6	
8	Stęszew ul.Woj.Polskiego 8a	5	5		5	5
9	Stęszew ul.Woj.Polskiego 8	17	17		17	13
10	Stęszew ul.Polna 6	4	4		4	4
11	Stęszew ul.P.Skargi 28	18	18		18	18
12	Stęszew ul.Poznańska 25	1	1		1	1
13	Dębno ul.Powst Wlkp.	3	3		3	
14	Strykowo ul.Bukowska 2	2	2		2	2
15	Modrze ul.Kościuszki 14	1	1		1	1
16	Jeziorki ul.Pocztowa 8a	1	1		1	
17	Będlewo ul.Szkolna 3	6	6		6	6
18	Trzebaw ul.Mosińska 1	2				
19.	Strykówko	1	1		1	
	<i>lokale socjalne</i>					
20.	Strykówko	2		1	1	
21	Stęszew ul.Kościńska 73	2	2		1	
22	Stęszew ul.Poznańska 13a	1	1		1	

**WYPOSAŻENIE GMINNYCH LOKALI MIESZKALNYCH W URZĄDZENIA TECHNICZNE
W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH**

Lp.	położenie budynku	ilość lokali	wyposażone w wc	bez wc	wyposażone w łazienkę	posiadające co
1	Jeziorki ul.Pocztowa 9	2	2		2	
2	Jeziorki ul.Pocztowa 6	2	2		1	
3	Strykowo ul.Nowa 1	1	1		1	
4	Strykowo ul.Nowa 2	1	1		1	
5	Strykowo ul.Nowa 7	3	3		3	3
6	Strykowo ul.Parkowa 7	8	8		8	8
7	Strykowo ul.Parkowa 8	2	2		2	
8	Strykowo ul.Parkowa 9	1	1			
9	Stęszew ul.Woj.Polskiego 2	2	2		2	
10	Stęszew ul.Piotra Skargi 32	6	6		6	6
11.	Piekary Ul. Dobieżyńska 4/2	1	1		1	
12.	Jeziorki Bukowska 10/1	1	1		1	
<i>lokale socjalne i tymczasowe</i>						
11	Piekary ul.Dobieżyńska 3	2	1		1	
12	Srocko 3	3	2	1		
13	Srocko 4	3	3			
14	Srocko 6	2	2		2	
15	Łęki Małe gm.Kamieniec	1	1		1	
16	Jeziorki ul.Bukowska 10/3	1	1		1	

Załącznik Nr 7 do Załącznika Nr 1

**WYPOSAŻENIE W URZĄDZENIA TECHNICZNE LOKALI MIESZKALNYCH BĘDĄCYCH
W POSIADANIU GMINY STĘSZEW**

Lp.	położenie budynku	ilość lokali	wyposażone w wc	bez wc	wyposażone w łazienkę	posiadające co
1.	Jeziorki ul. Bukowska 6	1	1		1	

Załącznik Nr 8 do Załącznika Nr 1

**STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY STĘSZEW
NA DZIEŃ 27.02.2020 r.**

kryterium podziału budynków	w dobrym stanie technicznym	w dostatecznym stanie technicznym	w złym stanie technicznym
Wybudowane przed 1919 r	3	3	-
Wybudowane w latach 1919-1945	6	4	-
Wybudowane po 1945 r.	7	-	-

Uzasadnienie

Zgodnie z art.21 ust.2 z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 roku, poz. 1182 j.t.) Gmina Stęszew zobowiązana jest do opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Program ten winien uwzględniać aktualne tendencje gospodarcze oraz potrzeby społeczne w zakresie realizacji potrzeb mieszkaniowych.

Określenie zasad polityki mieszkaniowej dokonane w uchwale umożliwi racjonalne wykorzystanie i utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Stęszew niniejszej Uchwały jest uzasadnione.