

Projekt

z dnia 25 października 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY BUK**

z dnia 2024 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Buk
na lata 2025 - 2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miasta i Gminy Buk uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Buk na lata 2025-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

**załącznik do uchwały
w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Buk
na lata 2025 - 2029**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Buk obejmuje 5 kolejnych lat 2025-2029.

2. Program wymieniony w § 1. 1. oparty jest o przepisy przewidziane w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.).

3. Program zawiera prognozę działań gminy w latach 2025-2029, nakierowanych na utrzymanie stanu technicznego i standardu mieszkaniowego oraz na sprzedaż części lokali z zasobu.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach:

§ 2. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy (stan na dzień 01.01.2024 r.) jest następująca:

Lp.			Adres budynku	Nr lokalu mieszkalnego	Powierzchnia m ²	Stan techniczny
1	Miasto	Budynki wspólnot mieszkaniowych	Buk, ul. Bohaterów Bukowskich 1	3 4 6	29,60 25,99 62,60	dostateczny /dobry - bieżące remonty
2.			Buk, ul. Zdrojowa 1	1 2 3 4	48,72 47,33 36,71 55,78	dostateczny /dobry - bieżące remonty
3.			Buk, ul. Dworcowa 67	5	39,75	dobry - bieżące remonty
4.			Buk, ul. Grodziska 28	1 3 5 6	33,73 33,73 30,24 28,84	dostateczny - bieżące remonty
5.			Buk, ul. Grodziska 29	3	34,57	dobry - bieżące remonty
6.			Buk, ul. Ojca Rafała Chylińskiego 8	10 13	34,29 45,90	dobry - bieżące remonty
7.			Buk, pl. Przemysława 2A/2	2	29,94	b. dobry – bieżące utrzymanie
8.			Buk, pl. Przemysława 24	1 2 3	42,64 59,09 25,04	dobry / dostateczny - bieżące

						remonty	
9.			Buk, ul. Przykop 7	33 38	43,51 34,01	b. dobry - bieżące utrzymanie	
10.			Buk, ul. Słoneczna 6	3	45,13	dobry - bieżące utrzymanie	
11.			Buk, os. Nad Strumykiem 1	1	37,49	b. dobry	
12.		Budynki stanowiące własność Miasta i Gminy Buk	Buk, ul. Andrzeja i Władysława Niegolewskich 11 (9 lokali)	1 2 3 4 5 6 7 8 9	47,70 50,78 50,66 51,40 51,41 50,34 47,75 13,27 20,20	dostateczny - bieżące remonty	
13.			Buk, ul. Dobieżyńska 70	1 2 3 4 5 6	44,85 42,85 15,67 15,73 13,04 14,53	dostateczny - bieżące remonty	
14.			Buk, ul. Dobieżyńska 72	1 2 3 4	62,73 70,50 44,45 63,54	dostateczny - bieżące remonty	
15.			Buk, ul. Dworcowa 30	1 2	66,71 52,35	b. dobry - bieżące utrzymanie	
16.			Buk, ul. Szarych Szeregów 6	1 2 3	52,20 29,91 109,94	dobry - bieżące remonty	
17.	Wsie		Budynki wspólnot mieszkaniowych	Dobieżyn, ul. Powstańców Wlkp. 51	1 4	27,20 42,81	dostateczny - bieżące remonty
18.				Otusz 38	2	65,63	dostateczny - bieżące remonty
19.				Wielka Wieś, ul. Świętego Rocha 28	12 21	44,96 32,12	b. dobry - bieżące utrzymanie
20.				Wysoczka 7	1	54	dostateczny - bieżące remonty
21.				Budynki stanowiące własność Miasta i Gminy Buk	Wielka Wieś, ul. Świętego Rocha 26	1 2 3 4 5 6	52,46 54,40 35,52 61,60 35,65 56,27

			7	74,50	
			8	69,18	
22.		Wielka Wieś, ul. Świętego Rocha 53	1	28,21	zły stan techniczny
			2	12,73	
			3	45,90	
23.		Wielka Wieś, ul. Świętego Rocha 55	1	30,70	dostateczny - bieżące remonty
			2	29,67	
			3	32,72	
			4	34,48	
24.		Niepruszewo, ul. Starowiejska 26A	1	51,16	dobry / dostateczny - bieżące remonty
			2	50,91	

2. Ogółem w zasobie mieszkaniowym gminy znajduje się 70 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2972,43 m².

3. Z mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Buk wydziela się 8 lokali socjalnych, 1 lokal z przeznaczeniem na lokal o charakterze mieszkania wspomaganego, 2 pomieszczenia tymczasowe.

4. Stan techniczny komunalnych lokali mieszkalnych.

Większość budynków znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Miasta i Gminy Buk to budynki stare w znacznym stanie zużycia, wymagających remontów i modernizacji. Ogólnie stan budynków jest zadowolający, biorąc pod uwagę ich wiek. Istotne elementy budynków są w stanie technicznym-użytkowym spełniającym wymogi techniczno-budowlane i nadają się do dalszego użytkowania.

Prognozuje się poprawę stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Buk w kolejnych latach, poprzez remonty bieżące, kapitalne oraz modernizację budynków w celu zahamowania procesu ich degradacji oraz poprawy standardu i warunków zamieszkiwania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

5. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Buk w latach 2025-2029.

Liczba lokali w poszczególnych latach					
Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali	69	89	78	77	76

6. Liczba osób oczekujących na przydział lokali z zasobu mieszkaniowego: 18 wniosków na dzień 30 września 2024 r.

7. W latach 2025-2026 planowane jest rozpoczęcie budowy zespołu 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych oraz 1 budynku gospodarczego w zabudowie grupowej wraz z niezbędną infrastrukturą - etap 1 w ramach inwestycji: dot. Budowy zespołu 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych oraz 2 budynków gospodarczych w zabudowie grupowej wraz z niezbędną infrastrukturą w m. Buk przy ul. Niegolewskich. Realizacja powyższej inwestycji uzależniona będzie od podpisania umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. W ramach prowadzonej inwestycji planowana jest rozbiórka istniejącego budynku mieszkalnego oraz gospodarczego położonego w Buku przy ul. Niegolewskich 11.

8. Zasady sprzedaży lokali: Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałami Rady Miasta i Gminy Buk oraz zgodnie z właściwymi przepisami. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym i odbywa się na preferencyjnych zasadach.

9. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

- 1) Sprzedaż lokali mieszkalnych zgodnie z przyznanym najemcom prawem pierwszeństwa nabycia lokalu odbywa się na podstawie wniosku najemcy w przypadku zawartej umowy najmu na czas nieoznaczony.
- 2) Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałami Rady Miasta i Gminy Buk oraz zgodnie z właściwymi przepisami. Pierwszeństwo w nabywaniu

lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym i odbywa się na preferencyjnych zasadach.

- 3) W latach 2025 - 2029 Miasto i Gmina Buk będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie gminy, dotyczy lokali wymagających gruntownego remontu.
- 4) W roku 2025 planowana jest sprzedaż Najemcom lokalu mieszkalnego położonego w Wielkiej Wsi przy ul. Św. Rocha 53.

10. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali	1	0	0	1	1

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata:

§ 3. 1. Analiza potrzeb:

- 1) Miasto i Gmina Buk wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) przeprowadza okresowe kontrole, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.
- 2) Stan techniczny zasobu, w tym wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.
- 3) Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobów gminnych będą dokonywane w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.
- 4) Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta i Gminy Buk wynikać będą z uchwał podejmowanych przez wspólnoty. Gmina zobowiązana będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata 2025-2029.

Lp.	Rodzaj robót	Wartość szacunkowa minimalnych potrzeb remontowych w zł				
		2025	2026	2027	2028	2029
1.	Roboty murarskie, elewacyjne i malarskie	15 000,00 zł	18 000,00 zł	20 000,00 zł	23 000,00 zł	25 000,00 zł
2.	Roboty stolarskie	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł	15 000,00 zł	20 000,00 zł
3.	Roboty gazowe	45 000,00 zł	30 000,00 zł	35 000,00 zł	40 000,00 zł	40 000,00 zł
4.	Roboty wod.-kan.	20 000,00 zł	32 000,00 zł	34 000,00 zł	36 000,00 zł	38 000,00 zł
5.	Przygotowanie do najmu, przebudowa lokali	80 000,00 zł	50 000,00 zł	76 000,00 zł	79 000,00 zł	82 000,00 zł
6.	Roboty elektryczne	25 000,00 zł	27 000,00 zł	29 000,00 zł	31 000,00 zł	33 000,00 zł
7.	Roboty dekarские	25 000,00 zł	26 000,00 zł	27 000,00 zł	29 000,00 zł	30 000,00 zł
8.	Przeglądy	20 000,00 zł	22 000,00 zł	24 000,00 zł	26 000,00 zł	28 000,00 zł
9.	Roboty inne	47 000,00 zł	47 000,00 zł	47 000,00 zł	47 000,00 zł	47 000,00 zł
Ogółem		287 000,00 zł	262 000,00 zł	302 000,00 zł	326 000,00 zł	343 000,00 zł

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5. 1. Zasady polityki czynszowej.

Racjonalna polityka czynszowa Miasta i Gminy Buk w latach 2025-2029 będzie zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i funkcjonalnym oraz do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniają możliwie jak największą samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy stosować politykę czynszu ekonomicznego, tj. pokrywającego koszty bieżącej eksploatacji oraz remontów bieżących i inwestycyjnych budynków (konserwacja + naprawy), celem utrzymania budynków we właściwym stanie technicznym. Przy ustalaniu stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego należy brać pod uwagę między innymi: podatki, koszty konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, koszty utrzymania pomieszczeń części wspólnych.

2. Stawkę czynszu 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta i Gminy Buk stosownym zarządzeniem z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

3. Warunki obniżenia czynszu.

Najemcom, którzy na własny koszt podwyższają standard mieszkania nie zwiększa się stawki podstawowej czynszu z tego tytułu. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

- lokal znajdujący się poza granicami administracyjnymi m. Buk – 2%,
- lokal położony w suterenie – 5 %,
- lokal bez łazienki - 10%,
- lokal bez instalacji ciepłej wody użytkowej - 5 %
- lokal bez instalacji gazu przewodowego – 5 %,
- lokal bez instalacji centralnego ogrzewania – 5 %
- lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny budynku -5%

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Organizacja zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Buk wykonywana jest przez Burmistrza Miasta i Gminy Buk.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem powinno umożliwić realizację następujących celów wg. poniższych priorytetów.

- 1) utrzymanie na odpowiednim poziomie stanu technicznego zasobu,
- 2) zahamowanie procesu degradacji technicznej budynków i lokali,
- 3) racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu,
- 4) intensyfikowanie działań mających na celu dostosowanie standardu i wielkości,
- 5) mieszkania do możliwości finansowych rodziny,
- 6) poprawę stanu technicznego zasobu, aby obniżyć koszty eksploatacji lokali,
- 7) maksymalne obniżenie zaległości czynszowych.

3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Buk.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:

§ 7. 1. Gospodarka mieszkaniowa Miasta i Gminy Buk finansowana jest z budżetu gminy. Źródłem finansowania tej gospodarki są przede wszystkim wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych, środków budżetu gminy oraz pozyskanych dofinansowań zewnętrznych.

2. Gmina będzie aktywnie działać na rzecz pozyskania środków pozabudżetowych dla finansowania gospodarki mieszkaniowej. W prognozowany terminie przewiduje się pozyskanie środków z Banku Gospodarstwa Krajowego z programu: Bezzwrotne wsparcie budownictwa z Funduszu Dopląt na budowę 20 lokali mieszkalnych w Buku przy ul. Niegolewskich.

3. Prognozowane źródła finansowe gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Wpływy z czynszów	150 000 zł	160 000 zł	160 000 zł	160 000 zł	160 000 zł

4. W latach 2025 - 2029 przewiduje się podwyżkę czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Buk, co ma na celu racjonalne zwiększenie wpływów, które powinny przyczynić się do gromadzenia środków na remonty.

Rozdział 8.

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. 1. Planowana wysokość kosztów przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

rok	2025	2026	2027	2028	2029
koszty bieżącej eksploatacji	40 000,00 zł	40 000,00 zł	45 000,00 zł	45 000,00 zł	50 000,00 zł
koszty remontów oraz modernizacji	287 000,00 zł	262 000,00 zł	302 000,00 zł	326 000,00 zł	343 000,00 zł
koszty zarządu nieruchomościami i wspólnymi	65 000,00 zł	70 000,00 zł	75 000,00 zł	75 000,00 zł	75 000,00 zł
koszty inwestycyjne	916 525,83 zł	100 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
ogółem	1 308 525,83 zł	472 000,00 zł	422 000,00 zł	446 000,00 zł	468 000,00 zł

Rozdział 9.

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

§ 9. 1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

2. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy: umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu /standardzie /, odpracowanie wysokości zaległości czynszowych na rzecz administratora lokalu mieszkalnego,

2) weryfikacja umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy w oparciu o art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego

Uzasadnienie do uchwały Nr

Rady Miasta i Gminy Buk

z dnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Buk na lata 2025 - 2029

Uchwała w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Buk na lata 2025 - 2029 została podjęta w związku z obowiązkiem wynikającym z art.21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z ww. przepisem Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Miasto i Gmina Buk posiada i tworzy mieszkaniowy zasób, a zasady gospodarowania tym zasobem, przyjęcie podstawowych definicji określających przedmiot i podmioty nim gospodarujące, określone zostały w opracowanym programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Buk na lata 2025 – 2029.

Uchwała dotyczy zasobu stanowiącego własność Miasta i Gminy Buk. Artykuł 21 ust 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa obligatoryjne elementy, które powinny zostać uwzględnione w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Buk na lata 2025-2029 zawiera wszystkie niezbędne, wymagane ustawą zagadnienia.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Buk na lata 2025 - 2029 został opracowany, w przeważającej części, na podstawie danych i prognoz uzyskanych z prowadzenia zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Buk.

Podane prognozy dot. kosztów potrzeb remontowych, nakładów niezbędnych do utrzymania budynków i lokali w nie pogorszonej formie oraz wysokości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego zostały dokonane w oparciu o dotychczasowe dane oraz analizę obowiązków wynikających z realizacji zadań własnych gminy, wyznaczonych celów i priorytetów oraz ich możliwości realizacyjnych.

Uchwała ws. wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta i Gminy Buk na lata 2025 - 2029 realizuje kierunek polityki mieszkaniowej określony w ww. dokumencie i ma wobec niej charakter wykonawczy.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.