

**UCHWAŁA NR LXXI/395/2023**  
**RADY GMINY SŁUPCA**

z dnia 25 maja 2023 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupca na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.)<sup>1)</sup> 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 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Słupca uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupca na lata 2023-2027” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słupca.

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

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572.

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

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1.1 Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słupca na lata 2023-2027 obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

2. Ilekroć w dalszej części programu jest mowa o:

- a) ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
- b) mieszkaniowym zasobie gminy-należy rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Słupca,
- c) gminie - należy rozumieć Gminę Słupca,
- d) radzie - należy rozumieć Radę Gminy Słupca,
- e) wójcie - należy rozumieć Wójta Gminy Słupca,
- f) zarządzaniu — należy przez to rozumieć podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności zmierzających do utrzymania budynków i lokali w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, oraz do uzasadnionego ich inwestowania.

§ 2. Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Słupca w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w latach 2023-2027.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2027**

§ 3.1. Mieszkaniowy zasób Gminy objęty niniejszym Programem tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy. Wykaz, powierzchnię oraz standard mieszkaniowego zasobu Gminy, (stan na 31.12.2022 rok) przedstawia tabela nr 1.

Tabela Nr 1. Zasób mieszkaniowy gminy ogółem stan na 31.12.2022 r., powierzchnia oraz standard lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Słupca.

L.p.	Adres	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	Liczba mieszkań	Wyposażenie
1.	Cienin Zaborny - Parcele 46	160,00	5	instalacje: elektryczna, wody i kanalizacji
2.	Cienin Zaborny - Parcele 47	128,00	4	instalacje: elektryczna, wody i kanalizacji
3.	Cienin Zaborny 49	131,10	4	instalacje: elektryczna, wody, kanalizacji, c.o.
4.	Cienin Zaborny - Parcele 51A	265,91	6	instalacje: elektryczna, wody i kanalizacji, c.o.
5.	Cienin Kościelny 53	213,00	8	instalacje: elektryczna, wody i kanalizacji
6.	Cienin Kościelny 54	199,00	6	instalacje: elektryczna, wody i kanalizacji
7.	Cienin Kościelny 80	163,90	4	instalacje: elektryczna, wody i kanalizacji
8.	Cienin Kościelny 82A	242,00	4	instalacje: elektryczna, wody, kanalizacji, c.o.
9.	Cienin Kościelny 84	289,68	7	instalacje: elektryczna, wody, kanalizacji, c.o.
10.	Młodojewe Parcele 3	199,00	5	instalacje: elektryczna, wody
11.	Żelazków 1	129,00	3	instalacje: elektryczna, wody
12.	Żelazków 2	75,00	2	instalacje: elektryczna, wody
13.	Kowalewo Opactwo Parcele 29	54,00	1	instalacje: elektryczna, wody
14.	Rozalin 62	319,00	10	instalacje: elektryczna, wody
15.	Wierzbocice 52	388,85	9	instalacje: elektryczna, wody i kanalizacji
16.	Drażna 26	37,00	1	instalacje: elektryczna, wody
17.	Nowa Wieś 10A	71,01	1	instalacje: elektryczna, wody
<b>Ogółem</b>		<b>3 043,10</b>	<b>80</b>	

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Słupca tworzą lokale znajdujące się w budynkach, których struktura wiekowa wynosi ok 50 lat.

3. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Słupca na lata 2023-2027 obrazuje tabela 2 i 3.

**Tabela nr 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Słupca na lata 2023-2027**

Lata	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych m <sup>2</sup>
2023	17	81	3078,10
2024	17	81	3078,10
2025	17	81	3078,10
2026	17	81	3078,10
2027	17	81	3078,10

**Tabela nr 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Słupca na lata 2023-2027**

L.p.	budynek	lata				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Cienin Zaborny - Parcele 46	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Cienin Zaborny - Parcele 47	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Cienin Zaborny 49	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Cienin Zaborny - Parcele 51A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Cienin Kościelny 53	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Cienin Kościelny 54	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Cienin Kościelny 80	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Cienin Kościelny 82	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Cienin Kościelny 84	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Młodojewo Parcele 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Żelazków 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12.	Żelazków 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	Kowalewo Opactwo Parcele 29	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Rozalin 62	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15.	Wierzbovice 52	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16.	Drażna 26	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17.	Nowa Wieś 10A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali na lata 2023-2027**

§ 4. 1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczał będzie potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane ( Dz. U. z 2023 r., poz. 682).

2. Priorytetowy cel remontów i inwestycji stanowi zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom lokali wchodzących w skład zasobu. Tym samym w pierwszej kolejności prace planowane do wykonania zmierzają będą do zabezpieczenia konstrukcji budynków, zapewnienia sprawnego funkcjonowania instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego (naprawy dachów, kominów, stropów, sufitów, instalacji wodnych, elektrycznych).

**Tabela Nr 4. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali na lata 2023-2027**

<b>Rodzaj robót</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Remonty ogólnobudowlane	25 000	40 000	45 000	40 000	35 000
Modernizacja instalacji elektrycznej	3 500	4 000	4 000	5 000	5 000
Remont instalacji wod. – kan.	3 000	3 000	4 000	4 000	5 000
Remonty dachów	10 000	9 000	12 000	12 000	15 000
<b>Ogółem</b>	<b>41 500</b>	<b>56 000</b>	<b>65 000</b>	<b>61 000</b>	<b>60 000</b>

#### **Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali**

§ 5. W latach 2023-2027 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu komunalnego.

#### **Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu**

§ 6.1. Polityka czynszowa powinna funkcjonować w oparciu o zasady:

- a) jawności informacji dotyczących kształtowania się czynszów, polegającej na dostępności społeczeństwa do tych informacji oraz publikowaniu aktów prawa miejscowego określających stawki czynszów na terenie gminy,
- b) racjonalnego ustalania czynszów, polegającego na ustalaniu takich stawek czynszu, które uwzględniają możliwości ich zapłaty przez lokatorów oraz realny poziom kosztów, jakie musi ponieść gmina na odtworzenie substancji mieszkaniowej (remonty i modernizacje),
- c) celowości wydatkowania środków finansowych pochodzących z czynszów w oparciu o uchwalony program oraz zapotrzebowanie społeczne na modernizacje podnoszące standard zasobów mieszkaniowych.

2. Zasady ustalania czynszu w lokalach gminnego zasobu mieszkaniowego są następujące:

- a) stawkę czynszu ustala się w oparciu o 1m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej,
- b) podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą w danym roku przekraczać 50% średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok ubiegły,
- c) dotychczasowa wysokość czynszu najmu lokalu może być wypowiedziana najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, a termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące,
- d) wypowiedzenie wysokości czynszu będzie dokonywane na piśmie.

3. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię cieplną i elektryczną. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za energię elektryczną, C.O., wodę oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

4. Stawka bazowa czynszu winna być ustalana w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Uznaje się za celowe udzielanie najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec gminy z tytułu czynszu najmu i opłat za media poprzez odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie zaległości na raty.

6. Określa się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia stawki podstawowej:

- a) lokal bez centralnego ogrzewania — 10% obniżki,
- b) lokal bez centralnej ciepłej wody — 5% obniżki,
- c) lokal bez instalacji kanalizacyjnej – 5 % obniżki,
- d) lokal w budynku na peryferiach wsi – 5 % obniżki,
- e) budynek w złym stanie technicznym przeznaczony do remontu kapitalnego – 10% obniżki,

§ 7.1. Obniżka czynszu może być udzielana wyłącznie w stosunku do najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz podnajemcy używającemu lokal wynajmowany przez gminę od innych właścicieli i podnajmowany temu podnajemcy, który spełnia łącznie następujące warunki:

- a) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- b) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku najemców posiadających zadłużenie z tego tytułu Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
- c) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 2021 ze zm.).

2. Obniżkę, o której mowa w ust. 1, udziela się na wniosek najemcy z zachowaniem przepisów art. 7 ust 2-11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1, stosuje się wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza następujących wielkości:

**Tabela Nr 5 .Wysokość obniżek czynszu**

Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy	Wysokość obniżki
70% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	10%
50% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	20%
30% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	30%

Przez gospodarstwo domowe rozumie się lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora.

4. Obniżenie czynszu następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu złożenia wniosku.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

§ 8.1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy wykonywany jest przez Wójta Gminy lub poprzez jednostki organizacyjne Gminy w zakresie powierzonym przez Wójta.

2. Zarządzanie nieruchomościami polega na pobraniu czynszów z nieruchomości, podejmowaniu działań zmierzających do likwidacji zaległości czynszowych, utrzymaniu substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym, ubezpieczeniu budynków i pokrywaniu kosztów eksploatacji.

3. Polityka zarządzania zasobem mieszkaniowym zmierzać będzie w kolejnych latach do utrzymania istniejącego zasobu i podniesienia jego standardu technicznego.

4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupca na lata 2023 - 2027.

## Rozdział 7.

§ 9. 1. Wysokość przewidywanych wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów, modernizacji oraz koszty inwestycyjne przedstawia poniższa tabela.

**Tabela Nr 6. Przewidywane wydatki w latach 2023-2027**

Lp.	Przewidywane rodzaje kosztów	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji w zł	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00
2.	Przewidywane koszty bieżących remontów i modernizacji w zł	34.000,00	35.000,00	35.000,00	36.000,00	36.000,00
3.	Koszty inwestycyjne w zł	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem w zł</b>		<b>67.000,00</b>	<b>68.000,00</b>	<b>68.000,00</b>	<b>69.000,00</b>	<b>69.000,00</b>

2. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków, a także wzrostu kosztów inwestycyjnych.

## Rozdział 8.

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027**

§ 10.1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy uzyskiwane z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- 2) wpływy uzyskiwane z czynszów za najem lokali użytkowych,
- 3) środki z budżetu gminy,
- 4) inne środki.

## Rozdział 9.

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 11. 1. Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy za konieczne uznaje się:

- 1) podejmowanie działań zmierzających do zmniejszenia zaległości poprzez:
    - a) zamiany lokali pomiędzy lokatorami, którzy nie mogą udźwignąć ciężaru czynszu i opłat towarzyszących za mieszkanie,
    - b) sukcesywne wszczynanie postępowań sądowych wobec dłużników o zapłatę zaległości.
  - 2) zmniejszenie obciążenia budżetu gminy w kosztach utrzymania substancji mieszkaniowej poprzez aktywizację samych lokatorów.
  - 3) weryfikację umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe
  - 4) racjonalne, oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
  - 5) systematyczne aktualizowanie stawek czynszu.
2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.
3. W ciągu najbliższych pięciu lat nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w celu zabezpieczenia realizacji zadań stojących przed samorządem.

## UZASADNIENIE

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słupca jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słupca na lata 2023 – 2027 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.