

**Projekt**

DRUK 305

z dnia 19 października 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ WE WSCHOWIE**

*u listopada*  
z dnia ~~19~~ października 2021 r.

**w sprawie wprowadzenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wschowa na lata 2022- 2026”**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt.15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz 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. z 2020 r. poz. 611) Rada Miejska we Wschowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wschowa na lata 2022- 2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wschowa.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej we Wschowie**

**Hanna Knaflewska-Walkowiak**

*Aleksi  
21.10.2021*

Zatwierdzam pod względem formalnym i prawnym

*Rafał Jedyński*

RADCA PRAWNY  
K-ZGZG-663

# **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wschowa na lata 2022 - 2026**

## **Wprowadzenie**

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wschowa na lata 2022-2026 jest podstawowym dokumentem planistycznym obejmującym działania operacyjne, pozwalające na efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

## **Postanowienia ogólne**

**§1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wschowa na lata 2022-2026.

**§2.** Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania, których realizacja zapewni Gminie Wschowa efektywne wypełnianie zadań własnych w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

**§3.** Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym służyć ma optymalnej realizacji zadania własnego gminy, polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeby wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie najmu socjalnego lokali i lokali zamiennych traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy. W miarę możliwości zaspokajania również potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

**§4.** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wschowa na lata 2022 - 2026, zwany dalej Programem, swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wschowa 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 Wschowa oraz przewidziane 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 Wschowa jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizowania mieszkaniowym zasobem gminy.

## Rozdział I

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wschowa w poszczególnych latach

#### Wielkość zasobu mieszkaniowego

§5. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wschowa wchodzi lokale stanowiące własność gminy położone w budynkach gminy oraz lokale gminne w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Wschowa tworzą:

- 1) budynki stanowiące własność Gminy Wschowa;
- 2) budynki będące współwłasnością Gminy Wschowa;
- 3) budynki wspólnot mieszkaniowych z lokalami Gminy Wschowa.

3. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Wschowa według stanu na dzień 31.08.2021 r. przedstawia poniższa tabela

<b>l.p.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Ilość</b>
1.	Liczba budynków stanowiących własność Gminy	38
2.	<b>Liczba lokali mieszkalnych będących własnością Gminy:</b>	
	a) w budynkach gminnych	90
	b) w budynkach wspólnot mieszkaniowych	404
	c) w budynkach będących współwłasnością Gminy	4
	<b>Łącznie:</b>	<b>498</b>
3.	<b>Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m<sup>2</sup>:</b>	
	a) w budynkach gminnych	3 843,87
	b) w budynkach wspólnot mieszkaniowych	18 724,40
	c) w budynkach będących współwłasnością Gminy	210,79
	<b>Łącznie:</b>	<b>22 779,06</b>
4.	<b>w tym liczba lokali socjalnych</b>	40
	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w m <sup>2</sup>	<b>712,92</b>

4. W istniejącym zasobie mieszkaniowym Gminy Wschowa wyodrębnionych zostało 40 lokali przeznaczonych do najmu socjalnego. W okresie obowiązywania programu nie zakłada się znaczącego spadku ilości osób oczekujących na przydział lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego. Wynika to między innymi z braku możliwości finansowych gminy w zakresie nowych inwestycji mieszkaniowych. Skutkiem tego będzie znaczące zainteresowanie pozyskaniem mieszkań komunalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego.

Wykaz lokali przeznaczonych do najmu socjalnego na dzień 31.08.2021 r.

L.p	Lokale przeznaczone do najmu socjalnego - Wschowa ulica	Ilość lokali
1.	Boh. Westerplatte 6	1
2.	Boh. Westerplatte 15	1
3.	Garbarska 7	1
4.	Herbergera 1	1
5.	Herbergera 3	1
6.	Kilińskiego 11	1
7.	Klasztorna 7	1
8.	Kostki 14	1
9.	Kostki 24	1
10.	Kostki 26	1
11.	Kostki 27	1
12.	Kostki 32	1
13.	Kostki 36	1
14.	Lipowa 4a	14
15.	Niepodległości 43a	1
16.	Niepodległości 43b	1
17.	Niepodległości 45	1
18.	Obr. Warszawy 12	1
19.	Pl. Farny 5	1
20.	Pl. Farny 6	1
21.	Pl. Zamkowy 6	1
22.	Pocztowa 8	1
23.	Polna 4	1
24.	Przyczyna Dolna 26	1
25.	Rzemieślnicza 1	1
26.	Strażacka 8	2
<b>Łącznie</b>		<b>40</b>

5. Wyżej wymienione lokale przeznaczone do najmu socjalnego mogą być przekwalifikowane na lokale tymczasowe.

6. Zmniejszanie się liczby mieszkań będących własnością Gminy Wschowa w głównej mierze jest wynikiem sprzedaży lokali na rzecz ich najemców. Zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2017 - 2021 przedstawiały się następująco:

Rok	Ilość sprzedanych lokali
2017	22
2018	30
2019	18
2020	28
2021	22

- stan na dzień 31.08.2021 r.

## Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

§6. 1. Większość budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wschowa zostało wybudowanych przed 1945 rokiem. Zabudowa ta charakteryzuje się dużym stopniem dekapitalizacji oraz niskim wskaźnikiem wyposażenia w urządzenia komunalne. Gminny zasób mieszkaniowy charakteryzuje się więc dużym zużyciem technicznym. Podstawowym działaniem związanym z poprawą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego jest zdiagnozowanie rzeczywistych potrzeb remontowych.

2. Czynniki mającymi wpływ na stan techniczny budynku są między innymi:

- wiek budynku;
- rodzaj zabudowy;
- rodzaj konstrukcji budynku;
- rodzaj i stan pokrycia dachowego;
- warunki gruntowe i sposób utrzymania budynku;
- sposób użytkowania przez mieszkańców;
- wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie potrzebnych remontów.

3. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wschowa ocenia się jako niezadowolający. Wynika to głównie z faktu, że budynki są już bardzo zdegradowane ze względu na wiek, nieodpowiedni sposób użytkowania przez lokatorów oraz niskie nakłady finansowe na wykonywanie potrzebnych remontów, wynikające z braku funduszy w budżecie.

4. Budynki mieszkalne będące w 100% własnością Gminy Wschowa ze względu na ich wiek można podzielić na 3 grupy:

- 1) wybudowane do roku 1900 - 11 (co stanowi ok. 29,0% zasobu);
- 2) wybudowane w latach 1900 - 1946 - 26 (co stanowi ok. 68,4% zasobu);
- 3) wybudowane po roku 1946 - 1 (co stanowi ok. 2,6% zasobu).

### Ocena stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wschowa

Lp.	Adres nieruchomości	Ilość lokali	m2	Nr działki/powierzchnia	Rok budowy	Stan techniczny
1.	Bema 6	3	185,96	1407/4-0,0301 ha	1890	Niezadowolający
2.	Bohaterów Westerplatte 8a	1	44,42	1057/56-0,4353 ha	1900	Niezadowolający
3.	Bohaterów Westerplatte 10 a	1	54,77	1057/56-0,4353 ha	1900	Niezadowolający
4.	Bohaterów Westerplatte 12 a	1	52,99	1057/56-0,4353 ha	1920	Niezadowolający
5.	Bohaterów Westerplatte 15 a	1	31,71	1572/6-0,0128 ha 1572/7-0,0032 ha	1930	Niezadowolający
6.	Bohaterów Westerplatte 17 a	3	89,71	1572/11-0,0122 ha	1900	Niezadowolający
7.	Daszyńskiego 13 a	3	104,37	2198/36-0,5812 ha	1910	Niezadowolający
8.	Głogowska 13	4	238,08	1723/5-0,0309 ha	1890	Niezadowolający
9.	Głogowska 13 a	1	53,10	1724/3-0,1521 ha	1875	Niezadowolający



10.	Głogowska 17	3	137,19	1724/3-0,1521 ha	1892	Niezadowolający
11.	Herbergera 3	4	81,33	1481-0,0085 ha	1905	Niezadowolający
12.	Herbergera 6	2	96,70	1559/2-0,0586 ha	1880	Niezadowolający
13.	Kamienna 1	1	50,32	454/8-0,0795 ha	1910	Niezadowolający
14.	Kazimierza Wielkiego 31	2	109,11	1803/1-0,1825 ha	1900	Niezadowolający
15.	Konradowo 8	2	147,01	229/2-0,1723 ha	1900	Niezadowolający
16.	Kopernika 3	2	74,16	1242-0,0042 ha	1900	Niezadowolający
17.	Kostki 11 a	1	48,31	1612/4-0,0445 ha	1910	Niezadowolający
18.	Kostki 23a	2	84,69	987-0,0098 ha	1807	Niezadowolający
19.	Kostki 25 b	1	52,48	1594/12-0,0091 ha	1930	Niezadowolający
20.	Kościuszki 19	4	163,56	398-0,0660 ha	1860	Niezadowolający
21.	Lipowa 4a	14	216,09	1417/1-0,0182 ha	1970	Niezadowolający
22.	Łazienna 3	3	151,27	1439/6-0,0176 ha	1900	Niezadowolający
23.	Łysiny 89 A	1	50,57	31-0,0812 ha	1900	Niezadowolający
24.	Łysiny 89 B	1	76,72	30-0,0333 ha	1900	Niezadowolający
25.	Niepodległości 2	1	41,49	1057/56-0,4353 ha	1920	Niezadowolający
26.	Niepodległości 32A	1	81,62	1038/6-0,0998 ha	1900	Niezadowolający
27.	Obrońców Warszawy 9	1	49,57	1385/3-0,0539 ha	1916	Niezadowolający
28.	Osowa Sień 84	1	107,53	349-0,3000 ha	1900	Niezadowolający
29.	Plac Farny 5	5	156,43	1442/5-0,0141 ha	1890	Niezadowolający
30.	Plac Farny 6	4	178,94	1441-0,0111 ha	1885	Niezadowolający
31.	Plac Zamkowy 1a	2	109,36	1476/22-0,4672 ha	1912	Niezadowolający
32.	Plac Zamkowy 8	1	58,88	1491-0,0045 ha	1900	Niezadowolający
33.	Pocztowa 8	5	105,99	1080/4-0,0179 ha	1880	Niezadowolający
34.	Poprzeczna 2	4	176,64	1052/2-0,0193 ha	1900	Niezadowolający
35.	Przyczyna Górna 29	1	64,41	m.2dz.34/3-0,2100 ha	1900	Niezadowolający
36.	Przyczyna Górna 65	2	147,23	m.5dz.1/1-0,1547 ha	1900	Niezadowolający
37.	Rynek 4	1	64,86	1455/9-0,0243 ha	1880	Niezadowolający
38.	Wolsztyńska 1	1	106,30	937-0,0400 ha	1900	Niezadowolający
	razem	<b>90</b>	<b>3843,87</b>			

Przyjęto czterostopniową skalę ocenę stanu technicznego budynków:

- 1) Zły stan techniczny - budynek wymagający generalnego remontu lub nadający się do rozbiórki;
- 2) Niezadowolający stan techniczny - konieczne jest pilne wykonanie remontu (wymiany) co najmniej jednego elementu budynku, np.: elementu konstrukcji, pokrycia dachowego, elewacji, stolarki okiennej lub drzwiowej, instalacji;
- 3) Zadowolający stan techniczny - na przestrzeni 5 najbliższych lat konieczne będzie wykonanie remontu (wymiany) co najmniej jednego elementu budynku, np.: elementu konstrukcji, pokrycia dachowego, elewacji, stolarki okiennej lub drzwiowej, instalacji;
- 4) Dobry stan budynku - na przestrzeni 5 lat żaden z elementów budynku nie będzie wymagał remontu.

## Rozdział II

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

#### Analiza potrzeb remontowych

§7. 1. Podstawowym działaniem związanym z poprawą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego jest zdiagnozowanie rzeczywistych potrzeb remontowych. Większość budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest w stanie technicznym niezadowalającym a jego pogarszający się stan techniczny spowodowany jest wiekiem oraz postępującą dekapitalizacją. Oznacza to, że znaczna część zasobu mieszkaniowego powinna być, ze względu na zły stan techniczny, gruntownie wyremontowana lub częściowo wyeliminowana z użytkowania. Wartość szacunkowa niezbędnych robót budowlanych wynikająca z przeglądów technicznych budynków lub uwag mieszkańców jest bardzo duża.

2. Głównym celem polityki remontowej jest utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

3. Znajomość stanu technicznego zasobów mieszkaniowych i szacowanie stopnia zużycia pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynków, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej.

4. Prace remontowe wykonywane będą stopniowo, według potrzeb bieżącego nadzoru oraz będą uzależnione od posiadanych przez Gminę Wschowa środków finansowych w danym roku budżetowym.

5. Wielkość wydatków na remonty i modernizacje pokrywanych z budżetu gminy w kolejnych latach, określana będzie w uchwałach budżetowych.

6. Zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków na ich realizację lub zmiany priorytetów.

7. W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych plany remontowe są każdorazowo zatwierdzane i corocznie uzgadniane ze współwłaścicielami i zatwierdzane w formie uchwały przez współwłaścicieli.

#### Potrzeby remontowe w zakresie remontu budynków oraz lokali gminnych:

	rok 2022	rok 2023	rok 2024	rok 2025	rok 2026
Koszty remontów i modernizacji	1 000 000,00	1000 000,00	950 000,00	900 000,00	850 000,00

8. W remontach i modernizacji części wspólnych budynku, będących współwłasnością, Gmina Wschowa będzie uczestniczyć proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomości.

## Rozdział III

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

#### Prognoza zmian mieszkaniowego zasobu Gminy Wschowa w latach 2022-2026

§8. 1. Dotychczasowe działania mające na celu zmiany ilościowe w mieszkaniowym zasobie gminy będą kontynuowane w kolejnych latach objętych niniejszym Programem.

2. Obecnie prowadzona sprzedaż lokali następuje zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r, poz.1990 ze zm. ) art. 34 ust. 1 pkt. 3 - sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz głównego najemcy oraz zgodnie z art.37 ust.1 lokale wolne sprzedaje się w trybie przetargowym.

Lokale mieszkalne, które podlegają sprzedaży - zarówno w trybie bezprzetargowym jak i w trybie przetargowym muszą spełniać przesłanki lokalu samodzielnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2021. 1048 t.j ze zm.).

3. Prognozowana zmiana wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Wschowa zakłada spadek liczby mieszkań, wynikającą ze sprzedaży lokali mieszkalnych. Dotychczas sprywatyzowano około 70% zasobów mieszkaniowych Gminy. Docelowo należy dążyć do sprzedaży ostatnich lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a także w miarę możliwości budynków, w których zlokalizowany jest jeden lub dwa lokale mieszkalne po to, aby pozbyć się udziału w częściach wspólnych.

4. Gmina Wschowa może odmówić sprzedaży lokali w budynkach użyteczności publicznej, np. salach wiejskich, oświatowych, służby zdrowia, administracyjnych, budynkach przeznaczonych do rozbiórki, kapitalnego remontu. Gmina odmawia również sprzedaży osobom posiadającym tytuł własności do innej nieruchomości mieszkaniowej.

5. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wschowa jest:

- a) racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Wschowa;
- b) szeroka prywatyzacja zasobów mieszkaniowych;
- c) pozyskiwanie środków finansowych na rzecz gospodarki mieszkaniowej.

6. Gmina Wschowa będzie dokonywać sprzedaż lokali następującymi sposobami:

- a) na podstawie złożonego przez najemcę wniosku o nabycie lokalu;
- b) w drodze oferty nabycia lokalu złożonej najemcy przez Urząd;

Oferta nabycia lokalu obowiązywać będzie przez okres 3 miesięcy od jej złożenia przez Burmistrza Miasta i Gminy Wschowa. W ofercie najemca uzyska informację dotyczącą przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu, średniej ceny za m<sup>2</sup> lokalu oraz przysługujących bonifikat oraz informacji o dalszym sposobie postępowania w procesie sprzedaży.

7. Planuje się, że docelowo lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zostaną sprzedane najemcom. Sprzedaż lokali na rzecz najemców odbywać się będzie na zasadach określonych przez Radę Miejską w uchwale. Priorytetem będzie sprzedaż ostatnich lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Ze sprzedaży wyłączone są lokale przeznaczone do najmu socjalnego i tymczasowe pomieszczenia . Planuje się, że w latach 2022 – 2026 sprzedaż lokali będzie kształtowała się następująco:



Rok	Planowana ilość sprzedanych lokali
2022	40
2023	30
2024	20
2025	20
2026	20

8. Zasady gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym określone na mocy Uchwały XI/111/19 Rady Miejskiej z dnia 28 listopada 2019 roku spowodowały wzrost zainteresowania wśród społeczności lokalnej wykupem lokali stanowiących własność Gminy.

Rok	Ilość złożonych wniosków o wykup lokali
2019	34
2020	111
2021	9

## Rozdział IV

### Zasady polityki czynszowej

**§9.** 1. Wysokość stawek czynszu w latach 2022-2026 zależna będzie od sytuacji gospodarczej oraz kształtowania się kosztów utrzymania lokali.

2. Działania Gminy Wschowa w sferze racjonalizacji gospodarki czynszowej zmierzają do ukształtowania czynszów na takim poziomie, aby środki otrzymane z czynszów za lokale komunalne pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również umożliwiały zgromadzenie środków finansowych na bieżące remonty.

3. Zadaniem polityki czynszowej w latach 2022 - 2026 jest takie kształtowanie stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wschowa, aby dążyć do samowystarczalności gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów docelowo winny pokrywać koszty związane z bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego obejmujące koszty eksploatacji, zarządzania i administrowania oraz napraw bieżących i konserwacji.

**§10.** Ogólne zasady:

1. Wysokość miesięcznej stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy ustala Burmistrz w drodze zarządzenia. Jest ona zróżnicowana dla lokali mieszkalnych położonych w mieście Wschowa, lokali położonych w gminie Wschowa oraz dla lokali przeznaczonych do najmu socjalnego.

2. Do bazowej stawki czynszu wprowadza się system czynników obniżających oraz podwyższających jej wysokość

3. Stawka czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego oraz tymczasowego pomieszczenia nie może przekroczyć połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w zasobie.

4. Stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w skali roku winna wynosić nie więcej niż 3 % wskaźnika kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych do województwa lubuskiego.

5. Zasady ustalania i aktualizacji stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Wschowa:

rok 2022 - wzrost stawki bazowej z roku 2021 o 3,4 % ze skutkiem od 1 stycznia 2022 r.;

rok 2023 - wzrost stawki bazowej z roku 2022 o 2 % - 10% ze skutkiem od 1 maja 2023 r.;

rok 2024 - wzrost stawki bazowej z roku 2023 o 2 % - 10% ze skutkiem od 1 maja 2024r.;

rok 2025 - wzrost stawki bazowej z roku 2024 o 2 % - 10% ze skutkiem od 1 maja 2025r.

rok 2026 - wzrost stawki bazowej z roku 2025 o 2 % - 10% ze skutkiem od 1 maja 2026r.

6. Czynniki podwyższające bazową stawkę czynszu:

- wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie z ciepłowni, kotłowni oraz instalacji etażowych wykonanych na koszt Gminy lub poprzedniego najemcy - 15%;
- za położenie lokalu w budynku po termomodernizacji - 5 %.

7. Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu:

- brak łazienki - 15%;
- mieszkanie w suterenie lub na poddaszu - 5%;
- mieszkanie z ciemną kuchnią - 5 %;
- brak instalacji gazowej - 15%.

## **Rozdział V**

### **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.** Administrowanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy stanowiącym własność Gminy powierzane jest corocznie podmiotowi zewnętrznemu w oparciu o umowę i obejmuje okres roku kalendarzowego.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomościami,
- utrzymanie należytego stanu technicznego budynków,
- prowadzenie zleconych bieżących remontów i konserwacji technicznej instalacji oraz
- obsługę księgowo- finansową zarządzanego zasobu.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2022-2026

4. Nadzór nad prawidłowym wykonywaniem powierzonych zadań z zakresu administrowania sprawuje Referat Gospodarki Komunalnej.

## Rozdział VI

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej mieszkaniowego w kolejnych latach

§12.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- a) wpływy z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- b) własne dochody z budżetu gminy z przeznaczeniem na dopłaty w wysokości kwot wynikających z zastosowanych przez Gminę umorzeń z tytułu należności pieniężnych od najemców wg zasad, trybu określonych odrębną uchwałą,
- c) dopłaty na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy w wysokości określonej odrębną uchwałą.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą inne źródła finansowania możliwe do uzyskania w ramach obowiązujących przepisów.

3. Dążąc do racjonalnej polityki czynszowej należy zmierzać, do sytuacji, w której wydatki na koszty eksploatacji i remonty bieżące pokrywane będą wyłącznie z wpływów czynszowych.

## Rozdział VII

**Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wschowa, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne.**

### Wydatki na utrzymanie zasobu

§13.1. Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Wschowa w 2021 r. wynoszą:

koszty	Rok 2021
koszty bieżącej eksploatacji	180 000,00
koszty zarządu	390 000,00
koszty remontów	385 000,00
koszty modernizacji	10 000,00
koszty inwestycyjne	600 000,00

2. W kolejnych latach wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego powinny pozostać na obecnym poziomie lub ulegać niewielkim wahaniom. Plan wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy Wschowa na lata 2022-2026 przedstawia poniższa tabela:

	2022	2023	2024	2025	2026
koszty bieżącej eksploatacji	180 000	185 400	190 962	196 691	202 592
koszty zarządu	390 000	401 700	413 751	426 164	438 948
koszty remontów	385 000	396 550	408 447	420 700	433 321
koszty modernizacji	10 000	10 300	10 609	10 927	11 255
koszty inwestycyjne	600 000	618 000	636 540	655 636	675 305

## **Rozdział VIII**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

**§14.1.** W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem określa się następujące zasady:

- a) dążenie do sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom;
- b) sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat z tytułu najmu;
- c) podjęcie aktywnych działań związanych z intensyfikacją wzajemnych zamian poprzez prowadzenie aktywnej zamiany mieszkań;
- d) skuteczna windykacja należności;
- e) obniżenie kosztów eksploatacyjnych

2. Proponowane działania dotyczące zamiany lokali mają na celu racjonalizację polityki mieszkaniowej Gminy Wschowa, a tym samym poprzez system zamiany mieszkań doprowadzenie do ograniczenia zaległości czynszowych i spraw kierowanych na drogę postępowania windykacyjnego.

## Uzasadnienie

### do projektu uchwały w sprawie: **Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wschowa na lata 2022-2026**

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wschowa jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art.21 ust.1 pkt.1 oraz ust.2.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta i Gminy Wschowa zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wschowa na lata 2022 – 2026 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Sporządziła

Dorota Bernacka- Wołek

INSPEKTOR  
  
Dorota Bernacka-Wołek