

**UCHWAŁA NR XXVI/202/2020  
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW**

z dnia 29 października 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 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. 2020.611), 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 16.03.2016 r. 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**

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

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stęszew na lata 2020-2024.

Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Stęszew w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem, w tym:

- 1) zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej;
- 2) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy Stęszew;
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Stęszew oraz zwiększenie efektywności polityki mieszkaniowej;
- 4) pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 5) sukcesywna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Stęszew w szczególności poprzez: realizację koniecznych remontów i modernizacji, zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza;
- 6) określenie zasad polityki czynszowej;
- 7) poprawa jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem.

**Rozdział 2.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Stęszew z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

§ 2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stęszew wchodzi 146 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy, w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz będących w samoistnym posiadaniu Gminy.

Tabela nr 1 Wykaz budynków i lokali mieszkalnych

Lp.	położenie budynku	ilość lokali	uwagi
1.	Witobel, ul. Podgórna 28	10	
2.	Skrzynki, ul. Dworcowa 1	5	
3.	Stęszew, ul. Trzebawska 15	1	wyłączony ze sprzedaży
4.	Stęszew, ul. Rynek 22	8	wyłączone ze sprzedaży
5.	Stęszew, ul. Poznańska 8	5	
6.	Stęszew, ul. Poznańska 11a	2	wyłączone ze sprzedaży
7.	Stęszew, ul. Poznańska 13	6	wyłączone ze sprzedaży
8.	Stęszew, ul. Wojska Polskiego 8a	5	wyłączone ze sprzedaży
9.	Stęszew, ul. Wojska Polskiego 8	17	wyłączone ze sprzedaży
10.	Stęszew, ul. Polna 6	4	
11.	Stęszew, ul. P. Skargi 28	18	wyłączone ze sprzedaży
12.	Stęszew, ul. Poznańska 25	1	wyłączony ze sprzedaży
13.	Dębno, ul. Powstańców Wielkopolskich 31	3	wyłączone ze sprzedaży
14.	Strykowo, ul. Bukowska 2	2	wyłączone ze sprzedaży
15.	Modrze, ul. Kościuszki 14	1	wyłączony ze sprzedaży
16.	Jeziorki, ul. Poczтовая 8a	1	
17.	Będlewo, ul. Szkolna 3	6	
18.	Trzebaw, ul. Mosińska 1	2	wyłączone ze sprzedaży

19.	Strykówko	1	wyłączony ze sprzedaży
20.	Strykówko	2	wyłączony ze sprzedaży
21.	Stęszew, ul. Kościańska 73	2	wyłączone ze sprzedaży
22.	Piekary, ul. Dobieżyńska 3	2	wyłączone ze sprzedaży
23.	Srocko 3	3	wyłączone ze sprzedaży
24.	Srocko 4	3	wyłączone ze sprzedaży
25.	Srocko 6	2	wyłączone ze sprzedaży
27.	Łęki Małe gm. Kamieniec *	1	wyłączony ze sprzedaży
28.	Jeziorki, ul. Bukowska 6	1	wyłączony ze sprzedaży
29.	Stęszew, ul. Poznańska 13 a	1	wyłączony ze sprzedaży
	Razem	<b>115</b>	

(\*) lokal tymczasowy

Tabela nr 2 Wykaz lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

Lp.	położenie budynku	ilość lokali gminnych	ilość lokali wykupionych	ilość lokali ogółem w budynku
1.	Jeziorki, ul. Pocztowa 9	2	2	4
2.	Jeziorki, ul. Pocztowa 6	2	1	3
3.	Strykowo, ul. Nowa 1	1	5	6
4.	Strykowo, ul. Nowa 2	1	5	6
5.	Strykowo, ul. Nowa 7	3	9	12
6.	Strykowo, ul. Parkowa 7	8	33	41
7.	Strykowo, ul. Parkowa 8	2	6	8
8.	Strykowo, ul. Parkowa 9	1	3	4
9.	Stęszew, ul. Wojska Polskiego 2	2	3	5
10.	Stęszew, ul. Piotra Skargi 32	6	13	20
11.	Piekary, ul. Dobieżyńska 4/2	1	7	8
12.	Jeziorki, ul. Bukowska 10	2	1	3
	Razem	<b>31</b>		

§ 3. 1. Mając na celu realizację obowiązków, które wynikają z przepisów prawa, tj. tworzenie i posiadanie zasobu mieszkaniowego, Gmina Stęszew przewiduje, w okresie obowiązywania programu, powiększenie zasobu mieszkaniowego, które może nastąpić poprzez zakup mieszkań, adaptację budynków komunalnych na cele mieszkaniowe, przejmowanie i adaptację budynków należących do innych podmiotów w tym od Skarbu Państwa.

2. Aktualna wielkość zasobu mieszkaniowego wskazana została w Tabeli nr 1 i 2. Natomiast prognozowana wielkość określona została w Tabeli nr 4. Na zmianę wielkości wpływ ma sprzedaż mieszkań jak również planowane przejęcia mieszkań od Skarbu Państwa.

3. Ograniczone środki finansowe Gminy uniemożliwiają budowanie nowych budynków mieszkalnych. Gmina przyjmuje zasadę, że w pierwszej kolejności zabezpieczać będzie najem lokali mieszkalnych dla osób najbardziej potrzebujących.

Tabela nr 3 Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Stęszew na lata 2020-2024

Opis		Prognoza na lata 2020- 2024				
		2020	2021	2022	2023	2024
1.	Lokale mieszkalne komunalne	98	98	98	98	98
2.	Lokale mieszkalne socjalne	17	18	18	18	18
3.	Lokale mieszkalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	30	28	27	24	23

	Razem	<b>145</b>	<b>144</b>	<b>143</b>	<b>140</b>	<b>139</b>
--	-------	------------	------------	------------	------------	------------

### Rozdział 3.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 4. 1. Głównym celem wieloletniego programu mieszkaniowego Gminy Stęszew na lata 2020-2024 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Stan techniczny zasobu, w tym wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby przeprowadzania remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.

Tabela nr 4 Stan techniczny budynków mieszkalnych

Kryterium podziału budynków	W dobrym stanie technicznym	W dostatecznym stanie technicznym	W złym stanie technicznym
Wybudowane przed 1919r.	-	6	-
Wybudowane w latach 1919-1945	6	7	-
Wybudowane po 1945r.	9	-	-
<b>Razem</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	

3. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych, należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Stęszew, ustalane będą w oparciu o protokoły z okresowych przeglądów technicznych oraz wizji lokali. Remonty budynków, które wymagają ich dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych będą realizowane stosownie do możliwości finansowych Gminy.

4. Plan remontowy uwzględni priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, podniesienia standardu warunków mieszkaniowych oraz zmiany sposobu ogrzewania opartego dotychczas na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej. Ponadto stosownie do posiadanych udziałów Gmina uczestniczy w remontach i modernizacjach części wspólnych budynków, w których funkcjonują Wspólnoty Mieszkaniowe.

Tabela nr 5 Plan robót remontowych i modernizacji budynków w latach 2020 - 2024 oraz planowane wydatki

Koszty remontów i modernizacji budynków		Lata obowiązywania programu:				
		2020	2021	2022	2023	2024
1	Termomodernizacja budynków	40.000,00zł	45.000,00zł	49.000,00zł	49.000,00zł	49.000,00zł
2	Naprawa pokrycia dachowego	45.000,00zł	36.000,00zł	36.000,00zł	36.000,00zł	40.000,00zł
3	Remonty: klatek schodowych, lokali mieszkalnych	15.000,00zł	18.000,00zł	18.000,00zł	18.000,00zł	18.000,00zł
4	Wymiana instalacji elektrycznej, podłączenie inst. gazowej	45.000,00zł	50.000,00zł	50.000,00zł	54.000,00zł	54.000,00zł
<b>Razem</b>		<b>145.000,00zł</b>	<b>149.000,00zł</b>	<b>153.000,00zł</b>	<b>157.000,00zł</b>	<b>161.000,00zł</b>

### Rozdział 4.

#### Sprzedaż lokali

§ 5. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2020.713) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.2020.532). Szczegółowe zasady określone zostaną w uchwale Rady Miejskiej Gminy Stęszew.

2. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcy, z którym umowa najmu zawarta jest na czas nieoznaczony. Sprzedaż lokalu następuje w trybie bezprzetargowym.

3. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w pierwszej kolejności będą sprzedawane lokale w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy do czasu całkowitego zbycia udziałów Gminy w tych nieruchomościach.

4. Przy sprzedaży mieszkania komunalnego na rzecz najemcy, w przypadku jednorazowej zapłaty stosowana będzie bonifikata od ceny sprzedaży. Wysokość bonifikaty będzie ustalana każdorazowo zgodnie z obowiązującymi w dacie decyzji o sprzedaży, przez uprawniony do tego organ.

5. Nie przeznaczają się do sprzedaży lokali mieszkalnych przy stwierdzeniu zaległości czynszowych.

6. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia mieszkania nie powoduje powstania po jego stronie roszczenia o sprzedaż lokalu.

7. Przedmiotem sprzedaży lokali w trybie przetargu mogą być lokale wolne w sensie prawnym i ekonomicznie uzasadnione.

Tabela nr 6 Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020 - 2024

Rok	2020	2021	2022	2023	2024
Planowana sprzedaż lokali	1	2	2	1	2

## **Rozdział 5.**

### **Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu**

§ 6. Gmina Stęszew zmierza do utrzymania stawek czynszu na takim poziomie, aby dochody pochodzące z czynszów pokrywały zarówno koszty ich bieżącego utrzymania jak również pozwoliły na gromadzenie środków na remonty i modernizację.

§ 7. W celu dostosowania wpływów z czynszów do potrzeb związanych z właściwą gospodarką zasobem, uwzględniając możliwości finansowe najemców, wprowadzone są niżej wymienione zasady:

- 1) stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Gminy Stęszewa w drodze zarządzenia;
- 2) stawka czynszu w zasobie mieszkaniowym podlega różnicowaniu w zależności od wyposażenia technicznego lokalu i jego usytuowania w budynku;
- 3) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu najmu socjalnego lokalu;
- 4) Na podstawie i w granicach określonych w przepisach prawa, w tym prawa miejscowego, określających zasady udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie oraz miejskim jednostkom organizacyjnym możliwe jest udzielanie osobom, które nie regulują w terminie należności związanych z użytkowaniem lokalu wchodzącego w skład zasobu pomocy w formie określonej w stosownej uchwale.

§ 8. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- za lokal położony poza granicami miasta Stęszewa - do ( - ) 10%
- za lokal położony na poddaszu - do ( - ) 10%
- za lokal bez c.o. - do ( - ) 20%
- za lokal bez gazu przewodowego - do ( - ) 10%

§ 9. Prowadzone będą działania windykacyjne obejmujące:

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

§ 10. W stosunku do najemców, którzy znaleźli się w trudnej sytuacji życiowej i podejmują rozmowy z Gminą w sprawie pomocy w spłacie zadłużenia czynszowego, należność z tytułu czynszu za zajmowany lokal rozkładana jest na raty – ugoda i odraczany jest termin spłaty zadłużenia.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Stęszew**

§ 11. 1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym powinno umożliwić realizację następujących celów:

- a) zapewnienie najemcom lokali mieszkalnych podstawowych warunków mieszkaniowych,
- b) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
- c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu,
- d) racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu,
- e) poprawę stanu technicznego zasobu, w celu obniżenia kosztów eksploatacji lokali,
- f) weryfikację umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym wykonuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Stęszewie.

3. W latach 2020-2024 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

4. Opracowanie przez zarządzającego gminnym zasobem, rocznych planów w zakresie polityki remontowej i mieszkaniowej zasobu, pozwoli na zaplanowanie środków finansowych w budżecie oraz ich racjonalne wydatkowanie na remonty.

§ 12. Realizacja celów wymienionych w § 11 będzie możliwa poprzez aktywny sposób zarządzania zasobem. I tak należy:

1. Prowadzić taką politykę remontów, aby w pierwszej kolejności wykonywać remonty budynków wg hierarchii ważności:

- a) ze względu na bezpieczeństwo - remonty instalacji gazowych i elektrycznych oraz roboty zduńskie;
- b) obniżając koszty eksploatacji - wymiana stolarki okiennej, drzwiowej itp.;
- c) ze względu na poprawę estetyki - roboty malarskie, posadzki, podłogi;
- d) zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza.

2. Intensyfikować działania na rzecz zamiany mieszkań w przypadku gdy przyczyni się to do racjonalnego wykorzystania zasobu.

3. Prowadzić wszelkie działania windykacyjne.

4. Reprezentowanie Gminy Stęszew jako właściciela na zebraniach Wspólnot Mieszkaniowych.

§ 13. Wnioski o przydział lokali mieszkalnych z zasobu komunalnego, 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**

§ 14. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a) przychody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- b) środki własne,
- c) środki z funduszy zewnętrznych pozyskane w ramach dostępnych programów i funduszy.

Tabela nr 7 Przychody z najmu lokali mieszkalnych

Opis	Lata obowiązywania programu
------	-----------------------------

	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Przychody z najmu lokali mieszkalnych	374.000,00zł	384.000,00zł	394.000,00zł	404.000,00zł	414.000,00zł

§ 15. Planuje się, następujące wysokości wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową w poszczególnych latach z podziałem na:

Tabela nr 8 Wysokość wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową w latach 2020-2024

Opis	Lata obowiązywania programu				
	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej	24.300,00zł	24.900,00zł	25.500,00zł	26.100,00zł	26.700,00zł
Koszty bieżącej eksploatacji	270.000,00zł	277.000,00zł	284.000,00zł	291.000,00zł	298.000,00zł
Koszty remontów i modernizacji	60.000,00zł	54.000,00zł	55.000,00zł	58.000,00zł	60.000,00zł
Koszty inwestycyjne	85.000,00zł	95.000,00zł	98.000,00zł	99.000,00zł	101.000,00zł

#### **Rozdział 8.**

#### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stęszew**

§ 16. Poprawa wykorzystania mieszkaniowego zasobu polegać będzie na:

1. systematycznej dbałości o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawę stanu technicznego lokali i budynków;
2. sprawowaniu bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych poprzez windykację zaległości;
3. ograniczeniu zadłużenia najemców poprzez wykorzystanie świadczeń rzeczowych i zaliczaniu wartości wykonywanych prac na poczet należności czynszowych;
4. wyrażaniu zgody najemcom na wykonanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
5. weryfikacji sposobu użytkowania lokali w zakresie:
  - a) monitorowanie zamieszkiwania lokatorów w wynajmowanych mieszkaniach;
  - b) ustalaniu czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu;
  - c) wyeliminowaniu negatywnych zjawisk (np. podnajem bez zgody wynajmującego, długotrwałe niezamieszkiwanie);
6. dążeniu do sprzedaży na rzecz najemców lokali znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych;
7. uaktywnieniu procesu zamiany mieszkań i dostosowanie mieszkań do sytuacji materialnej najemcy;
8. pozyskaniu zewnętrznych środków finansowych;
9. analizie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, zakłada się, że w okresie obowiązywania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, nie będzie konieczne prowadzenie zamian lokali mieszkalnych związanych z remontem budynków i lokali;
10. intensyfikacji w zakresie pozyskania lokali mieszkalnych w celu realizacji roszczeń odszkodowawczych z tytułu braku wskazania lokalu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.