

**Projekt**

z dnia 18 sierpnia 2020 r. Zatwierdzony przez

.....

**UCHWAŁA NR XXVII/ /2020  
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 27 sierpnia 2020 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniezno obejmującym lata 2020-2024**

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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), uchwala się co następuje:

**A. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

**§ 1. 1. Prognozowany podział lokali**

Lp.	Rodzaj lokalu	Kolejne lata				
		2020	2021	2022	2023	2024
1	Socjalne	3	3	3	3	3
2	Pozostałe	40	40	40	40	40

**2. Analiza struktury zasobów mieszkaniowych będących własnością Gminy Gniezno**

	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	ilość izb	Przeciętna			
				liczba osób na:		powierzchnia użytkowa mieszkania	
				mieszkanie	izbę	w m <sup>2</sup>	na 1 osobę w m <sup>2</sup>
Zasoby komunalne	43	2271,24	169	3,46	0,7	52,82	16,28

**§ 2. Podział budynków pod kątem wyposażenia:**

Lp.	Rodzaj lokalu	Kolejne lata				
		2020	2021	2022	2023	2024
1	posiadający ogrzewanie	43	43	43	43	43
2	posiadający instalację wodną	43	43	43	43	43
3	posiadający kanalizację w pomieszczeniu	43	43	43	43	43

**B. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji**

**§ 3. Analiza potrzeb głównych w zakresie remontów z podziałem na budynki i mieszkania:**

Rodzaj remontu	Kolejne lata									
	2020		2021		2022		2023		2024	
	bud.	miesz.	bud.	miesz.	bud.	miesz.	bud.	miesz.	bud.	miesz.
Remonty dachów			1		1				1	
malowanie zew. elewacji budynku					1	3			1	3
wymiana okien lub drzwi	1	1	1	2			1	2		

**§ 4. Plan remontów w poszczególnych latach:**

Lp.	Remonty ( w tys. zł)	Kolejne lata				
		2020	2021	2022	2023	2024
1	wymiana pokryć dachowych		100.000	110.000		100.000
2	malowanie zew. elewacji budynków			40.000		50.000
3	malowanie klatek schodowych		15.000		15.000	18.000
4	wykonanie kominów		8.000		12.000	10.000
5	wymiana rur, rynien, opierzeń i papy na dachu		12.000		15.000	
6	naprawy inne	22.000	20.000	14.000	17.000	21.000
7	dostosowanie pozyskanych pomieszczeń na cele mieszkalne		35.000			32.000
	Razem	22.000	190.000	164.000	59.000	231.000

### C. Sprzedaż lokali

#### § 5. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

Sprzedaż lokali w latach kolejnych				
2020	2021	2022	2023	2024
1	6	6	4	3

### D. Zasady polityki czynszowej

#### § 6. Ustala się następujące rodzaje czynszów dla lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy:

- za lokale mieszkalne i zamienne,
- za lokale socjalne

§ 7. 1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku.

2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 8. 1. Czynsz ustala się stosując metodę tzw. stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, uwzględniając czynniki obniżające stawki czynszu według załącznika nr 1 do uchwały.

2. Czynniki obniżające stawki czynszu dotyczące także czynszu za lokale socjalne, albowiem obowiązują dwie odrębne stawki bazowe czynszu, jedna dla lokali mieszkalnych i zamiennych, a druga dla socjalnych.

§ 9. 1. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala zarządzeniem Wójt Gminy Gniezno.

§ 10. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek wynajmującego, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

§ 11. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa.

### E. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§ 12. 1. Opis dzisiejszego sposobu zarządzania. Stan gminnych zasobów mieszkaniowych i jakości usług dla ich lokatorów zależy głównie od systemu zarządzania gminnymi nieruchomościami. Obecnie w gminie budynkami zarządza Wójt Gminy Gniezno

### F. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

#### § 13. Źródła finansowania w kolejnych latach:

Lp.	Źródła finansowania ( w tys. zł)	Lata kolejne				
		2020	2021	2022	2023	2024
1	Dochody z czynszu	48,7	42,0	37,0	35,0	33,5
2	Dochody z lokali użytkowych	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
	Razem	51,3	44,6	39,6	37,7	36,3

**§ 14.** Prognoza wysokości wydatków w kolejnych latach:

Lp.	koszty (w tys. zł)	Lata kolejne				
		2020	2021	2022	2023	2024
1	Bieżącej eksploatacji	22.000	20.000	14.000	17.000	21.000
2	Remontów	0,00	35.000	0,00	0,00	32.000
	Razem	22.000	55.000	14.000	17.000	53.000

**G. Inne działania**

**§ 15.** W celu poprawy warunków mieszkaniowych i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się następujące działania:

- bieżące działania w celu prawidłowego eksploataowania budynków mieszkalnych

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie 14 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Tabela Oczynszowania mieszkań- zawierająca obniżki czynszu od stawki bazowej

Czynniki wpływające na stawkę czynszu		Stawka bazowa i obniżki w %	
Mieszkanie o współczesnym standardzie wyposażone w c.o., łazienkę, wc, instalację wodną i kanalizacyjną		100	
Wyposażenie mieszkania w instalacje i urządzenia	za brak c.o	-5	
	za brak łazienki [1])	-5	
	za brak wc [2])	-5	
	za brak instalacji wodnej i kanalizacyjnej	-5	
Położenie budynku	lokalizacja	centrum [3])	0
		peryferia [4])	0
	zabudowa	zwarta	0
		wolnostojąca	0
Położenie lokalu w budynku	kondygnacja	korzystna [5])	0
		niekorzystna [6])	-5
	stopień nasłonecznienia	korzystna [7])	0
		niekorzystna [8])	-5
Stan techniczny budynku i urządzeń	ponad przeciętna [9])	+5	
	poniżej przeciętnej [10])	-5	

[1]) jeżeli najemca na własny koszt i za zgodą wynajmującego wyposaży lokal mieszkalny w urządzenia sanitarne (łazienka i wc) nie powoduje to podwyższenia z tego tytułu stawki czynszu przez 5 lat

[2]) jeżeli najemca na własny koszt i za zgodą wynajmującego wyposaży lokal mieszkalny w urządzenia sanitarne (łazienka i wc) nie powoduje to podwyższenia z tego tytułu stawki czynszu przez 5 lat

[3]) brak

[4]) wsie gminne

[5]) wszystkie mieszkania za wyjątkiem wymienionych w przypisie nr 6

[6]) mieszkania na poddaszu

[7]) wszystkie lokale, za wyjątkiem wymienionych w przypisie nr 8

[8]) lokale z ciemną kuchnią

[9]) budynki nowe i o wysokim standardzie pierwotnym oraz wyposażone przez zarządcę w instalację gazową lub telefoniczną itp.

[10]) budynki o dużym stopniu zniszczenia, złym stanie urządzeń (bardzo dawno nie remontowane)-zakwalifikowane przez odpowiednie służby urzędu gminy.

## **UZASADNIENIE**

W związku z upływem pięcioletniego okresu na jaki obowiązywał uchwalony przez Radę Gminy Gniezno dotychczasowy, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zaistniała konieczność uchwalenia nowego, wieloletniego programu, również na okres pięciu lat. Przedmiotowy, wieloletni program uchwalony niniejszą uchwałą, obejmuje w szczególności wszystkie zagadnienia, o których mowa w art. 21, 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). W powyższym stanie rzeczy, podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.