

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ostrzeszów na lata 2022–2026

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w załączniku jest mowa o:

- 1) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z. 2022 r. poz. 172),
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Ostrzeszów,
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów,
- 4) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską Ostrzeszów,
- 5) Spółka - należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ostrzeszowie, któremu Miasto i Gmina Ostrzeszów powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2. **Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Gminy lub Spółki.
2. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy, według stanu na dzień 30 czerwca 2022 r., przedstawia Tabela nr 1.

Tabela nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali
1.	Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy	29
2.	Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Spółki	167
3.	Lokale mieszkalne w budynkach, w których funkcjonują Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem Gminy	114
4.	Lokale mieszkalne w budynkach, w których funkcjonują Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem Spółki	75

§ 3. **Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach**

1. Przewiduje się, że zmiany w liczbie i strukturze lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy w kolejnych latach obowiązywania Programu będą związane w szczególności z następującymi zdarzeniami:
 - 1) sprzedażą lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych,
 - 2) rozkwaterowaniem budynków z uwagi np. na ich zły stan techniczny, potrzeby inwestycyjne itp.,
 - 3) łączeniem lokali,
 - 4) adaptacją obiektów niemieszkalnych na cele mieszkaniowe,

- 5) realizacją budownictwa komunalnego w ramach własnych środków finansowych Gminy i Spółki, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa (np. dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego),
 - 6) przejęciem budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedzenie, wywłaszczenie, kupno lub nabycie z mocy prawa.
2. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2022-2026 przedstawia Tabela Nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2022-2026

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy	29	29	31	31	31
2.	Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Spółki	182	177	171	171	219
3.	Lokale mieszkalne w budynkach, w których funkcjonują Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem Gminy	114	110	106	102	98
4.	Lokale mieszkalne w budynkach, w których funkcjonują Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem Spółki	75	75	75	72	69

§ 4. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

1. Szacowanie stopnia zużycia budynków w sposób systematyczny jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Pełna wiedza o stanie technicznym budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.
2. Charakterystyka stanu technicznego budynków jest dokonywana w trzech grupach klasyfikacyjnych:
 - 1) I grupa - zły stan techniczny i zbyt wysoki koszt remontu – budynki mieszkalne przeznaczone do rozbiórki w okresie 0 – 7 lat,
 - 2) II grupa – stan techniczny średni – budynki mieszkalne ocenione jako dostateczne pod względem spełniania wymogów technicznych i eksploatacyjnych,
 - 3) III grupa – budynki o stanie technicznym dobrym. Bieżące remonty, konserwacja i modernizacja gwarantują utrzymanie dobrego stanu technicznego.
3. Aktualny stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia Tabela nr 3, a jego prognozę na lata 2022-2026 – Tabela nr 4.

Tabela nr 3. Stan techniczny budynków komunalnych na dzień 30 czerwca 2022 r.

Stan techniczny	ZŁY	ŚREDNI	DOBRY
Liczba budynków	1	28	6

Tabela nr 4. Prognoza stanu technicznego w poszczególnych latach

Stan techniczny	Liczba budynków				
	2022	2023	2024	2025	2026
ZŁY	1	3	3	4	7
ŚREDNI	28	25	24	23	20
DOBRY	6	6	6	6	7

4. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców.

Rozdział 3

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

- § 5. 1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków oraz lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy określone są na podstawie stanu technicznego budynków, wynikającego m. in. z:
- 1) przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,

- 2) ekspertyz i opinii technicznych,
 - 3) decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego,
 - 4) wizji lokalnych.
2. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynku, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje i konieczność ich dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów techniczno- budowlanych. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne oraz niski standard wyposażenia mają wpływ na wysokość kosztów remontu i eksploatacji.
 3. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Gminy priorytet stanowią:
 - 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa osób przebywających w budynkach poprzez realizowane remonty (przewody kominowe, instalacje elektryczne, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne),
 - 2) remonty i modernizacja budynków (docieplenie, izolacja, dachy),
 - 3) zmiana systemu ogrzewania na niskoemisyjne,
 - 4) remont wolnych lokali mieszkalnych i podwyższenie ich standardu wyposażenia (dobudowa łazienek, usamodzielnienie lokali, zmiana systemu ogrzewania),
 - 5) przystosowanie lokali dla osób niepełnosprawnych.
 4. Realizacja planu remontów będzie uzależniona od możliwości finansowych.
 5. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata określa Tabela nr 5.

Tabela nr 5. Plan remontów i modernizacji w poszczególnych latach

Rodzaj remontu, modernizacji	2022	2023	2024	2025	2026
Wymiana pokryć dachowych	300 m ²	500 m ²	400 m ²	300 m ²	300 m ²
Wymiana obróbek blacharskich	2-3 budynki	2-3 budynki	2-3 budynki	2-3 budynki	2-3 budynki
Przebudowa kominów	3-4 budynki	3-4 budynki	3-4 budynki	3-4 budynki	3-4 budynki
Wymiana stolarki okiennej	20 szt.	15 szt.	15 szt.	15 szt.	15 szt.
Wymiana stolarki drzwiowej	16 szt.	15 szt.	15 szt.	15 szt.	15 szt.
Odnowienie elewacji	1 budynek	1 budynek	1 budynek	1 budynek	1 budynek
Przebudowa pieców	8 lokali	8 lokali	5 lokali	5 lokali	5 lokali
Malowanie korytarzy klatek schodowych	2 budynki	3 budynki	3 budynki	3 budynki	3 budynki
Wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej	10 lokali	10 lokali	10 lokali	10 lokali	10 lokali
Wymiana instalacji elektrycznej w lokalu	5 lokali	10 lokali	8 lokali	5 lokali	5 lokali

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

- § 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkalnego zasobu odbywa się na zasadach określonych obowiązującymi przepisami prawa oraz aktów prawa miejscowego.
2. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy jest:
 - 1) dążenie do wyjścia Gminy ze wspólnot mieszkaniowych,
 - 2) racjonalne gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym, poprzez sprzedaż lokali znajdujących się w starym budownictwie mieszkaniowym, wymagających znacznych nakładów finansowych,
 - 3) obniżenie kosztów utrzymania rozproszonego mieszkaniowego zasobu,
 - 4) zmniejszenie obciążenia z tytułu składek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości,
 - 5) pozyskiwanie środków finansowych na nowe budownictwo mieszkaniowe i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie.
 3. Prognozowana liczba lokali mieszkalnych do sprzedaży w kolejnych latach przedstawia Tabela nr 6.

Tabela nr 6. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach

ROK		2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali	Gmina	4	4	4	4	4
	Spółka	5	6	3	3	3

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- § 7. 1. Polityka czynszowa w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego Gminy na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.
2. Wysokość stawki czynszowej za lokale mieszkalne należące do zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.
 3. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.
 4. Stawka czynszu, po uwzględnieniu wszystkich czynników podwyższających, nie powinna przekraczać 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim ustalanego przez Wojewodę Wielkopolskiego.
 5. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu prezentuje Tabela nr 7, a czynniki obniżające stawkę bazową czynszu przedstawia Tabela nr 8.

Tabela nr 7. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu

Lp.	Wyszczególnienie	Procent podwyżki
1.	Lokal w budynku wybudowanym i oddanym do użytkowania w latach 2013-2020	+50%
2.	Lokal w budynku wybudowanym i oddanym do użytkowania po dniu 1 stycznia 2021 r.	+75%
3.	Lokal w budynku po przeprowadzonej przebudowie, nadbudowie, rozbudowie po dniu 1 stycznia 2021 r.	+ 75%

Tabela nr 8. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu

Lp.	Wyszczególnienie	Procent obniżki
1.	Lokal bez łazienki	- 4%
2.	Lokal bez kanalizacji	- 4%
3.	Lokal bez WC	- 4%
4.	Lokal bez instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej	- 4%
5.	Lokal bez instalacji centralnego ogrzewania	- 4%
6.	Lokal na poddaszu	- 2%
7.	Lokal z kuchnią bez okna	- 2%
8.	Lokal w budynku do rozkwaterowania z uwagi na zły stan techniczny	- 10%
9.	Lokal położony poza granicami miasta	- 2%

6. Wysokość stawki czynszu za lokal w ramach najmu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
7. Do czynszu za lokal w ramach najmu socjalnego nie mają zastosowania czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu.

Rozdział 6

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

- § 8.1. Mieszkaniowym zasobem zarządza i administruje Spółka powołana Uchwałą Nr XLIII/416/98 Rady Miejskiej w Ostrzeszowie z dnia 23 kwietnia 1998 r.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
- 1) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 3) realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - 4) roboty budowlane, w tym wykończeniowe, związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 5) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 6) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
 - 7) niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych,
 - 8) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
 - 9) wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno – kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
 - 10) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni.
3. W latach 2022-2026 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

- § 9. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2022-2026 będą w szczególności:
- 1) przychody z tytułu czynszu z najmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali, lokali użytkowych i innych składników mienia (najem garaży, pomieszczeń gospodarczych, dzierżawy, reklamy, itp.),
 - 2) przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
 - 3) przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
 - 4) przychody ze sprzedaży nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych,
 - 5) środki finansowe z budżetu Gminy,
 - 6) kredyty, pożyczki oraz inne źródła.

Rozdział 8

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

- § 10. 1. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i 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, określa Tabela nr 9.
2. Ostateczny zakres rzeczowo-finansowy planu na lata 2022-2026 będzie corocznie weryfikowany na etapie tworzenia budżetu na dany rok.
3. W wyjątkowych sytuacjach, np. gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i mienia, przewiduje się zwiększenie kwoty wydatków w budżecie.

Tabela nr 9. Planowana wysokość wydatków w poszczególnych latach

ROK	Koszty bieżącej eksploatacji [tys. zł]	Koszty remontów [tys. zł]	Koszty modernizacji [tys. zł]	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi [tys. zł]	Koszty inwestycyjne [tys. zł]
2022	650	500	50	240	4148
2023	670	510	100	245	100
2024	690	520	120	255	100
2025	700	550	140	260	100
2026	720	580	150	265	30000

Rozdział 9

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowana sprzedaż lokali

§11. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, podejmowane będą działania zmierzające do:

- 1) rozwoju budownictwa społecznego w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN-Wielkopolska Sp. z o.o., której zadaniem będzie budowanie mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu na terenie Gminy,
- 2) prowadzenia systematycznej weryfikacji umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub używają lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub w sposób sprzeczny z umową,
- 3) podejmowania działań zmierzających do przystosowania budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 4) opracowania i bieżącej aktualizacji informatycznej bazy danych o lokalach komunalnych i pomieszczeniach przynależnych należących do Gminy,
- 5) sprzedaży lokali, których remont jest z ekonomicznego punktu widzenia nieuzasadniony,
- 6) zmniejszenia liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy poprzez sprzedaż lokali,
- 7) pozyskania funduszy z dodatkowych źródeł w celu budowy, remontów i modernizacji budynków,
- 8) zwiększenia skuteczności windykacji zadłużenia najemców lokali,
- 9) dokonania podziału zwalnianych dużych lokali na mniejsze,
- 10) zamiany lokali, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały mieszkania odpowiednie do wielkości rodziny oraz jej sytuacji materialnej.

2. Ponadto mogą być podejmowane następujące działania:

- 1) wskazywanie w uzasadnionych przypadkach aktualnie zajmowanego lokalu do zawarcia umowy najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, w celu realizacji prawomocnego wyroku, w szczególności w sytuacji, gdy struktura, standard lokalu i liczba osób objętych wyrokiem jest odpowiednia z punktu widzenia zasad racjonalności gospodarowania zasobem pod warunkiem przestrzegania przez te osoby zasad tzw. porządku domowego w miejscu zamieszkania,
- 2) na wniosek osoby, wobec której z powodu niuregulowanych należności została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu - po spłacie zadłużenia z tego tytułu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na warunkach określonych w stosownej uchwale Rady Miejskiej Ostrzeszów regulującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu.