

**UCHWAŁA NR XX/142/19
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 12 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina

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 2019 r., poz. 1591 i 1309) oraz art. 4, 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 2019 r., poz. 506, 1309, 1696 i 1815), Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania zasobem Gminy Mosina na lata 2020-2024, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

PRZEWODNICZĄCA RADY

Małgorzata Kaptur

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina na lata 2020-2024

§ 1. 1. Niniejsza uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina na lata 2020-2024.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy, wskazanej w ust. 2 pkt. 1;
- 3) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Mosina;
- 4) zasadach wynajmowania lokali – należy rozumieć zasady określone w aktualnej uchwale Rady Miejskiej w Mosinie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina;
- 5) zasadach sprzedaży lokali mieszkalnych – zasady określone w aktualnej uchwale Rady Miejskiej w Mosinie w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców komunalnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Mosina;
- 6) remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym;
- 7) modernizacji – należy przez to rozumieć zakres robót budowlanych, polegających na wprowadzeniu nowych rozwiązań funkcjonalnych oraz materiałowych, przeznaczonych między innymi na zwiększenie zasobów lokali powstałych w wyniku podziałów istniejących lokali komunalnych.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Mosina w poszczególnych latach

§ 2. 1. Realizując obowiązki Gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa, za uzasadnione uznaje się podjęcie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina – w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych – następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.

2. Gmina Mosina utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwiał tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne dla osób ubiegających się o najem z zasobu Gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina albo oczekujących na dostarczenie lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu.

3. Mając na względzie ograniczone możliwości finansowe Gminy, umożliwiające realizację nowego budownictwa mieszkaniowego oraz większą liczbę osób oczekujących pomocy Gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla Gminy wprost z ustawy, dotyczące zapewnienia lokali.

4. Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Mosina oraz prognozy dotyczące jego wielkości na lata 2020-2024 przedstawia tabela nr 1, stanowiąca załącznik nr 1.

5. Powiększenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:

- 1) nowe budownictwo realizowane w ramach własnych środków finansowych, partnerstwa publiczno- prywatnego lub towarzystwa budownictwa społecznego,

- 2) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni, pomieszczeń niemieszkalnych itp.) na lokale mieszkalne,
- 3) pozyskiwanie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne.

6. W celu skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów i napraw.

2. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków, pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.

3. Mając na uwadze zapisy ust. 1 i 2, za uzasadnione i konieczne uznaje się przeprowadzenie w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Mosina inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Mosina.

4. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina przedstawia tabela nr 2, stanowiąca załącznik nr 2.

5. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków).

6. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:

- 1) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanego ocieplenia budynku.
- 2) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu Gminy, zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, w celu podejmowania odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót, ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.

7. Przyjmuje się zasadę, iż potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy, na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych - najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie Gminy na kolejny rok.

8. Analizę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków, z podziałem na kolejne lata, przedstawia tabela nr 3, stanowiąca załącznik nr 3.

Rozdział 3.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz 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

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy, odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy, w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości, będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych;
- 3) z budżetu Gminy,
- 4) z dotacji budżetu państwa,
- 5) z dotacji Unii Europejskiej, pozyskiwanych w ramach programów pomocowych.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania niniejszego programu, będzie wprowadzenie równoważącej się struktury przychodów (dochodów) i kosztów (wydatków).

4. Partycypacja Gminy Mosina w remontach nieruchomości stanowiących jej współwłasność, odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 5. 1. Dla osiągnięcia celów określonych w niniejszym programie, zmierzających między innymi do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych oraz właściwego standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego. Propozycje potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela nr 4, stanowiąca załącznik nr 4.

2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy będą wzrastały, zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy, która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie niepogorszonym, a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych, przewidzianych w budżecie Gminy na ten cel.

3. Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina, w kolejnych latach obowiązywania programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych, obrazują tabele nr 4 i nr 5, stanowiące załączniki nr 4 i nr 5. Zakładaną wysokość stawki bazowej w kolejnych latach obowiązywania programu obrazuje tabela nr 6, stanowiąca załącznik nr 6.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina

§ 6. 1. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Mosinie.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanych zasobach,
- 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, poprzez żądanie od nabywcy w przypadku zbycia lokalu - zwrotu udzielonej bonifikaty, w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

3. Lokale mieszkalne sprzedawane są ich najemcom, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu.

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki nieruchomościami pod względem finansowo-ekonomicznym,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości i znajdujących się na nich budynków i lokali,
- 3) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej, w rozumieniu przepisów prawa energetycznego,
- 4) bieżące zarządzanie i administrowanie nieruchomościami,
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina realizuje Zakład Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Mosinie.

3. Zakład Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Mosinie zarządza i administruje w imieniu Gminy zasobem Gminy Mosina, realizuje zadanie własne Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz współpracuje z innymi podmiotami, prowadzącymi zarządzanie lokalami mieszkalnymi i wspólnotami mieszkaniowymi.

4. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego programu mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania ewentualnych zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, których celem będzie poprawa efektywności świadczonych w tym zakresie usług.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina, wynikające z niniejszego programu.

2. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym: opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne.

3. Najemca, oprócz czynszu, jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych, w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy na te usługi.

§ 9. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za najem lokali mieszkalnych,
- 2) czynsz za najem socjalny lokali.

§ 10. Miesięczne stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Gminy Mosina w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

§ 11. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu, stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych powinna wzrastać systematycznie co roku.

§ 12. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka ustalona dla standardowego lokalu, o którym mowa w ust. 3.

3. Poprzez standardowy lokal, o którym mowa w ust. 2, rozumie się samodzielny lokal z kuchnią, łazienką lub wc, wyposażony w instalacje techniczne: system grzewczy, wodociagową, kanalizacyjną i gazową albo instalację elektryczną trójfazową.

4. Ustala się czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) czynniki główne:

- a) mieszkanie bez systemu grzewczego (-) 10%
- b) mieszkanie bez łazienki (-) 10%
- c) mieszkanie bez wc (-) 10%
- d) mieszkanie bez kuchni lub z kuchnią bez naturalnego oświetlenia (-) 6%

2) czynniki dodatkowe:

- a) mieszkanie w budynku substandardowym, o którym mowa w ust. 8 (-) 10%
- b) mieszkanie w suterenie (-) 10%

5. Z tytułu czynników głównych, obniżka czynszu może nastąpić tylko z powodu dwóch z nich.

6. Z tytułu dodatkowych czynników obniżka czynszu może nastąpić tylko z powodu jednego czynnika.

7. Określenie stawki czynszu dla danego lokalu polega na zsumowaniu wartości procentowej czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do stawki bazowej.

8. Przez budynek substandardowy należy rozumieć budynek w stosunku do którego organ nadzoru budowlanego wydał decyzję o opróżnieniu, wyłączeniu z użytkowania lub rozbiórce.

9. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą czynszu najmu socjalnego.

§ 13. 1. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Mosina.

2. Stawka czynszu za lokale wolne, o powierzchni przekraczającej 80 m², ustalana jest na podstawie zapisów § 13 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż lokal ten zostanie wynajęty rodzinom wielodzietnym, uprawnionym do uzyskania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina.

3. Za pomieszczenia, które nie są zaliczane, w rozumieniu ustawy, do powierzchni użytkowej lokalu, wynajęte dodatkowo jako pomieszczenie z przeznaczeniem na cele gospodarcze służące temu lokalowi, najemca opłaca czynsz najmu odpowiadający wysokości stawki należnej za dany lokal.

4. W przypadku samowolnego zajęcia lokalu, wynajmujący występuje z powództwem do sądu o nakazanie eksmisji. Do czasu opróżnienia lokalu, nalicza się odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, jednakże nie więcej, niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

§ 14. Czynsz najmu dla lokali wolnych prawnie, przekazanych przez najemcę wynajmującemu, a oddawanych ponownie w najem oraz zasiedlanych po raz pierwszy, może zostać ustalony w wysokości do 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 15. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, w szczególności przepisów ustawy.

Rozdział 7.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina

§ 16. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) skuteczną realizację przyjętej w programie polityki czynszowej, polegającą na systematycznej zmianie wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększenie nakładów finansowych na remonty nieruchomości, w wysokości nie mniejszej, niż szacowanej w programie;
- 2) opracowanie przez zarządzającego gminnym zasobem krótkoterminowych, rocznych programów w zakresie polityki remontowej mieszkaniowego zasobu Gminy, umożliwiających skuteczniejszą realizację programu;

- 3) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 4) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych, służącej do realizacji celów, jakimi są:
 - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych, poprzez dostarczanie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobu komunalnego, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne), również w ramach zamian lokali pomiędzy kontrahentami, za uregulowaniem zaległości czynszowych lub ich części;
- 5) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców, w związku z wypowiedzaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy;
- 6) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych;
- 7) adaptacje budynków niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina, dopuszcza się:

- 1) wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym, od spółdzielni mieszkaniowych;
- 2) nabywanie budynków mieszkalnych wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
- 3) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe przez różne podmioty gospodarcze;
- 4) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność Gminy i własność wspólnot mieszkaniowych, za ich zgodą;
- 5) partycypację w Towarzystwie Budownictwa Społecznego;
- 6) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa;
- 7) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

PRZEWODNICZĄCA RADY
M. Kaptur
Małgorzata Kaptur

Załącznik nr 1 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina na lata 2020-2024

Tabela nr 1 - STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI

Opis pozycji	stan wyjściowy	Prognoza na lata 2020-2024				
		2019	2020	2021	2022	2023
	Ilość pow. w m ²	Ilość pow. w m ²	Ilość pow. w m ²	Ilość pow. w m ²	Ilość pow. w m ²	Ilość pow. w m ²
Lokale mieszkalne gminy ogółem	174	172	172	175	175	175
	7 736,18	7 647,12	7 647,12	7 797,12	7 797,12	7 797,12
w tym:						
lokale pełnostandardowe	58	56	56	59	59	59
	2 127,50	2 127,50	2 127,50	2 188,44	2 188,44	2 188,44
lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	116	116	116	116	116	116
	5 608,68	5 608,68	5 608,68	5 608,68	5 608,68	5 608,68

Załącznik nr 2 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina na lata 2020-2024

Tabela nr 2 - AKTUALNY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU - według stanu na 2019 r.

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA BUDYNKÓW	Udział %	w budynkach 100% Gminy		w budynkach wspólnot mieszkaniowych	
				LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
1.	Wybudowane przed 1900 r.	2	4,44	2	5,4	0	0
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	20	44,45	17	45,95	3	37,5
3.	Wybudowane w latach 1946-1990	22	48,89	17	45,95	5	62,5
4.	Wybudowane w latach 1990-2010	1	2,22	1	2,7	0	0
	Razem	45	100%	37	100%	8	100%

II. Wyposażenie techniczne 174 lokali mieszkalnych

Łącznie lokale gminne w tym:				w budynkach 100% Gminy		budynki wspólnot mieszkaniowych		lokale najmowane	
Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA LOKALI	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	LICZBA
1.	ogrzewanie	174	100,0	145	100,0	18	100,0	11	100,0
	a) centralne ogrzewanie	59	38,0	36	24,8	12	66,7	11	38,0
	b) ogrzewanie etażowe	26	14,9	23	15,9	3	16,7	0	14,9
	c) ogrzewanie piecowe	89	51,1	86	59,3	3	16,7	0	51,1
2.	instalacja elektryczna	174	100,0	145	100,0	18	100,0	11	100,0
3.	instalacja wodno-kanalizacyjna	174	100,0	145	100,0	18	100,0	11	100,0

4.	instalacja gazowa	20	11,5	16	11,0	4	22,2	0	11,5
5.	lokale z łazienką i wc	151	86,8	123	84,8	17	94,4	11	86,8
6.	lokale z wc	15	8,6	15	10,3	0	0,0	0	8,6
7.	lokale z ccw	35	22,5	11	7,6	13	72,2	11	22,5
8.	lokale bez urządzeń	11	6,3	10	6,9	1	5,6	0	6,3
	Razem	174	100,0	145	100,0	18	100,0	11	100,0

Załącznik nr 3 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina na lata 2020-2024

Tabela nr 3 - Plan remontów - koszty remontów

Budynek	2020	2021	2022	2023	2024
Mosina ul. Poznańska 18 (remont dachu, stolarki zewnętrznej, klatki schodowej)	100 000,00 zł	100 000,00 zł			
Mosina, ul. Pożegowska 9 (remont ciągów komunikacyjnych zewnętrznych, klatek schodowych, balkonów)	50 000,00 zł	50 000,00 zł	50 000,00 zł	50 000,00 zł	
Mosina, ul. Sowiniecka 6c (remont cokołu budynku)	20 000,00 zł	50 000,00 zł			
Mosina, ul. Leśna 31 (remont dachu)			140 000,00 zł		
Mosina, ul. Pożegowska 17 (remont rozwarstwionych murów)				100 000,00 zł	100 000,00 zł
Mosina, ul. Fiedlera 3 (remont dachu)				80 000,00 zł	
Pecna, ul. Główna 18 (remont klatek schodowych)					50 000,00 zł
Mosina, ul. Dworcowa 3A (remont klatek schodowych)					50 000,00 zł

Załącznik nr 4 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina na lata 2020-2024

Tabela nr 4 - Wysokość wydatków w kolejnych latach

	2020	2021	2022	2023	2024
Koszty bieżącej eksploatacji	249 228,77 zł	249 228,77 zł	251 720,80 zł	254 237,90 zł	256 780,36 zł
Koszty remontów i modernizacji	200 000,00 zł	210 000,00 zł	220 000,00 zł	230 000,00 zł	240 000,00 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli	15 853,84 zł	15 853,84 zł	15 933,10 zł	16 012,75 zł	16 092,84 zł
Koszty inwestycyjne	0,00 zł	0,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	0,00 zł

Załącznik nr 5 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina na lata 2020-2024

Tabela nr 5 - Przychody z najmu lokali mieszkalnych

Przychód	2020	2021	2022	2023	2024
Przychody z czynszu najmu	440 474,11 zł	532 239,55 zł	589 462,27 zł	617 531,90 zł	645 601,54 zł

Załącznik nr 6 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina na lata 2020-2024

Tabela nr 6 - Prognozowana wysokość stawki bazowej

ROK	2020	2021	2022	2023	2024
stawka bazowa	4,8	5,8	6,3	6,6	6,9

UZASADNIENIE

Obowiązek uchwalenia 5-cioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.) i przewiduje uregulowanie całości zagadnień związanych z gospodarką lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Mosina. Opracowanie programu niezbędne jest dla prowadzenia prawidłowej polityki remontowej dotyczącej lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własności Gminy, jak i w budynkach stanowiących jedynie współwłasność Gminy – wspólnot mieszkaniowych. Ponadto wymagany jest dla prowadzenia prawidłowej polityki czynszowej dla najemców lokali gminnych.

PRZEWODNICZĄCA RADY
M. Kaptur
Małgorzata Kaptur