

**UCHWAŁA NR XXII/232/2020
RADY MIASTA I GMINY MARGONIN**

z dnia 21 grudnia 2020 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020-2024.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2020, poz. 713), art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. 2020 poz. 611) Rada Miasta i Gminy Margonin, uchwala co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Margonin.

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

Jerzy Staniewski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MARGONIN NA LATA 2020-2024.

Wprowadzenie

Administrowaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Margonin od listopada 2015 roku zajmuje się Zakład Usług Komunalnych w Margoninie spółka z o. o. powołana aktem notarialnym z 30.10.2015 roku. Wcześniej tj. od 1 stycznia 2010 roku zajmowała się tym jednostka działająca w formie zakładu budżetowego pod nazwą Zakład Gospodarki Komunalnej w Margoninie. Do 2010 roku mieszkaniowym zasobem gminy administrował Urząd Miasta i Gminy w Margoninie.

Ostatnie dziesięciolecie charakteryzowały się brakiem spójnej polityki mieszkaniowej na terenie całego naszego kraju a także Gminy Margonin. Lata transformacji ustrojowej to okres głównie prywatyzacji zasobów komunalnych oraz komunalizacji mienia po likwidowanych przedsiębiorstwach państwowych, które posiadały własne zasoby mieszkalne. Minione lata charakteryzują się brakiem podejmowania ze względów finansowych kompleksowych działań remontowych, które byłyby w stanie powstrzymać dekapitalizację zasobu mieszkaniowego. Należy podkreślić, iż większość lokali komunalnych mieszkaniowego zasobu gminy znajduje się w budynkach objętych ochroną konserwatora zabytków (większość pochodzi z początku XX wieku), powoduje to szereg dodatkowych uzgodnień, spełnienie przepisów dla budynków historycznych a co za tym idzie wzrost kosztów utrzymania zasobu. Pomimo doraźnych nakładów i przeprowadzeniu bieżących przeglądów, stan zasobu wymaga nadal wielu podstawowych czynności związanych z zapewnieniem mieszkańcom bezpieczeństwa. Należą do nich:

- remonty dachów,
- poprawa wentylacji lokali mieszkalnych wraz z likwidacją zagrzybień i zawilgoceń,
- przebudowa kominów wraz z naprawą systemów grzewczych,
- wymiana instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej.

Biorąc pod uwagę powyższe przesłanki oraz stan zasobu mieszkaniowego, dokonano opracowania celem eliminacji dotychczasowych nieprawidłowości.

Program został podzielony na następujące części:

- I Progniza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2020 - 2024, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- II Analiza potrzeb mieszkaniowych gminy oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2020– 2024.

- III Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020– 2024.
- IV Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- V Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2020-2024.
- VI Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2024.
- VII Wysokość wydatków w latach 2020-2024, 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.
- VIII Określenie strategii lokalnej polityki mieszkaniowej.

Część I

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2020 – 2024, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Wielkość zasobu mieszkaniowego.

Według stanu na dzień 01.01.2020r. Gmina Margonin posiada **111** lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej **4982,12 m²**, w tym:

- 47 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1912,29 m² w 44 budynkach gminnych
(Według stanu na dzień 01.01.2020 r., w zasobie wyodrębnionych jest 8 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 194,80 m² położonych w budynkach stanowiących własność gminy oraz 1 pomieszczenie tymczasowe o powierzchni 25,20 m² położone w budynku wspólnoty mieszkaniowej).
- 63 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 3069,83 m² w 30 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 15 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 1653,22 m² w budynkach gminnych i wspólnot mieszkaniowych.

Tabela nr 1

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Lata	Wielkość zasobów		
	liczba mieszkań ogółem	liczba lokali mieszkalnych	liczba lokali socjalnych
Stan wyjściowy 01.01.2020	111	102	9
2021	92	82	10
2022	91	80	11
2023	90	78	12
2024	89	76	13

2. Analiza potrzeb mieszkaniowych:

- 1) Wielkość potrzeb mieszkaniowych Gminy Margonin wyznaczają ustawowe obowiązki gminy oraz liczba składanych wniosków o przydział mieszkań. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnianie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach należy do podstawowych zadań gminy.
- 2) Z uwagi na regulacje ustawowe istnieje konieczność zwiększania zasobu lokali socjalnych. Sądy powszechne w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź braku takiego uprawnienia. Niewykonanie przez gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje powstanie roszczenia o odszkodowanie.

Gmina podejmuje działania zmierzające do zwiększenia zasobu lokali socjalnych poprzez:

- a) przekwalifikowanie lokali o obniżonym standardzie na lokale socjalne zwolnione w drodze naturalnego ruchu ludności,
 - b) odzyskiwanie lokali mieszkalnych, o obniżonym standardzie, położonych w budynkach stanowiących 100 % własności gminy z przeznaczeniem na lokale socjalne, poprzez wskazywanie aktualnym najemcom lokali zamiennych, poprawiając tym samym ich warunki mieszkaniowe,
 - c) budowę lokali socjalnych poprzez tzw. kontenery.
- 3) stan techniczny budynków gminnych wskazuje na zapotrzebowanie na lokale zamienne.

- 4) Na dzień 01.01.2020 r. gmina zobowiązana jest do realizacji:

- a) **2** wniosków o przydział lokalu socjalnego,
- b) **12** wniosków o przydział lokalu mieszkalnego rodzin o niskich dochodach,
- c) **0** wniosków o zamianę mieszkania

Istniejące zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w gminie można zaspokoić przez budowę w systemie deweloperskim budynków mieszkalnych, a środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczyć na remonty istniejącej substancji mieszkaniowej oraz budowę lokali socjalnych w miejscach wyznaczonych na terenach wybranych sołectw.

3. Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2020– 2024.

Każdy z budynków został zakwalifikowany do niżej wymienionej grupy:

- 1) stan dobry(db) - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw.
- 2) stan dopuszczalny(dp) - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, inne elementy jak pokrycie dachowe, okna, instalacje wewnętrzne należy wymienić.
- 3) stan niezadowalający(zł) - uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji zagrażający bezpieczeństwu itp.

Tabela nr 2

Stan techniczny budynków stanowiących własność i będących w administrowaniu przez Zakład Usług Komunalnych sp. z o. o. w Margoninie

Lp.	Adres	Stan techniczny w latach					uwagi
		2020	2021	2022	2023	2024	
1	Margonin, ul. Poznańska 12	dp	dp	dp	dp	dp	
2	Margonin, ul. Poznańska 17	dp	dp	dp	dp	dp	
3	Margonin, ul. Poznańska 19	dp	dp	dp	dp	dp	
4	Margonin, ul. Pow. Wlkp. 21	db	db	db	db	db	
5	Margonin, ul. Pow. Wlkp. 33	dp	dp	dp	dp	dp	
6	Margonin, Pow. Wlkp. 33a	db	db	db	db	db	
7.	Margonin, Pow. Wlkp. 36	dp	dp	dp	dp	dp	

8.	Margonin, ul. Wąska 1	db	db	db	db	db	
9	Margonin-Marcinek 2	dp	dp	dp	dp	dp	komunalny socjalny
10	Margonin, ul. Kolejowa 1	db	db	db	db	db	
11	Margonin, ul. Kolejowa 2	db	db	db	db	db	
12	Lipiny 5a	zł	dp	dp	dp	db	
13	Lipiny 34	dp	dp	dp	dp	dp	
14	Lipiniec 5	dp	dp	dp	dp	dp	
15	Studźce 9	dp	dp	dp	dp	db	
16	Studźce 9a	db	db	db	db	db	socjalny
17	Budzyńska 3	db	db	db	db	db	
18	Budzyńska 4	db	db	db	db	db	
19	Radwanki 36	dp	dp	dp	dp	dp	
20	Radwanki 58A	db	db	db	db	db	
21	Margonin, ul. Poznańska 27a	db	db	db	db	db	socjalny
22	Lipiniec 7/1	db	db	db	db	db	socjalny
23	Lipiniec 7/2	db	db	db	db	db	socjalny
24	Margońska Wieś 14	db	db	db	db	db	
25	Próchnowo 25a/1	db	db	db	db	db	socjalny
26	Próchnowo 25a/2	db	db	db	db	db	socjalny
27	Próchnowo 25a/3	db	db	db	db	db	socjalny
28	Próchnowo 41	db	db	db	db	db	

Analiza stanu technicznego powyższych budynków wskazuje, że nakłady niezbędne do zapewnienia stanu zgodnego z przepisami branżowymi przewyższą nakład na wybudowanie nowych obiektów mieszkalnych zgodnie z obowiązującymi normami.

Część II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2020-2024.

Wykaz zawiera niezbędne wg ogólnie przyjętych zaleceń branżowych zadania, których wykonanie ma gwarantować utrzymanie zasobu na poziomie pozwalającym zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom.

Tabela nr 3

Zestawienie potrzeb remontowych w latach 2020 – 2024

Lp	Adres	Stan techniczny					
		Elewacje lub wymiana stolarki okiennej, likwidacja wilgoci,	Przemurowania kominów ponad dachem, montaż kominów systemowych	Naprawa lub wymiana pokrycia dachowego	Wymiana instalacji elektrycznej	Przygotowanie lokalu do zasiedlenia lub rozbiórka	szacunkowy koszt w zł
1.	Margonin, ul. Poznańska 12	X	X	X	X		35 000
2.	Margonin, ul. Poznańska 17	X	X				20 000
3.	Margonin, ul. Poznańska 19	X	X				20 000
4.	Margonin, ul. Pow. Wlkp. 21	X					10 000
5.	Margonin, ul. Pow. Wlkp. 33	X		X			35 000
6.	Margonin, Pow. Wlkp. 33a						
7.	Margonin, Pow. Wlkp. 36		X	X			50 000
8.	Margonin, ul. Wąska 1						
9.	Margonin-Marcinek 2	X	X				15 000
10.	Margonin, ul. Kolejowa 1	X	X	X	X		95 000

11.	Margonin, ul. Kolejowa 2	X					20 000
12.	Lipiny 5a	X	X	X	X		120 000
13.	Lipiny 34	X	X	X			35 000
14.	Lipiniec 5		X	X			40 000
15.	Studźce 9	X		X			70 000
16.	Studźce 9a						
17.	Budzyńska 3						
18.	Budzyńska 4						
19.	Radwanki 36		X	X			35 000
20.	Radwanki 58 A						
21.	Margonin, ul. Poznańska 27a						
22.	Lipiniec 7/1						
23.	Lipiniec 7/2						
24.	Próchnowo 25a/1						
25.	Próchnowo 25a/2						
26.	Próchnowo 25a/3						
27.	Próchnowo 41						
28.	Margońska Wieś 14						
RAZEM:							600 000

Cześć III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020-2024

Zakłada się, że sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Margonin w latach 2020 – 2024 odbywać się będzie w oparciu o Uchwałę nr XIX/202/2020 Rady Miasta i Gminy Margonin z 26 czerwca 2020 roku w sprawie określenia zasad sprzedaży na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Margonin oraz warunków udzielania bonifikat i wysokości ich stawek procentowych. Szacuje się że w pierwszym roku zostanie sprzedane do 25% zasobu a pozostała część będzie ulegała stopniowemu zmniejszaniu biorąc pod uwagę sytuację materialną mieszkańców.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych jest prywatyzacja zasobu mieszkaniowego oraz pozyskiwanie środków na utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego.

Gmina będzie dążyć do prywatyzacji szczególnie w tych budynkach, w których jest właścicielem mniejszościowym lokali. W tym celu należy skorzystać między innymi z art.21 ust 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Kodeksu cywilnego, który umożliwia wypowiedzenie umowy najmu lokatorom, którzy nie chcą wykupić mieszkania i przydzielić im lokal zamienny.

Art. 21 Ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi:

ust. 4. Ustalenia zawarte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o których mowa w ust. 2 pkt 8 lit. b, mogą, z zastrzeżeniem ust. 5, stanowić podstawę do wypowiedzania umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

ust. 5. Jeżeli najemcy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przepis ust. 4 stosuje się pod warunkiem, że najemcy temu zaoferowano wcześniej nabycie tego lokalu, a najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu.

Część IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady ustalania czynszów.

Przyjęto założenie, iż z dochodami należy maksymalnie zbliżyć się do wydatków niezbędnych do utrzymania mieszkaniowego zasobu.

Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Margonin za 1 m² powierzchni użytkowej, stawkę czynszu za najem lokali socjalnych oraz pomieszczenia tymczasowego ustala Burmistrz w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad określonych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2020 poz. 611).

Obecnie, zgodnie z Zarządzeniem nr 114/2016 Burmistrza Miasta i Gminy Margonin z dnia 12 września 2016 roku, stawka bazowa czynszu od 1 stycznia 2017 roku wynosi 4,26 zł za 1 m² i kształtuje się na poziomie 1,00 % wartości odtworzeniowej.

Z przeprowadzonych kalkulacji wynika, że stawka bazowa czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Margonin r. winna kształtować się na poziomie **2 %** wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim ustalonego na okres od dnia 01.10.2020 do 31.03.2021 czyli:

$$3\,711\text{ zł} \times 2\% = 74,22\text{ zł} : 12\text{ miesięcy} = \mathbf{6,19\text{ zł}}$$

Jest to stawka bazowa, która ulega obniżce z uwzględnieniem następujących czynników:

- a) położenie budynku,
- b) położenie lokalu w budynku,
- c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- d) ogólnego stanu technicznego budynku.

Tabela nr 4

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu

Lp	Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej czynszu	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1	Położenie	10-20 %
2	Stan techniczny budynku	5-10 %
3	Brak wyposażenia lokalu w: – instalację c. o. – łazienkę – wc – instalację gazową – instalację kanalizacyjną – instalację c.w	13 % 3 % 3 % 3 % 3 % 3 %

Zmiana wysokości stawki bazowej czynszu za wynajem lokali mieszkalnych w latach 2020-2024 winna być dokonywana z mocą obowiązującą od 1 stycznia każdego roku, nie więcej niż o **5 %** w stosunku do stawki bazowej aktualnie obowiązującej. Brak działań w tej kwestii będzie pogłębiał obciążenia gminy w utrzymaniu zasobu i dekapitalizację majątku zasobu.

2. Stawka czynszu za najem lokali socjalnych.

Z mieszkaniowego zasobu Gminy Margonin wydziela się część lokali o obniżonym standardzie, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne. Wyodrębnienie lokali socjalnych oraz ich wyłączanie następuje w drodze zarządzenia Burmistrza.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Przyjmuje się, że stawka będzie wynosiła 2,00 za m² powierzchni lokalu socjalnego.

3. Stawka czynszu za najem tymczasowego pomieszczenia.

- 1) Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu, bez prawa do lokalu socjalnego.
- 2) Stawka czynszu za najem tymczasowego pomieszczenia nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 3) Ustala się, że w okresie obowiązywania programu stawka czynszu za najem tymczasowego pomieszczenia wynosić będzie 30 % najniższego czynszu w gminie.

4. Warunki obniżania czynszu.

- 1) Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego w przypadku, gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal przekroczy 3 % wartości odtworzeniowej budynku.
- 2) Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu określone w odrębnej uchwale podjętej na podstawie art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2020 poz. 611) .
- 3) Wzór wniosku o obniżkę czynszu określi zarządzenie Burmistrza.

Część V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2020– 2024.

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - 1) zapewnianie właściwej gospodarki ekonomiczno- finansowej nieruchomości,
 - 2) zapewnianie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 3) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego,
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 6) uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
2. Czynności związane z administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Margonin z dniem 30.10.2015 roku wykonuje Zakład Usług Komunalnych sp. z o. o. w Margoninie.

Część VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 – 2024.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 – 2024 będą wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Do dodatkowych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej zaliczyć należy:
 - 1) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
 - 2) środki z budżetu Gminy Margonin,
 - 3) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów,
 - 4) inne środki nie ujęte w programie a dozwolone innymi przepisami prawa.

Czynsze stanowią główną część środków pozyskiwanych na potrzeby gospodarki mieszkaniowej. Jednak sytuacja gospodarcza w kraju, sytuacja rodzin zamieszkujących mieszkaniowy zasób powoduje, że corocznie powstaje zadłużenie w płatnościach czynszowych. Rodzi to kolejne konsekwencje w postaci braku środków nie tylko na bieżące utrzymanie zasobu ale także na remonty.

Nieznacznym źródłem finansowania będą wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych, które winny być kierowane na remonty substancji mieszkaniowej.

Nadal warto zabiegać o pozyskiwanie środków na budowę bazy mieszkaniowej z kredytów, na zasadzie deweloperskiej lub partnerstwa publiczno-prywatnego przy wykorzystaniu walorów turystyczno-krajobrazowych gminy.

Część VII

Wysokość wydatków w latach 2020 – 2024, 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 wydatki inwestycyjne oraz wpływy z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Wysokość wydatków w latach 2020– 2024 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne oraz wpływy z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przedstawiono w tabeli 5.

Tabela nr 5

Zestawienie wpływów i wydatków w latach 2020– 2024

w zł

Źródła wpływów	2020	2021	2022	2023	2024	Łącznie
Wpływy z gospodarki mieszkaniowej	151 350	158 917	166 862	175 205	183 965	836 299
Koszt planowanych remontów	75 000	131 250	131 250	131 250	131 250	600 000
Nakłady inwestycyjne						
Koszt utrzymania części wspólnej	30 290	31 500	33 000	34 500	36 000	165 290
Koszty eksploatacji	60 784	61 000	62 000	63 000	64 000	310 784
Nadwyżka/niedobór	-14724	-64 833,00	-59 388,00	-53 545,00	-47 285,00	-239 775,00
Wpływy ze sprzedaży mieszkań	40000	27 000	27 000	27 000	27 000	148 000

Powyższe zestawienie wskazuje na możliwość zmniejszenia niekorzystnej tendencji dofinansowania zasobu przez budżet gminy. W przypadku zachowania konsekwentnego corocznego wzrostu czynszów na zasobie, ustabilizowaniu kosztów eksploatacji i remontów oraz uzyskaniu prognozowanej sprzedaży lokali jest możliwość uzyskania środków na powstrzymanie dalszej dekapitalizacji zasobu komunalnego. Wsparcie zasobu kwotą ok. 20 000 rocznie daje możliwość na przestrzeni analizowanego okresu na realne podwyższenie standardu zasobu.

Część VIII

Określenie strategii lokalnej polityki mieszkaniowej.

1. Należy w dalszy ciągu dążyć do uporządkowania gospodarki finansowo-administracyjnej wspólnot mieszkaniowych na terenie gminy.
2. W przypadku braku chętnych na najem lokali użytkowych dokonać zmiany ich sposobu użytkowania na lokale mieszkalne, socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.
3. Gmina winna dążyć do wycofywania swojego udziału z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności tam, gdzie pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością. Dla osiągnięcia tego celu Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Uzyskane w ten sposób wolne lokale mieszkalne będą sprzedawane w trybie przetargowym, a uzyskane środki finansowe przeznaczone zostaną na remonty mieszkań.
4. Najemcom wykazującym zadłużenie czynszowe w zajmowanym pełno standardowym lokalu, gmina może proponować zamianę mieszkania na lokal o obniżonym standardzie, bądź mniejszej powierzchni użytkowej.
5. Należy realizować zamianę lokali pomiędzy najemcami z większych na mniejsze oraz mniejszych na większe w przypadkach składania wniosków przez najemców.
6. Należy rozważyć w przypadku odmowy wykupu lokali w budynkach dwurodzinnych sprawę przekwaterowania mieszkańców do lokali zamiennych, w celu sprzedaży nieruchomości a środki pochodzące ze sprzedaży przeznaczyć na budowę nowych lokali czynszowych.
7. Należy utworzyć zasób tymczasowych pomieszczeń zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. Wykorzystując walory turystyczno-krajobrazowe gmina może wybudować budynki w systemie deweloperskim oraz na zasadzie partnerstwa publiczno-prywatnego. Biorąc pod uwagę drugie rozwiązanie, kredyt na budowę budynku mieszkalnego zaciągnęła by spółka komunalna (spółka buduje budynek mieszkalny z lokalami, których lokatorzy mogą je wykupić w systemie ratałnym spłacanym do spółki - stopniowe dochodzenie do własności). W ten sposób mieszkańcy o niskich dochodach ominą główną przeszkodę, jaką jest uzyskanie kredytu w banku. Budynek zostanie wzniesiony na działce stanowiącej własność gminy.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2020 poz. 611) gmina jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, którego zakresem powinny być objęte zagadnienia określone w art. 21 pkt 1–8 ustawy. Dotychczasowy program obejmował lata 2015-2019.

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy umożliwi prawidłowe, zgodne z przepisami prawa gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Margonin.

Ustawodawca zobowiązał rady gmin do zinwentaryzowania wielkości i stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego, określenia w kolejnych pięciu latach wielkości nakładów remontowych, źródeł finansowania, zasad i sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym oraz podjęcia działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zasady polityki czynszowej, stanowiące element programu, są jedyną i niezbędną podstawą prawną umożliwiającą Burmistrzowi podjęcie decyzji ustalającej stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Podjęcie i realizacja uchwały rodzi daleko idące skutki dla społeczności lokalnej.

Zapisy uchwały stanowią również podstawę prawną do tworzenia warunków zaspokojenia przez Gminę Margonin potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w ramach realizacji zadań własnych gminy.

Zinwentaryzowany, oceniony technicznie oraz podzielony uchwałą na lokale socjalne i lokale mieszkalne zasób mieszkaniowy prawidłowo służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej w stopniu podstawowym, a zaplanowany zakres remontów pozwala utrzymać zasób mieszkaniowy w stanie nie pogorszonym.

W świetle powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.