

**UCHWAŁA NR XXVI/224/2021
RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI**

z dnia 25 lutego 2021 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Skoki na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) 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 2020 r. poz. 611) Rada Miejska Gminy Skoki uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjąć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoki na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr VI/41/2019 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoki na lata 2019 - 2023.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Skoki

Zbigniew Kujawa

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoki na lata 2021-2025

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Skoki tworzy 120 lokali będących własnością gminy oraz pozostających w posiadaniu samoistnym.

2. Dla potrzeb ustalenia poziomu stanu technicznego lokali przyjęto następujące kryteria:

- 1) poziom I - bardzo dobry stan techniczny oznacza lokale nowe lub po modernizacji, w których w najbliższym czasie nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia remontów
- 2) poziom II - dobry stan techniczny oznacza lokale, w których elementy ściany konstrukcyjne lub/i dach budynku są w dobrym stanie technicznym, natomiast zachodzi potrzeba wykonania remontu lokalu
- 3) poziom III - dostateczny stan techniczny oznacza lokale, których stan nie wymaga remontu natomiast ściany konstrukcyjne budynku lub/i dach kwalifikują się do poprawy
- 4) poziom IV - niedostateczny stan techniczny oznacza lokale, których zarówno ściany konstrukcyjne budynku lub/i dach, oraz lokal wymagają przeprowadzenia modernizacji

Tabela nr 1 Zestawienie powierzchni użytkowej lokali w budynkach stanowiących własność Gminy Skoki oraz ich stan techniczny.

	adres lokalu	numer działki	powierzchnia m ²	wyposażenie		I	stan techniczny			
				łazienka	inst. c.o.		II	III	IV	
1	Skoki, Dworcowa 4/1	463/7	51,50					+		
2	Skoki, Dworcowa 4/3	463/7	88,00	+	+			+		
3	Skoki, Dworcowa 4/4	463/7	49,10	+				+		
4	Skoki, Plac Powst.Włkp.18/1	741/1	45,30	+	+		+			
5	Skoki, Plac Powst.Włkp.18/2	741/2	58,70	+	+	+				
6	Skoki, Piła Młyn 1/1	1331/2	20,62							+
7	Skoki, Piła Młyn 1/2	1331/2	14,60							+
8	Skoki, Piła Młyn 1/3	1331/2	19,25							+
9	Skoki, Piła Młyn 1/4	1331/2	28,74							+
10	Skoki, Piła Młyn 1/5	1331/2	33,15							+
11	Skoki, Piła Młyn 1/6	1331/2	52,90							+
12	Skoki, Polna 27	1106	57,64	+	+					+
13	Skoki, Poznańska 2/1	1689/1	47,20	+	+	+				
14	Skoki, Poznańska 2/2	1689/1	59,10	+	+	+				
15	Skoki, Poznańska 2/3	1689/1	67,50	+	+	+				
16	Skoki, Poznańska 2/4	1689/1	71,40	+	+		+			
17	Skoki, Poznańska 2/5	1689/1	30,70	+	+	+				
18	Skoki, Poznańska 2/6	1689/1	75,10	+	+		+			
19	Skoki, Poznańska 2/7	1689/1	60,60	+	+	+				
20	Skoki, Rogozińska 6/1	589/13	30,10	+			+			

21	Skoki, Rogozińska 6/2	589/13	34,30				+		
22	Skoki, Rogozińska 6/3	589/13	32,80	+			+		
23	Skoki, Rogozińska 6/4	589/13	21,20	+			+		
24	Skoki, Topolowa 28/1	1669/18	66,77	+	+	+			
25	Skoki, Topolowa 28/2	1669/18	45,74	+	+	+			
26	Skoki, Topolowa 28/3	1669/18	58,78	+	+	+			
27	Skoki, Topolowa 28/4	1669/18	58,78	+	+	+			
28	Skoki, Topolowa 30/1	1669/18	58,78	+	+	+			
29	Skoki, Topolowa 30/2	1669/18	58,78	+	+	+			
30	Skoki, Topolowa 30/3	1669/18	66,77	+	+	+			
31	Skoki, Topolowa 30/4	1669/18	45,74	+	+	+			
32	Skoki, Topolowa 40/1	1083/1	72,94	+	+	+			
33	Skoki, Topolowa 40/2	1083/1	46,27	+	+	+			
34	Skoki, Topolowa 40/3	1083/1	46,27	+	+	+			
35	Skoki, Topolowa 40/4	1083/1	46,27	+	+	+			
36	Skoki, Topolowa 40/5	1083/1	46,27	+	+	+			
37	Skoki, Topolowa 40/6	1083/1	46,27	+	+	+			
38	Skoki, Topolowa 40/7	1083/1	72,94	+	+	+			
39	Skoki, Topolowa 40/8	1083/1	45,89	+	+	+			
40	Skoki, Topolowa 40/9	1083/1	45,89	+	+	+			
41	Skoki, Topolowa 40/10	1083/1	45,89	+	+	+			
42	Skoki, Topolowa 40/11	1083/1	45,89	+	+	+			
43	Skoki, Topolowa 40/12	1083/1	45,89	+	+	+			
44	Skoki, Wczasowa 12/1	17	29,30	+	+	+			
45	Skoki, Wczasowa 12/2	17	28,60	+	+	+			
46	Skoki, Zamkowa 9/1	78/1	30,10	+			+		
47	Skoki, Zamkowa 9/2	78/1	20,50				+		
48	Skoki, Zamkowa 9/3	78/1	54,30	+			+		
49	Skoki, Zamkowa 9/5	78/1	54,85	+			+		
50	Skoki, Zamkowa 9/6	78/1	54,00	+	+		+		
51	Budziszewice 6/1	29/4	69,78	+	+	+			
52	Budziszewice 6/2	29/4	30,20	+	+	+			
53	Budziszewice 6/3	29/4	39,40	+	+	+			
54	Budziszewice 7	31/4	77,70					+	
55	Budziszewice 9/1	23/5	31,10						+
56	Budziszewice 9/2	23/5	48,23						+
57	Łosiniec 23/1	110	58,20	+	+			+	
58	Łosiniec 23/2	110	52,00	+	+			+	
59	Łosiniec 60	54/1	75,60	+					+
60	Pawłowo Skockie 5	302/7	55,52	+	+			+	
61	Potrzezanowo, Włókna 18/1	500/3	63,60	+	+			+	
62	Potrzezanowo, Włókna 18/2	500/3	47,00	+	+				+
63	Potrzezanowo, Włókna 18/3	500/3	40,00	+	+			+	
64	Potrzezanowo, Włókna 18/4a	500/3	17,51					+	
65	Potrzezanowo, Włókna 18/4b	500/3	27,38	+				+	
66	Potrzezanowo, Włókna 18/5	500/3	23,00						+
67	Potrzezanowo, Włókna 18/6	500/3	45,74	+				+	
68	Potrzezanowo, Włókna 18/7	500/3	12,13					+	
69	Potrzezanowo, Włókna 18/8	500/3	31,00	+					+
70	Potrzezanowo, Włókna 18/9	500/3	43,00					+	

71	Potrzeznowo, Włókna 18/10	500/3	43,00	+	+			+	
72	Rejowiec 6/1	192/11	47,10	+	+			+	
73	Rejowiec 6/2	192/11	48,53	+	+			+	
74	Rejowiec 6/3	192/11	48,75	+	+				+
75	Rejowiec 6/4	192/11	11,00	+	+			+	
76	Rejowiec 6/5	192/11	25,30						+
77	Rejowiec 7	192/6	42,53	+				+	
78	Rejowiec 34/1	91/3	12,00				+		
79	Rejowiec 34/2	91/3	12,00				+		
80	Sława Wlkp. 8/1	6/1	44,50	+	+	+			
81	Sława Wlkp. 8/2	6/1	51,70	+	+	+			
82	Sława Wlkp. 8/3	6/1	31,74	+	+	+			
83	Sława Wlkp. 8/4	6/1	36,01	+	+	+			
84	Szczodrochowo 2	51/10	44,00	+				+	
85	Wysoka 5	73/3	49,80	+	+			+	
razem			3824,02	66	53	35	14	21	15

Tabela nr 2 Zestawienie powierzchni użytkowej lokali w budynkach stanowiących współwłasność oraz ich stan techniczny.

Lp.	Adres lokalu	Nr geod. działki	Powierzchnia m ²	wyposażenie		Stan techniczny			
				łazienka	inst. c.o.	I	II	III	IV
1	Skoki, Ciastowicza 12a/1	337/5	46,16	+	+	+			
2	Skoki, Ciastowicza 12a/4	337/5	47,68	+	+	+			
3	Skoki, Ciastowicza 12b/5	337/5	88,53	+	+	+			
4	Skoki, Jana Pawła 45/1	632/1		+		+			
5	Skoki, Jana Pawła 45/2	632/1	29,50	+	+	+			
6	Skoki, Jana Pawła 45/4	632/1	32,60	+	+	+			
7	Skoki, Jana Pawła 45/5	632/1	39,50	+	+	+			
8	Skoki, Rogozińska 10/1	894/5	41,10	+					+
9	Skoki, Rogozińska 10/2	894/5	33,83	+	+			+	
10	Skoki, Zamkowa 11/2	78/2	36,12	+	+				+
11	Skoki, Zamkowa 11/6	78/2	42,40	+				+	
12	Skoki, Zamkowa 11/9	78/2	58,43	+				+	
13	Skoki, Zamkowa 13/1	78/3	54,49	+	+			+	
14	Chociszewo 10/2	20/3	59,40	+	+				+
15	Chociszewo 14/2	15/3	44,50	+	+			+	
16	Chociszewo 14/3	15/3	50,00	+	+			+	
17	Glinno 10/2	29/15	55,30	+	+	+			
18	Jagniewice 7/3	4/4	65,70	+	+	+			
19	Jagniewice 7/5	4/4	65,90	+	+	+			
20	Jagniewice 7/7	4/4	65,90	+	+	+			
21	Jabłkowo 5/1	59/12	49,00	+	+			+	
22	Jabłkowo 7/2	59/9	57,90	+	+			+	
23	Kakulin 16/2	89/9	43,00	+	+	+			
24	Potrzeznowo, Skocka 51/2	228/4	54,70	+	+		+		
25	Raczkowo 9/3	11/5	62,20						+
26	Raczkowo 11/1	11/3	46,20					+	
27	Roszkowo 10/4	74/5	19,50					+	
28	Stawiany 4/2	1/13	58,60	+	+	+			
30	Szczodrochowo 1/1	54	60,10	+	+			+	

RAZEM	1461,80	26	22	13	1	11	4
--------------	---------	----	----	----	---	----	---

Tabela nr 3 Zestawienie powierzchni użytkowej lokali położonych w budynkach będących w samoistnym posiadaniu Gminy Skoki oraz ich stan techniczny.

Lp.	Adres lokalu	Nr geod. działki	Powierzchnia m ²	wyposażenie		Stan techniczny			
				łazienka	inst. co.	I	II	III	IV
1	Grzybowice 3/1	56/1	37,39	+	+			+	
2	Grzybowice 3/2	56/1	48,23	+	+			+	
3	Rejowiec 11/1	90/3	78,72	+	+				+
4	Rejowiec 11/2	90/3	30,08	+					+
5	Rejowiec 11/3	90/3	40,75	+					+
6	Rejowiec 11/4	90/3	52,31						+
ŁĄCZNIE			287,48	5	3	0	0	2	4

§ 2. Według aktualnego stanu posiadania w zasobach mieszkaniowych Gminy Skoki znajduje się 120 lokali mieszkalnych, z czego 7 lokali jest niezasiedlonych z uwagi na zły stan techniczny. Lokale te znajdują się w budynkach w Skokach przy ulicy Piła Młyn oraz ulicy Polnej, przeznaczonych do sprzedaży w 2021 roku. Ponadto planuje się sprzedać 10 mieszkań na rzecz najemców z którymi zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony, w tym 8 lokali położonych jest w budynkach wspólnot mieszkaniowych a 2 lokale - w budynkach jednorodzinnych. Ponadto Gmina Skoki zamierza nabyć prawo własności do lokalu mieszkalnego nr 1 położonego w Chociszewie 14, który wynajmuje od pięciu lat Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

W latach 2021-2025 Gmina Skoki nie planuje inwestycji związanej z budową nowych lokali mieszkalnych. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego na koniec 2025 roku wynosić będzie 103 lokale.

Tabela nr 4 Prognoza zmian wielkości zasobu w poszczególnych latach

Wielkość zasobu mieszkaniowego na dzień 31 grudnia 2020 roku		120 lokali
Planowane zmiany w 2021 roku		
1	Chociszewo 14/1	nabycie lokalu mieszkalnego wynajmowanego przez Gminę Skoki od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa
2	Skoki, Piła Młyn	zbycie budynku - 6 lokali mieszkalnych
3	Skoki, Polna 27	zbycie budynku jednorodzinnego
Planowane zmiany w 2022 roku		
1	Skoki, Rogozińska 10/1	zbycie lokalu mieszkalnego - położenie w budynku wspólnoty mieszkaniowej
2	Skoki, Rogozińska 10/2	zbycie lokalu mieszkalnego -położenie w budynku wspólnoty mieszkaniowej
3	Skoki, Zamkowa 13/1	zbycie lokalu mieszkalnego - położenie w budynku wspólnoty mieszkaniowej
4	Rejowiec 7	zbycie budynku jednorodzinnego
5	Szczodrochowo 2	zbycie budynku jednorodzinnego
Planowane zmiany w 2023 roku		
1	Skoki, Zamkowa 11/6	zbycie lokalu mieszkalnego - położenie w budynku wspólnoty mieszkaniowej
2	Skoki, Zamkowa 11/9	zbycie lokalu mieszkalnego - położenie w budynku wspólnoty mieszkaniowej
3	Stawiany 4/2	zbycie lokalu mieszkalnego
Planowane zmiany w 2024 roku		
1	Jabłkowo 5/1	zbycie lokalu mieszkalnego
2	Jabłkowo 7/2	zbycie lokalu mieszkalnego
Planowane zmiany w 2025 roku		
1	Skoki, Zamkowa 11/2	zbycie lokalu mieszkalnego - położenie w budynku wspólnoty mieszkaniowej
Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na dzień 31 grudnia 2025		103 lokale

§ 3. Według aktualnego stanu posiadania w zasobach mieszkaniowych Gminy Skoki znajduje się 48 lokali w bardzo dobrym stanie technicznym, co oznacza, że zarówno budynki, jak i znajdujące się w nich lokale są nowe lub po modernizacji. W przypadku kolejnych 15 lokali, zaliczonych do kategorii II, zachodzi konieczność wykonania remontu. Lokale te znajdują się w budynkach, które poddane zostały modernizacji. Niestety aż 34 lokale, pomimo wykonania remontu, znajdują się w budynkach nadających się do modernizacji, bądź to ze względu na zły stan techniczny dachu, bądź to ze względu na brak ocieplenia ścian zewnętrznych. Ponadto 23 lokale znajdujące się w zasobach Gminy Skoki są w stanie niedostatecznym, co oznacza, że zarówno budynki jak i znajdujące się w nich lokale wymagają przeprowadzenia modernizacji.

W latach 2021-2025 prognozuje się przeprowadzenie ulepszeń i podniesienie stanu technicznego lokali poprzez wykonanie termomodernizacji budynku i wymianę pokryć dachowych.

Przewiduje się, że na koniec 2025 roku Gmina Skoki posiadać będzie 68 lokali w bardzo dobrym stanie technicznym, co stanowić będzie 64 % posiadanych zasobów mieszkaniowych. W dobrym stanie technicznym będzie 15 lokali, w dostatecznym stanie - 16 lokali, a jedynie 4 lokale będą w stanie niedostatecznym.

Tabela nr 5 Prognoza zmian stanu technicznego w poszczególnych latach

	adres budynku	numer działki	obecny stan techniczny	opis prognozowanych zmian	prognozowany stan techniczny
	zmiany stanu technicznego w 2021 roku				
1	Skoki, Poznańska 2/6	1689/1	II	remont lokalu	I
2	Skoki, Zamkowa 9/1	78/1	II	likwidacja pieców kaflowych - montaż ogrzewania gazowego	I
3	Skoki, Zamkowa 9/2		II		I
4	Skoki, Zamkowa 9/3		II		I
5	Skoki, Zamkowa 9/5		II		I
6	Skoki, Zamkowa 9/6		II		I
7	Chociszewo 10/1	20/3	IV	wymiana pokrycia dachowego (likwidacja eternitu)	II
8	Roszkowo 10/4	74/5	III	wymiana pokrycia dachowego (likwidacja eternitu)	II
	zmiany stanu technicznego w 2022 roku				
1	Łosiniec 23/1	110	III	modernizacja dachu wraz z orynnowaniem i opierzeniem	I
2	Łosiniec 23/2		III		I
3	Skoki, Rogozińska 6/1	589/13	II	termomodernizacja budynku oraz zmiana źródła ogrzewania na gazowe	I
4	Skoki, Rogozińska 6/2		II		I
5	Skoki, Rogozińska 6/3		II		I
6	Skoki, Rogozińska 6/4		II		I
7	Budziszewice 7	31/4	III	modernizacja budynku	II
8	Raczkowo 9/3	11/5	IV	modernizacja lokalu wraz z montażem centralnego ogrzewania	III
	zmiany stanu technicznego w 2023 roku				
1	Budziszewice 9/1	23/5	IV	wymiana pokrycia dachowego	II
2	Budziszewice 9/2		IV		II
3	Pawłowo Skockie 5	302/7	III	modernizacja dachu	I
4	Rejowiec 11/1	90/3	IV	termomodernizacja budynku wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej	II
5	Rejowiec 11/2		IV		II
6	Rejowiec 11/3		IV		II
7	Rejowiec 11/4		IV		II
	zmiany stanu technicznego w 2024 roku				
1	Rejowiec 6/1	192/11	III	Termomodernizacja budynku	I
2	Rejowiec 6/2		III		I

3	Rejowiec 6/3		IV		II
4	Rejowiec 6/4		III		I
5	Rejowiec 6/5		IV		II
6	Wysoka 5	73/3	III	wymiana pokrycia dachowego (likwidacja eternitu)	I
zmiany stanu technicznego w 2025 roku					
1	Grzybowice 3/1	56/1	III	Termomodernizacja budynku wraz z wymianą dachu	I
2	Grzybowice 3/2		III		I

Rozdział 2.

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

§ 4. W analizie potrzeb remontowych i modernizacyjnych lokali uwzględnia się systematyczną poprawę stanu technicznego budynków i lokali, w szczególności usunięcie zastrzeżeń wynikających z okresowych przeglądów technicznych budynków i lokali.

Priorytet stanowić będzie dbałość o środowisko i ochrona powietrza. W pierwszej kolejności planuje się likwidację pieców kaflowych, wymianę pokrycia dachowego z płyt eternitowych, naprawę kominów i termomodernizację budynków.

Tabela nr 6 Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

planowane remonty i modernizacje w 2021 roku		
1.	Skoki, Poznańska 2	remont mieszkania
2.	Skoki, Zamkowa 9	zmiana źródeł ogrzewania na gazowe (likwidacja pieców kaflowych)
3.	Skoki, Dworcowa 4	modernizacja elewacji
4.	Roszkowo 10/4	wymiana pokrycia dachowego (demontaż eternitu)
5.	Chociszewo 10/1	wymiana pokrycia dachowego (demontaż eternitu)
planowane remonty i modernizacje w 2022 roku		
1.	Łosiniec 23	modernizacja dachu wraz z orynnowaniem i opierzeniem
2.	Skoki, Rogozińska 6	termomodernizacja budynku oraz zmiana źródła ogrzewania na gazowe
3.	Budziszewice 7	modernizacja budynku
4.	Raczkowo 9/3	przebudowa lokalu wraz z montażem centralnego ogrzewania
planowane remonty i modernizacje w 2023 roku		
1.	Budziszewice 9	wymiana pokrycia dachowego
2.	Pawłowo Skockie 5	modernizacja dachu
3.	Rejowiec 11	termomodernizacja budynku wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej
planowane remonty i modernizacje w 2024 roku		
	Rejowiec 6	Termomodernizacja budynku
	Wysoka 5	wymiana pokrycia dachowego (likwidacja eternitu)
planowane remonty i modernizacje w 2025 roku		
1.	Grzybowice 3	termomodernizacja budynku wraz z wymianą dachu

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoki, zmierza się do zbycia w pierwszej kolejności budynków, które wymagają przeprowadzenia remontów przekraczających swoją wartość odtworzeniową. Budynki te są obecnie niezamieszkałe i zostaną sprzedane w drodze przetargu. Następnie prognozuje się, że co najmniej osiem lokali mieszkalnych zostanie sprzedanych na rzecz najemców z którymi zawarto umowę najmu na czas nieoznaczony. Są to w szczególności lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Utrzymanie tych lokali wiąże się z dodatkowymi opłatami ponoszonymi na koszty zarządu i fundusz remontowy. Poza tym Gmina Skoki planuje sprzedać dwa budynki jednorodzinne, również na rzecz wieloletnich najemców.

Tabela nr 7 Plan sprzedaży lokali

planowane sprzedaże w 2021 roku
--

1.	Skoki, Piła Młyn 1	budynek mieszkalny - 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni - 169,26 m ²
2.	Skoki, Polna 27	budynek mieszkalny - 57,64 m ²
planowane sprzedaże w 2022 roku		
1.	Skoki, Rogozińska 10/1	lokal mieszkalny - 41,10 m ²
2.	Skoki, Rogozińska 10/2	lokal mieszkalny - 33,83 m ²
3.	Skoki, Zamkowa 13/1	lokal mieszkalny - 54,49 m ²
4.	Rejowiec 7	budynek mieszkalny - 42,53 m ²
5.	Szczodrochowo 2	budynek mieszkalny - 44,00 m ²
planowane sprzedaże w 2023 roku		
1.	Skoki, Zamkowa 11/6	lokal mieszkalny - 42,40 m ²
2.	Skoki, Zamkowa 11/9	lokal mieszkalny - 58,43 m ²
3.	Stawiany 4/2	lokal mieszkalny - 58,60 m ²
planowane sprzedaże w 2024 roku		
1.	Jabłkowo 5/1	lokal mieszkalny - 49,00 m ²
2.	Jabłkowo 7/2	lokal mieszkalny - 57,90 m ²
planowane sprzedaże w 2025 roku		
1.	Skoki, Zamkowa 11/2	lokal mieszkalny - 36,12 m ²

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6. Polityka czynszowa Gminy Skoki zmierza do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021-2025, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny pokrywać wydatki na bieżącą eksploatację, modernizacje i remonty budynków i lokali stanowiących zasób gminy. Mając na uwadze powyższe prognozuje się zwiększać w kolejnych latach wpływy z czynszów poprzez podnoszenie stawki bazowej czynszu.

§ 7. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wyrażoną w złotych, ustala Burmistrz Miasta i Gminy Skoki w drodze zarządzenia.

2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala się z uwzględnieniem czynników obniżających:

- 1) za położenie budynku w strefie wiejskiej – obniżka o 10 %
- 2) za położenie lokalu w suterenie – obniżka o 10%
- 3) za brak wyposażenia lokalu w łazienkę – obniżka o 10 %
- 4) za brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżka o 10 %
- 5) za ogólny stan techniczny budynku określony w protokole kontroli okresowej obiektu budowlanego jako nieodpowiedni, mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia, obligujący do sporządzenia ekspertyzy jego stanu technicznego – obniżka o 10 %

§ 8. 1. Czynsz może być okresowo obniżony w stosunku do najemców o niskich dochodach, którzy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) posiadają tytuł prawny do lokalu najmowanego
- 2) nie mają zaległości w opłatach za używanie lokalu lub posiadają zgodę na spłatę zaległości w ratach i wywiązują się z przyjętych zobowiązań
- 3) nie pobierają dodatku mieszkaniowego

2. Obniżenie czynszu następuje:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego
 - a) o 20 % jeżeli średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 100 % najniższe emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku
 - b) o 30 % jeżeli średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 70 % najniższe emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego

- a) o 20 % jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 70 % najniższe emerytury obowiązujące w dniu złożenia wniosku
- b) o 30 % jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 40 % najniższe emerytury obowiązujące w dniu złożenia wniosku

Rozdział 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

§ 9. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoki zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Skoki.

2. Zarządzanie lokalami obejmuje w szczególności następujące czynności:

- a) zawieranie i wypowiedzanie umów najmu lokali
- b) podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności przez najemców lokali
- c) prowadzenie windykacji należności
- d) wprowadzanie trwałych ulepszeń lokali
- e) utrzymanie lokali w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem
- f) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji lokali
- g) modernizację i remonty

§ 10. Zarządzanie budynkami, których Gmina Skoki jest współwłaścicielem odbywa się na zasadach określonych w ustawie o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r.

§ 11. Nie przewiduje się dokonywania zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025.

§ 12. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej zmierza do osiągnięcia maksymalnego stopnia samofinansowania, zgodnie z przyjętymi zasadami polityki czynszowej.

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będzie sukcesywny wzrost stawek czynszu oraz dochody majątkowe pochodzące ze sprzedaży lokali.

Tabela nr 8 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Wpływy	2021 rok (zł)	2022 rok (zł)	2023 rok (zł)	2024 rok (zł)	2025 rok (zł)
Opłaty czynszowe	292 000	307 000	307 000	307 000	314 000
Sprzedaż lokali mieszkalnych	350 000	280 000	300 000	160 000	0
Razem	642 000	587 000	607 000	467 000	314 000

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także koszty inwestycyjne

§ 13. Zakłada się, że roczna wysokość wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, remonty i modernizacje lokali i budynków nie przekroczy 125 % dochodów uzyskiwanych z czynszów i sprzedaży lokali.

Tabela nr 9 Wysokość wydatków w poszczególnych latach.

Wydatki	2021 rok (zł)	2022 rok (zł)	2023 rok (zł)	2024 rok (zł)	2025 rok (zł)
Bieżące koszty eksploatacji	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Koszty remontów	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Koszty modernizacji	500 000	460 000	400 000	300 000	200 000
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	20 000	15 000	12 000	10 000	8 000
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	00
razem	636 000	591 000	528 000	426 000	324 000

Rozdział 8.

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

§ 14. W ramach działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy dopuszcza się następujące działania:

- 1) dążenie do zbycia lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Skoki, położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych
- 2) zintensyfikowanie działań umożliwiających najemcom zamianę mieszkań na mieszkania dostosowane do ich aktualnych potrzeb oraz możliwości dochodowych
- 3) sprzedaż budynków wymagających przeprowadzenia kapitalnych remontów lub modernizacji, których koszt przekracza wartość odtworzeniową budynku
- 4) pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez kupno lub adaptację pomieszczeń
- 5) komunalizacja nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, którymi władza Gmina Skoki jako posiadacz samoistny

§ 15. W latach 2021-2025 nie zachodzi potrzeba zapewnienia lokali zamiennych na czas remontów budynków i lokali.

§ 16. Zgodę w zakresie zbywania lokali mieszkalnych w latach 2021-2025, o których mowa w § 5, wyraża Rada Miejska Gminy Skoki w formie uchwały.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skoki.

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

Uzasadnienie

Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoki jest realizacją obowiązku, który nałożony został przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Dnia 26 marca 2019 r. Rada Miejska Gminy Skoki podjęła uchwałę nr VI/41/2019 w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoki na lata 2019-2023, która na mocy art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018. poz. 756) zachowuje swoją ważność przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie art. 2 ww ustawy, tj. do 20 kwietnia 2021 r.

Mając na uwadze powyższe zachodzi konieczność uchwalenia nowego programu na kolejne pięć lat, który dostosowany został do obowiązujących przepisów.

Przewodniczący Rady Miejskiej Gminy Skoki

Zbigniew Kujawa