

**UCHWAŁA NR XLIX/330/2023
RADY GMINY W KOLE**

z dnia 31 stycznia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Koło
na lata 2023-2027**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art.40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorskich, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. , poz. 172 ze zm.) Rada Gminy w Kole uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Koło na lata 2023-2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koło.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
w Kole

Władysław Włodarczyk

**Załącznik
do Uchwały Nr XLIX/330/2023
Rady Gminy w Kole
z dnia 31 stycznia 2023 r.**

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Koło na
lata 2023-2027**

Rozdział I.

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Koło obejmuje 18 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 839,37 m² położonych w 5 budynkach stanowiących własność gminy.
 - 1) Lokale mieszkalne.

Wykaz budynków stanowiących własność Gminy Koło przedstawia się następująco:

L.p.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Wrząca Wielka 43	12	536,71
2.	Przybyłów 59	2	33,86
3.	Sokołowo 55	1	46,80
4.	Kielczew Smużny Pierwszy 42	2	160,00
5.	Wrząca Wielka 45	1	62,00

2) Lokale socjalne.

Gmina Koło nie posiada w zasobie mieszkaniowym lokali socjalnych.

2. Aktualny stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy Koło oraz prognoza stanu technicznego przedstawiają się następująco:

L.p.	Miejscowość	Stan techniczny	Wyposażenie	Prognoza stanu technicznego				
				2023	2024	2025	2026	2027
1	Wrząca Wielka Nr 43	Średni	Instalacja elektryczna, zbiornik bezodpływowy – szambo, ogrzewanie: piece kaflowe	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
2	Wrząca Wielka Nr 45	Dobry	Instalacja elektryczna, C.O., zbiornik bezodpływowy – szambo	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
3	Przybyłów Nr 59	Średni	Instalacja elektryczna, ogrzewanie: piece kaflowe	Średni	Średni	Średni	Średni	Zły
4	Kielczew Smużny Pierwszy Nr 42	Dobry	Instalacja elektryczna, zbiornik bezodpływowy – szambo, ogrzewanie: C.O., olejowe	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
5	Sokołowo Nr 55	Dobry	Instalacja elektryczna, zbiornik bezodpływowy – szambo, ogrzewanie: C.O.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry

3. Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach będzie kształtować się następująco:

L.p.	Zasób mieszkaniowy	Prognoza ilości lokali w latach 2023-2027 - 31.12.2023	Prognoza ilości lokali w latach 2023-2027 - 31.12.2024	Prognoza ilości lokali w latach 2023-2027 - 31.12.2025	Prognoza ilości lokali w latach 2023-2027 - 31.12.2026	Prognoza ilości lokali w latach 2023-2027 - 31.12.2027
1.	Lokale mieszkalne	18	18	18	18	18
2.	Lokale socjalne	0	0	0	1	1
	Ogółem	18	18	18	19	19

1) Zwiększenie się istniejącego zasobu mieszkaniowego (z 18 na 19 lokali) nastąpi na skutek przekwalifikowania w roku 2026 lokalu niemieszkalnego położonego w budynku Wrząca Wielka 43 na lokal socjalny.

Rozdział II.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu.

1. Analiza potrzeb.
 - 1) Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym. Zakres remontów i modernizacji będzie uzależniony od możliwości finansowych gminy. Obecny stan techniczny wynika z wieloletniego eksploataowania budynków przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.
2. Plan remontów i modernizacji.
 - 1) w latach 2023-2027 przeprowadzane będą głównie remonty bieżące, roboty konserwacyjne oraz modernizacje bieżące budynków
 - 2) plan remontów i modernizacji w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Wyszczególnienie
2023	1.Remonty bieżące, roboty konserwatorskie, modernizacje bieżące.
2024	1.Remonty bieżące, roboty konserwatorskie, modernizacje bieżące
2025	1.Remonty bieżące, roboty konserwatorskie, modernizacje bieżące
2026	1. Remont pomieszczenia w celu dostosowania go do lokalu socjalnego Wrząca Wielka 43; 2.Remonty bieżące, roboty konserwatorskie, modernizacje bieżące
2027	1.Remonty bieżące, roboty konserwatorskie, modernizacje bieżące

3) Koszty prac remontowych na lata 2023-2027 przedstawiają się następująco:

Rok	2023	2024	2025	2026	2027	Razem
Koszty prac remontowych	5.000,00 zł	10.000,00 zł	12.000,00 zł	40.000,00 zł	14.000,00 zł	81.000,00 zł

Rozdział III.

Planowana sprzedaż lokali.

W okresie 2023-2027 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział IV.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Wójt Gminy Koło zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - 1) 5% - lokale mieszkalne położone w miejscowości o liczbie mieszkańców powyżej 400
 - 2) 10% - lokale mieszkalne w budynku po gruntownym remoncie

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) 5% - lokale mieszkalne bez instalacji kanalizacyjnej.
- 2) 10% - lokale mieszkalne bez centralnego ogrzewania,
- 3) 5% - lokale mieszkalne bez łazienki,
- 4) 5% - lokale mieszkalne bez w.c,
- 5) 5% - lokale mieszkalne bez instalacji wodociągowej,
- 6) 5% - lokale mieszkalne położone w miejscowości o liczbie mieszkańców poniżej 200
- 7) 5% - lokale mieszkalne położone na kondygnacji poniżej parteru
- 8) 5% - stan techniczny budynku średni
- 9) 10 % - stan techniczny budynku zły

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.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koło zarządza Wójt Gminy.
2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy poprzez zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego, najmu lokali zamiennych, a także zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
 - 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, określanie wysokości czynszu, naliczanie czynszu, pobieranie czynszu i opłat związanych z najmem lokali, windykację należności oraz podejmowanie działań zmierzających do likwidacji zaległości czynszowych
 - 3) prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami
 - 4) utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym poprzez bieżące remonty, naprawy i konserwacje
 - 5) wykonywanie okresowych przeglądów technicznych
 - 6) ubezpieczenie budynków
 - 7) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości i znajdujących się na nich budynków i lokali
3. W okresie objętym niniejszym programem nie zakład się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Koło.

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą:
 - 1) wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych,
 - 2) środki budżetowe

Rozdział VII.

Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne przedstawiają się następująco:

L.p.	Rodzaj wydatku	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	32.400,00 zł	34.400,00 zł	36.400,00 zł	38.400,00 zł	40.000,00 zł
2.	Koszty bieżących remontów i modernizacji	5.000,00 zł	10.000,00 zł	12.000,00 zł	40.000,00 zł	14.000,00 zł
3.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-

Gmina Koło nie posiada budynków, których jest jednym ze współwłaścicieli wobec czego nie określono kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi. W okresie realizacji programu nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

Rozdział VIII.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem należy dążyć do racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
2. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie wykonywane będą:
 - 1) remonty bieżące, roboty konserwatorskie oraz modernizacje bieżące budynków mieszkalnych
 - 2) sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Władysław Włodarczyk

UZASADNIENIE

Zgodnie 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 Rada Gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat. Ponieważ przyjęty uchwałą Nr XXXIII/272/2017 Rady Gminy w Kole z dnia 29 listopada 2017 r. wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koło na lata 2018 – 2022 przestał obowiązywać z końcem roku 2022, opracowano nowy program obejmujący lata 2023-2027.

W związku z powyższym zasadnym jest podjęcie przez Radę Gminy w Kole uchwały w przedmiotowej sprawie.

Niniejszy projekt obejmuje wszystkie elementy programu wskazanego w ustawie łącznie z wytycznymi organu nadzoru dotyczącymi wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

PRZEWODNICĄCY
RADY GMINY
Władysław Włodarczyk