

Projekt

z dnia 23 sierpnia 2022 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY DUSZNIKI**

z dnia 30 sierpnia 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Duszniki na lata 2022-2026**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U z 2022 r., poz. 559 ze zm.) w związku z 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 (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.) Rada Gminy Duszniki uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Duszniki na lata 2022-2026 w następującym brzmieniu:

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY DUSZNIKI NA LATA 2022 – 2026**

Rozdział 1.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Duszniki w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez:

- 1) zwiększenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach,
- 2) poprawę jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Duszniki,
- 3) poprawę stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Duszniki.

§ 2. Realizacja celów określonych w § 1 następuje poprzez:

- 1) zmniejszenie niedoboru lokali komunalnych i pomieszczeń tymczasowych poprzez:
 - a) wynajem przez Gminę Duszniki lokali od innych podmiotów,
 - b) zakup lokali,

- 2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Duszniki wskutek prowadzenia racjonalnej gospodarki remontowej powodującej zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego,
- 3) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej i Banku Gospodarstwa Krajowego oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym,
- 4) stopniowe podwyższanie czynszu na warunkach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) lokalu z w.c. – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wraz z wydzielonym pomieszczeniem wyposażonym w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli ustępowej i spłuczki; dotyczy również pomieszczeń przeznaczonych na ten cel, a znajdujących się poza lokalem w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny,
- 2) lokalu z łazienką – należy przez to rozumieć lokal wraz z wydzielonym pomieszczeniem wyposażonym w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, zimną i ciepłą wodę dostarczaną centralnie, bądź z urządzeń do podgrzewania wody zainstalowanych w lokalu, umożliwiającą zainstalowanie wanny, brodzika, natrysku; dotyczy również pomieszczeń przeznaczonych na ten cel, a znajdujących się poza lokalem w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny,
- 3) lokalu z centralnym ogrzewaniem – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wyposażony w ogrzewanie za pomocą instalacji dostarczającej energią cieplną z ciepłowni, kotłowni (osiedlowych i domowych) lub instalacji dostarczających energię cieplną z urządzeń zainstalowanych w mieszkaniu,
- 4) lokalu z centralnie dostarczaną ciepłą wodą – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wyposażony w instalację ciepłej wody dostarczanej z ciepłowni, kotłowni (osiedlowych i domowych) lub instalacji dostarczających ciepłą wodę z urządzeń zainstalowanych w mieszkaniu.
- 5) powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć powierzchnię, zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy,
- 6) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

Rozdział 2.
PROGNOZA WIELKOŚCI ZASOBÓW ORAZ STANU TECHNICZNEGO
BUDYNKÓW

§ 4. 1. Wykaz budynków z wyszczególnieniem liczby lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Duszniki oraz stan techniczny według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku, przedstawia poniższa tabela:

Tabela 1

MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY DUSZNIKI wraz ze stanem technicznym na dzień 31 grudnia 2021 r.			
Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia w m²	Stan techniczny lokali
1	Duszniki, ul. Jana Pawła II 23 lokal nr 1	56,00	średni
2	Duszniki, ul. Jana Pawła II 23 lokal nr 2	37,20	średni
3	Duszniki, ul. Jana Pawła II 23 lokal nr 3	21,60	średni
4	Duszniki, ul. Jana Pawła II 23 lokal nr 4	34,60	średni
5	Duszniki, ul. Jana Pawła II 23 lokal nr 5	58,70	średni
6	Duszniki, ul. Jana Pawła II 23 lokal nr 6	37,30	średni
7	Grzebienisko, ul. Bukowska 12 lokal 1	88,80	dobry
8	Grzebienisko, ul. Bukowska 12 lokal 2	43,99	dobry
9	Grzebienisko, ul. Osiedle 1 lokal nr 1	46,80	średni
10	Grzebienisko, ul. Osiedle 1 lokal nr 2	48,90	średni
11	Grzebienisko, ul. Osiedle 1 lokal nr 3	24,00	średni
12	Grzebienisko, ul. Osiedle 1 lokal nr 4	43,01	średni
13	Grzebienisko, ul. Osiedle 1 lokal nr 5	24,00	średni
14	Wierzeja, ul. Bukowska 8	87,20	średni
15	Młynkowo 9 lokal nr 1	56,45	średni
16	Młynkowo 9 lokal nr 2	54,90	średni
17	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 1	36,00	średni
18	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 2	10,00	średni
19	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 3	26,50	średni
20	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 4	49,00	średni
21	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 5	39,50	średni
22	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 6	98,00	średni
23	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 7	62,50	średni

24	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 8	38,40	średni
25	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 9	17,00	średni
26	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 10	28,33	średni
27	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 11	51,67	średni
28	Zalesie 3 lokal nr 1	80,00	średni
29	Zalesie 3 lokal nr 2	59,00	średni
30	Zalesie 11	58,00	średni
31	Podrzewie, ul. Kręta 1 lokal nr 1	57,00	średni
32	Podrzewie, ul. Kręta 1 lokal nr 2	44,00	średni
33	Grodziszczko 6 lokal nr 1	57,00	średni
34	Grodziszczko 6 lokal nr 2	74,00	średni
35	Grodziszczko 6 lokal nr 3	57,00	średni
36	Niewierz, ul. Turowska 2 lokal nr 1	21,30	dobry
37	Niewierz, ul. Turowska 2 lokal nr 2	21,30	dobry
38	Niewierz, ul. Turowska 2 lokal nr 3	18,30	dobry
39	Niewierz, ul. Turowska 2 lokal nr 4	23,80	dobry
40	Niewierz, ul. Turowska 2 lokal nr 5	15,42	dobry
41	Sękowo, ul. Sosnowa 9 lokal nr 1	26,00	bardzo dobry
42	Sękowo, ul. Sosnowa 9 lokal nr 2	26,00	bardzo dobry
43	Sędziny, ul. Bukowska 7 lokal nr 1	62,80	średni
44	Sędziny, ul. Bukowska 7 lokal nr 2	39,00	średni
45	Sędziny, ul. Bukowska 7 lokal nr 3	67,70	średni

2. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Duszniki w latach 2022 - 2026, przedstawia poniższa tabela:

Tabela 2

Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Duszniki w latach 2022-2026 (wg. lokali w liczbach)					
Rok	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali	45	45	42	41	41

3. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Duszniki zakłada spadek liczby lokali.

4. Przewiduje się, że w latach 2022 – 2026 r. ubędzie do 4 lokali mieszkalnych, na skutek ich sprzedaży.

5. W zależności od możliwości finansowych prognozuje się remont i modernizację 1 lokalu mieszkalnego w każdym roku i poprawę stanu technicznego z średniego na dobry lub bardzo dobry.

6. Prognozowany stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Duszniki w latach 2022-2026, przedstawia poniższa tabela:

Tabela 3:

MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY DUSZNIKI							
Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia w m2	Stan techniczny lokali				
			2022	2023	2024	2025	2026
1	Duszniki, ul. Jana Pawła II 23 lokal nr 1	56,00	średni	średni	średni	średni	średni
2	Duszniki, ul. Jana Pawła II 23 lokal nr 2	37,20	średni	średni	średni	średni	średni
3	Duszniki, ul. Jana Pawła II 23 lokal nr 3	21,60	średni	średni	średni	średni	średni
4	Duszniki, ul. Jana Pawła II 23 lokal nr 4	34,60	średni	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
5	Duszniki, ul. Jana Pawła II 23 lokal nr 5	58,70	średni	średni	średni	średni	średni
6	Duszniki, ul. Jana Pawła II 23 lokal nr 6	37,30	średni	średni	średni	średni	średni
7	Grzebienisko, ul. Bukowska 12 lokal 1	88,80	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	Grzebienisko, ul. Bukowska 12 lokal 2	43,99	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	Grzebienisko, ul. Osiedle 1 lokal nr 1	46,80	średni	średni	średni	średni	średni
10	Grzebienisko, ul. Osiedle 1 lokal nr 2	48,90	średni	średni	średni	średni	średni
11	Grzebienisko, ul. Osiedle 1 lokal nr 3	24,00	średni	średni	średni	średni	średni
12	Grzebienisko, ul. Osiedle 1 lokal nr 4	43,01	średni	średni	średni	średni	średni
13	Grzebienisko, ul. Osiedle 1 lokal nr 5	24,00	średni	średni	średni	średni	średni
14	Wierzeja, ul. Bukowska 8	87,20	średni	średni	średni	lokal zostanie sprzedany	
15	Młynkowo 9 lokal nr 1	56,45	średni	średni	średni	średni	dobry
16	Młynkowo 9 lokal	54,90	średni	średni	średni	średni	średni

	nr 2						
17	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 1	36,00	średni	średni	średni	średni	średni
18	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 2	10,00	średni	średni	średni	średni	średni
19	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 3	26,50	średni	średni	średni	średni	średni
20	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 4	49,00	średni	średni	średni	średni	średni
21	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 5	39,50	średni	średni	średni	średni	średni
22	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 6	98,00	średni	średni	średni	średni	średni
23	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 7	62,50	średni	średni	średni	średni	średni
24	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 8	38,40	średni	średni	średni	średni	średni
25	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 9	17,00	średni	średni	średni	średni	średni
26	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 10	28,33	średni	średni	średni	średni	średni
27	Sękowo, ul. Lipowa 32 lokal nr 11	51,67	średni	średni	średni	średni	średni
28	Zalesie 3 lokal nr 1	80,00	średni	średni	lokal zostanie sprzedany		
29	Zalesie 3 lokal nr 2	59,00	średni	średni	lokal zostanie sprzedany		
30	Zalesie 11	58,00	średni	średni	lokal zostanie sprzedany		
31	Podrzewie, ul. Kręta 1 lokal nr 1	57,00	średni	średni	dobry	dobry	dobry
32	Podrzewie, ul. Kręta 1 lokal nr 2	44,00	średni	średni	średni	dobry	dobry
33	Grodziszczko 6 lokal nr 1	57,00	średni	średni	średni	średni	średni
34	Grodziszczko 6 lokal nr 2	74,00	średni	średni	średni	średni	średni
35	Grodziszczko 6 lokal nr 3	57,00	średni	średni	średni	średni	średni
36	Niewierz, ul. Turowska 2 lokal	21,30	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

	nr 1						
37	Niewierz, ul. Turowska 2 lokal nr 2	21,30	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
38	Niewierz, ul. Turowska 2 lokal nr 3	18,30	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
39	Niewierz, ul. Turowska 2 lokal nr 4	23,80	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
40	Niewierz, ul. Turowska 2 lokal nr 5	15,42	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
41	Sękowo, ul. Sosnowa 9 lokal nr 1	26,00	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
42	Sękowo, ul. Sosnowa 9 lokal nr 2	26,00	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
43	Sędziny, ul. Bukowska 7 lokal nr 1	62,80	średni	średni	średni	średni	średni
44	Sędziny, ul. Bukowska 7 lokal nr 2	39,00	średni	średni	średni	średni	średni
45	Sędziny, ul. Bukowska 7 lokal nr 3	67,70	średni	średni	średni	średni	średni

7. Stan techniczny lokali w ust. 1 i ust. 6 określono według następujących kryteriów:

- 1) bardzo dobry – lokal utrzymany w należyтым stanie, brak większych uszkodzeń, nie wymaga aktualnie dokonania remontów, jedynie bieżącej konserwacji i naprawy,
- 2) dobry – lokal utrzymany w należyтым stanie, elementy lokalu wykazują niewielkie zużycie eksploatacyjne lub niewielkie ubytki wyposażenia i instalacji lokali. W obiekcie należałoby przeprowadzić niewielkie roboty remontowe lub modernizację,
- 3) średni – elementy lokalu wykazują znaczne uszkodzenia lub ubytki w zakresie wyposażenia i instalacji i wymagają w najbliższym czasie przeprowadzenia remontu lub modernizacji, między innymi na naprawę i udrożnienia przewodów kominowych i wentylacyjnych, zmianę źródła ciepła, oraz naprawę lub wymianę pokrycia dachowego i obróbki blacharskie.

Rozdział 3.
ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI
WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI
Z PODZIAŁEM NA LATA 2022-2026

§ 5. W wyniku analizy, biorąc pod uwagę zwyczaję i roczne wpływy z czynszów za lokale komunalne ustalono, że potrzeby remontowe i modernizacyjne gminnego zasobu mieszkaniowego pozostają w zasięgu możliwości finansowych Gminy Duszniki.

§ 6. 1. W latach 2022-2026 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonywanie głównie remontów zapewniających poprawę warunków mieszkaniowych najemców, bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych, tj.:

- 1) wymiany instalacji elektrycznych,
- 2) remonty dachów i konstrukcji dachowych,
- 3) remonty kominów,
- 4) wymiany źródeł ciepła,
- 5) wymiany okien i drzwi wejściowych zewnętrznych.

2. Ustala się następujące priorytety w zakresie wykonywanych remontów:

- 1) usuwanie stanów zagrożenia (instalacje elektryczne, przewody kominowe spalinowe i wentylacyjne, zalecenia wynikające z opinii służb technicznych),
- 2) zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
- 3) zapewnienie oraz utrzymanie źródeł i urządzeń grzewczych,
- 4) remonty zwalnianych lokali,
- 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 6) malowanie klatek schodowych.

3. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określona będzie w ramach środków uzyskiwanych z:

- 1) czynszów za wynajmowanie lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali i najem tymczasowych pomieszczeń,
- 2) czynszów za wynajmowanie lokali użytkowych, garaży oraz reklam,
- 3) dotacji z budżetu Gminy Duszniki przeznaczanych na gospodarkę mieszkaniową.

4. Planowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych w latach 2022-2026 przedstawia poniższa tabela:

Tabela 4

Planowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych w latach 2022-2026							
Lp.	Rodzaje robót	2022	2023	2024	2025	2026	Szacunkowy koszt łącznie (PLN)
1.	Remont kominów i wymiana piecy	15000	15000	15000	15000	15000	75 000
2.	Wymiana stolarki okiennej	5000	5000	5000	5000	5000	25000
3.	Remonty dachów	10000	10000	1000	10000	1000	50000
4.	Wymiana instalacji elektrycznej	2 200	2200	2200	2200	2200	11000
5.	Naprawy bieżące, konserwacje, awarie	6000	6000	6000	6000	6000	30000

Rozdział 4.**ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

§ 7. Ustala się zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, które stanowią element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Duszniki na lata 2022-2026.

§ 8. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za najem lokalu mieszkalnego,
- 2) za najem lokalu zamiennego,
- 3) za najem socjalny lokalu.

§ 9. Stawki czynszu oraz innych opłat za używanie lokali mieszkalnych, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, ustala Wójt Gminy Duszniki w drodze zarządzenia.

§ 10. Czynsz obejmuje koszty utrzymania lokalu oraz wartość odtworzeniową budynku.

§ 11. Czynsz za lokale mieszkalne i zamienne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Duszniki.

§ 12. Stawki czynszu w latach 2022-2026 będą ustalane według następujących zasad:

- 1) Wójt Gminy Duszniki nie częściej niż raz w roku będzie ustalał stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem średniorocznego wzrostu cen towarów

i usług konsumpcyjnych, z uwzględnieniem wymogu, iż wysokość czynszu nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu,

2) podstawę wyliczenia stawki czynszu będzie stanowił wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszany przez Wojewodę Wielkopolskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, w drodze obwieszczenia.

§ 13. Wysokość czynszu jest obliczona na podstawie iloczynu stawki czynszu i powierzchni użytkowej lokalu.

§ 14. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów powszechnie obowiązującego prawa.

§ 15. 1. Czynniki obniżające stawkę czynszu:

1) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- | | |
|---|-----|
| a) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody | 5 % |
| b) lokal bez instalacji wodociągowej | 5 % |
| c) lokal bez instalacji kanalizacyjnej | 5 % |
| d) brak łazienki | 5 % |
| e) brak kuchni | 5 % |
| f) wc poza budynkiem | 5 % |

2) położenie lokalu w:

- | | |
|---------------|----|
| ·Niewierz | 5% |
| ·Zalesie | 5% |
| ·Grodziszczko | 5% |

3) położenie lokalu w budynku: w suterenie, na poddaszu 5%

4) ogólny stan techniczny budynku: budynek przeznaczony do rozbiórki
10%

2. Stawka bazowa czynszu obejmuje wyposażenie lokalu mieszkalnego w instalację elektryczną, wodnokanalizacyjną, instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody, łazienkę i wc.

3. Czynniki obniżające stawkę czynszu określone w ust. 1 nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu.

Rozdział 5.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DUSZNIKI

§ 16. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Wójt Gminy Duszniki przy pomocy Komunalnego Zakładu Budżetowego.

2. Gospodarowanie zasobem gminnym polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) bieżące administrowanie nieruchomościami,
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 5) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości,
- 6) ewidencjonowanie nieruchomości,
- 7) naliczanie należności i windykację tych należności.

3. W latach 2022-2026 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Duszniki.

§ 17. 1. Zarządzanie zasobami komunalnymi odbywa się na podstawie ustawy i innych przepisów.

2. Przyjmuje się następujące zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Duszniki:

- 1) dążenie do osiągnięcia stanu lokali mieszkalnych i nieruchomości na poziomie obowiązujących standardów,
- 2) optymalizowanie wyników finansowych z najmu lokali użytkowych,
- 3) przyjmowanie kryteriów ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z nieruchomością (wynajem, sprzedaż, wyburzenie budynku).

Rozdział 6.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2022 – 2026

§ 18. 1. Planuje się sprzedaż 4 lokali mieszkalnych.

2. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy Duszniki w latach obowiązywania programu będzie kształtowała się na następującym poziomie:

- 1) w roku 2022 – 0 lokali

- 2) w roku 2023 - 0 lokali
- 3) w roku 2024 - 3 lokali
- 4) w roku 2025 – 1 lokal
- 5) w roku 2026- 0 lokali

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2022-2026

§ 19. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- 2) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, najem socjalny lokali i inne składniki mienia (garaże, reklamy);
- 3) przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
- 4) środki z budżetu Gminy Duszniki przeznaczone na modernizację i remonty budynków,
- 5) inne źródła finansowania: preferencyjne kredyty na budownictwo mieszkaniowe, środki własne na współfinansowanie planowanych do realizacji zadań inwestycyjnych, dotacje państwowe, środki unijne.

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW NA UTRZYMANIE ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY DUSZNIKI

§ 20. 1. Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu, przedstawia poniższa tabela:

Tabela 5

Wysokość kosztów na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Duszniki w latach 2022-2026						
Lp.	Rodzaj kosztów	2022	2023	2024	2025	2026
1	Koszty bieżącej eksploatacji	94900	97447	100679	103699	106810
2	Koszty remontów	38200	38200	38200	38200	38200
3	Koszty modernizacji lokali i budynków	800	1970	3175	4416	5694
4	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
5	Wydatki inwestycyjne	0	0	20000	11500	0
Łączna wysokość wydatków w danym roku		133900	137617	162054	157815	150704

2. W zestawieniu wysokości kosztów z ust. 1 nie uwzględniono kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi z uwagi na to, że Gmina Duszniki nie ponosi kosztów z tego tytułu.

Rozdział 9.

POPRAWA GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY DUSZNIKI

§ 21. 1. Inne działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Duszniki to:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków
- 2) zmiana statusu lokali o obniżonej wartości na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia,
- 3) sukcesywna likwidacja lokali ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń, szczególnie łazienki, wc,
- 4) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- 5) bieżąca, skuteczna windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 6) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 7) podział lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach na mniejsze,
- 8) podejmowanie działań zmierzających do pozyskania dodatkowych lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, poza aktualnym zasobem Gminy Duszniki, poprzez adaptację, budowę lub zakup,

- 9) poprawa estetyki otoczenia budynków i podwórzy,
- 10) aktywizacja najemców w kierunku większej dbałości o zajmowane lokale, ale także klatki schodowe i otoczenie budynków - szczególnie podwórzy,
- 11) poprawa efektywności gospodarowania zasobem lokali użytkowych jako jednego ze źródeł finansowania nakładów na techniczne utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Duszniki.

2. Nie planuje w okresie obowiązywania Programu dokonywania zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Rozdział 10. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Duszniki.

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

UZASADNIENIE do
Uchwały Nr
Rady Gminy Duszniki
z dnia

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Duszniki na lata 2022-2026

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 nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat.

Celem podjęcia niniejszej uchwały jest wytyczenie zasadniczych kierunków działania i zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Duszniki w latach 2022-2026. Zasady przyjęte w niniejszym programie przyczynią się do zwiększenia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, jak również służyć będą za podstawę do optymalnego i racjonalnego wydatkowania środków finansowych, przeznaczonych na jego utrzymanie, modernizację i remonty. Program określa zasadnicze kierunki prowadzenia polityki sprzedaży zasobów komunalnych, wskazuje źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów. Założenia polityki czynszowej, w szczególności zasady podwyższania czynszu przyjęte w niniejszej uchwale, mają na celu zwiększenie samowystarczalności finansowej w gospodarce mieszkaniowej, a także zapewnić bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy oraz pozyskanie środków na niezbędne remonty. Zasady określone w niniejszej uchwale przyczynią się także do zwiększenia jakości usług świadczonych na rzecz użytkowników i dalszej poprawy współpracy pomiędzy mieszkańcami, a Urzędem Gminy.

Skutki finansowe podjęcia niniejszej uchwały są następujące: 742090,00 zł stanowiąca łączną planowaną wysokość kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w latach obowiązywania programu.

W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia programu dla Gminy Duszniki na lata 2022-2026 jest konieczne i uzasadnione.