

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Trzcianki
z dnia 2023 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy Trzcianka w latach 2023 - 2027**

Na podstawie 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 2022 r., poz. 172 ze zm.) Rada Miejska Trzcianki uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Trzcianka na lata 2023 - 2027, stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzcianki.

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TRZCIANKA NA LATA 2023 – 2027

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w niniejszym wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Trzcianka na lata 2023 – 2027 jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć gminę Trzcianka;
- 2) Programie – należy przez to rozumieć niniejszy program;
- 3) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Trzcianki;
- 4) Zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Trzcianka;
- 5) lokalu wyposażonym w centralne ogrzewanie - należy rozumieć lokal ogrzewany energią ciepłą dostarczaną z ciepłowni, kotłowni lokalnej lub indywidualnej wykonanej przez właściciela;
- 6) łazience – należy przez to rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzenia zainstalowanego w lokalu oraz urządzenia łazienkowe (wannę, brodzik lub kabinę natryskową);
- 7) WC – należy przez to rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką, wydzielone pomieszczenie może być położone poza lokalem na tej samej kondygnacji;
- 8) lokalu położonym na poddaszu - należy rozumieć lokal położony na ostatniej kondygnacji, posiadający skośne sufity w pokojach lub gdy ich wysokość w świetle jest mniejsza od 2,20 m;
- 9) lokalu położonym w suterenie - należy rozumieć lokal, którego podłoga (posadzka) znajduje się poniżej otaczającego terenu co najmniej 0,90 m;
- 10) lokalu położonym na wsi - należy rozumieć lokal położony poza granicami administracyjnymi miasta Trzcianki.

Rozdział II
Prognoza dotycząca wielkości, planowanej sprzedaży oraz stanu
technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Trzcianka
w latach 2023 – 2027

§ 2. 1. Według stanu na dzień 1 stycznia 2023 r. w skład Zasobu wchodzi 325 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 14 390 m², w tym:

- 1) 136 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 5 934 m², w 32 budynkach stanowiących własność Gminy;
- 2) 189 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 8 456 m², w 71 budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

2. Struktura Zasobu przedstawia się następująco:

- 1) 253 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 11 974 m², w tym:
 - a) 95 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 4 552 m², w budynkach stanowiących własność Gminy;
 - b) 158 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 7 422 m², w budynkach stanowiących współwłasność Gminy;
- 2) 72 lokale pod najem socjalny o łącznej powierzchni 2 416 m², w tym:
 - a) 41 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1 382 m², w budynkach stanowiących własność Gminy;
 - b) 31 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1 034 m², w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

3. Średnia powierzchnia lokalu wchodzącego w skład Zasobu wynosi:

- 1) lokalu mieszkalnego 47,32 m²;
- 2) lokalu pod najem socjalny 33,56 m².

4. Strukturę Zasobu przedstawia tabela nr 1.

Sposób dysponowania budynkiem	Lokale mieszkalne		Lokale pod najem socjalny		Razem	
	Liczba [szt.]	Pow. użytk. [m ²]	Liczba [szt.]	Pow. użytk. [m ²]	Liczba [szt.]	Pow. użytk. [m ²]
Własność Gminy (32 budynki)	95	4 552	41	1 382	136	5 934
Współwłasność Gminy (71 budynków)	158	7 422	31	1 034	189	8 456

Sposób dysponowania budynkiem	Lokale mieszkalne		Lokale pod najem socjalny		Razem	
	Liczba [szt.]	Pow. użytk. [m ²]	Liczba [szt.]	Pow. użytk. [m ²]	Liczba [szt.]	Pow. użytk. [m ²]
Razem	253	11 974	72	2 416	325	14 390

Tabela nr 1.

§ 3. 1. W latach obowiązywania Programu planuje się podjęcie działań mających wpływ na wielkość Zasobu. Zmiana wielkości Zasobu następowała będzie na skutek:

- 1) sprzedaży lokali;
- 2) budowy budynków z lokalami mieszkalnymi;
- 3) zakupu budynku i adaptacji pomieszczeń na lokale;
- 4) likwidacji mieszkań w budynkach użyteczności publicznej;
- 5) rozbiórki budynków;
- 6) zmiany statusu lokali z mieszkalnego na lokale pod najem socjalny lub pomieszczenia tymczasowe.

2. Prognozę dotyczącą wielkości Zasobu w latach 2023 - 2027 przedstawia tabela nr 2.

Rodzaj lokali	2023		2024		2025		2026		2027	
	szt.	m ² p.u.	szt.	m ² p.u.	szt.	m ² p.u.	szt.	m ² p.u.	szt.	m ² p.u.
mieszkalne	234	11 073	241	11 640	231	11 267	243	12 067	230	11 451
najem socjalny	71	2 406	72	2 453	72	2 453	72	2 453	72	2 453
tymczasowe	0	0	1	47	1	47	1	47	1	47
RAZEM	305	13 479	314	14 140	304	1376	316	14 567	303	13 951

Tabela nr 2.

3. Prognoza zmian wielkości Zasobu zakłada, że liczba lokali mieszkalnych spadnie z 253 na początku 2023 roku do 230 na koniec 2027 roku, pomimo

planowanej w tym okresie budowy 48 nowych i 4 zaadaptowanych lokali. Będzie to spowodowane sprzedażą oraz rozbiórką budynków.

§ 4. 1. W latach 2018 – 2022 sprzedano z Zasobu łącznie 74 lokale mieszkalne, w tym 64 w budynkach będących współwłasnością Gminy, a 10 w budynkach stanowiących własność Gminy. W okresie objętym Programem kontynuowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej Trzcianki, w szczególności lokali położonych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

2. Przewiduje się, że w latach 2023 – 2027 wielkość sprzedaży kształtować się będzie na poziomie 61 lokali mieszkalnych. Prognozę sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 3.

Rok	Prognoza ilości i powierzchni sprzedaży lokali mieszkalnych	
	[szt.]	[m ² pow. użytkowej]
2023	15	710
2024	12	568
2025	12	568
2026	11	521
2027	11	521
Razem	61	2 888

Tabela nr 3.

§ 5. 1. W latach 2023 – 2027 Gmina zamierza powiększyć Zasób poprzez wybudowanie dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Budynki zlokalizowane będą przy ul. Powstańców Wielkopolskich w Trzciance. Będą to budynki dwudziestoczeromieszkaniowe, czterokondygnacyjne, dwuklatkowe. Na każdej kondygnacji budynku znajdą się dwa mieszkania o powierzchni użytkowej około 46 m², dwa - 54 m² i dwa 72 m².

2. Planuje się, że oddanie budynków mieszkalnych do użytku nastąpi – pierwszego w 2024 roku a drugiego w 2026 roku.

3. Tabela nr 4 przedstawia prognozę zwiększenia Zasobu na skutek budowy nowych lokali mieszkalnych.

Rok	Prognoza ilości i powierzchni nowo wybudowanych lokali mieszkalnych	
	[szt.]	[m ² pow. użytkowej]
2023		
2024	24	1 371
2025		
2026	24	1 371
2027		
Razem	48	2 742

Tabela nr 4.

§ 6. 1. W latach 2023 – 2027 Gmina zamierza powiększyć Zasób poprzez zakup budynku i adaptację jego pomieszczeń na lokale mieszkalne.

2. W budynku powstaną 4 lokale mieszkalne o powierzchni łącznej powierzchni około 296 m². Oddanie go do użytku planowane jest w 2025 roku.

§ 7. W okresie objętym Programem planowane jest zmniejszenie Zasobu poprzez likwidację 2 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 95 m², znajdujących się w budynku Szkoły Podstawowej w Rychliku. Likwidacja lokali planowana jest w 2027 rok.

§ 8. Wykaz budynków do rozbiórki w latach 2023 – 2027, ze względu na zły stan techniczny lub, w przypadku budynku przy ul. Żeromskiego 8, poprawę układu komunikacyjnego, przedstawia tabela nr 5.

Adres	Ilość budynków [szt.]	Ilość lokali mieszkalnych [szt.]	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]	Planowany rok rozbiórki
ul. Żeromskiego 8 Trzcianka	1	5	201	2023
ul. Wita Stwosza 12 Trzcianka	1	3	142	2024
ul. Chełmońskiego 10 Trzcianka	1	2	101	2025
Rychlik 32	1	1	50	2027
Razem:	4	11	494	

Tabela nr 5.

§ 9. 1. Strukturę Zasobu ze względu na wiek budynku przedstawia tabela nr 6.

Kategoria budynku		Ilość budynków [szt.]	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1.	Budynki wybudowane po 1945 roku	15	46	1 861
2	Budynki wybudowane przed 1945 rokiem	88	279	12 529
Razem:		103	325	14 390

Tabela nr 6.

2. Wśród budynków wybudowanych po 1945 roku, tylko cztery, z 25 lokalami, są własnością Gminy.

§ 10. 1. Wyposażenie lokali w instalacje wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i gaz sieciowy przedstawia tabela nr 7.

Wyposażenie	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]
Instalacja wodociągowa	325	14 390
Instalacja kanalizacyjna	313	13 865
Centralne ogrzewanie	33	1 576
Gaz sieciowy	46	2 121

Tabela nr 7.

2. Tylko w 15 budynkach lokale mieszkalne wyposażone są w gaz sieciowy a w 11 w centralne ogrzewanie.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy Trzcianka w latach 2023 – 2027

§ 11. 1. Stan techniczny Zasobu jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. W celu poprawy stanu technicznego budynków w latach 2023 - 2027 niezbędne będzie wykonanie szeregu prac remontowych i modernizacyjnych.

2. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji Zasobu ustalane są przez Referat Inwestycji i Środków Zewnętrznych Urzędu Miejskiego Trzcianki

w oparciu o ocenę stanu technicznego budynków, wynikającą między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

3. Zestawienie potrzeb, o których mowa w ust. 2, zawiera tabela nr 8.

Rodzaj robót	Szacunkowe koszty [tys. zł]					
	2023	2024	2025	2026	2027	Razem
Instalacje gazowe	20	22	22	26	30	120
Instalacje elektryczne	30	30	30	30	30	150
Instalacje wod. – kan.	25	30	30	30	35	150
Instalacje c.o. i c.w.u.	65	65	75	75	80	360
Roboty murarskie, tynkarskie i podłogowe	60	70	80	90	100	400
Roboty dekarско-blacharskie	150	150	150	150	150	750
Stolarka budowlana	20	25	30	35	40	150
Docieplenie ścian i dachów	400	450	450	450	470	2 220
Malarskie i elewacyjne	100	100	100	120	130	550
Kominiarskie i zduńskie	45	45	50	55	60	255
Roboty budowlane różne	75	80	80	90	95	420
Budynki gospodarcze - remonty	20	25	25	25	30	125
Budynki gospodarcze - nowe	40	40	40	40	40	200
Pozostałe roboty, dokumentacje, ekspertyzy, inwentaryzacje	30	30	30	30	30	150
Razem:	1 080	1 162	1 192	1 246	1 320	6 000

Tabela nr 8.

§ 12. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych Zasobu przewyższa możliwości finansowe Gminy, dlatego też w latach 2023 - 2027 poza wykonaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych, w szczególności:

- 1) remonty pokryć dachowych i konstrukcji dachowych;
- 2) remonty stropów i balkonów;
- 3) remonty kominów;
- 4) wymiany instalacji elektrycznych, w tym odgromowych;
- 5) wymiany instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych;

- 6) wykonanie izolacji przeciwwilgociowych;
- 7) remonty lokali zwolnionych, niezbędne do wykonania przed ich ponownym zasiedleniem;
- 8) zmiany systemu ogrzewania na niskoemisyjne.

§ 13. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalane są przez zarządy poszczególnych wspólnot. Gmina przekazuje zaliczki na fundusz remontowy za lokale będące jej własnością, zgodnie z uchwałami wspólnot.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

§ 14. 1. Przychody z tytułu czynszów nie pokrywają kosztów bieżącego utrzymania Zasobu, w szczególności kosztów konserwacji i koniecznych remontów. Działania podejmowane przez Gminę w zakresie polityki czynszowej zmierzają do zminimalizowania dopłat z budżetu do utrzymania Zasobu.

2. W celu utrzymania Zasobu na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym przy jednoczesnym zmniejszeniu dopłat, o których mowa w ust. 1, prognozuje się zwiększać w kolejnych latach wpływy z czynszów poprzez podnoszenie stawki bazowej czynszu.

§ 15. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni lokalu ustala Burmistrz, w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą, w drodze zarządzenia.

2. Za wynajmowane lokale ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za najem lokalu mieszkalnego;
- 2) za najem socjalny lokalu;
- 3) za najem tymczasowego pomieszczenia.

3. Wysokość stawki bazowej czynszu określana będzie na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa wielkopolskiego, z wyłączeniem Poznania, ogłaszanego przez Wojewodę Wielkopolskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

4. Ustala się na lata 2023 – 2027 maksymalną stawkę czynszu w wysokości 3,0 % wskaźnika przeliczeniowego, o którym mowa w ust. 3.

5. Zmiana stawek czynszu następować będzie nie częściej niż raz w roku, z zastrzeżeniem § 19.

§ 16. 1. Ustala się czynniki obniżające wysokość stawki bazowej czynszu za najem lokalu mieszkalnego:

- 1) lokal położony w budynku wybudowanym przed 1989 roku - 30 %;
- 2) lokal bez centralnego ogrzewania - 10 %;
- 3) lokal bez łazienki - 2,5 %;
- 4) lokal bez WC - 2,5 %;
- 5) lokal położony na poddaszu - 5 %;
- 6) lokal położony w suterenie - 10 %;
- 7) lokal położony na terenie wsi - 10 %.

2. Stawka czynszu po uwzględnieniu obniżek, o których mowa w ust. 1, nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej czynszu.

§ 17. 1. Stawka czynszu za 1 m² najmu socjalnego lokalu wynosi 30 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym Zasobie.

2. Stawka czynszu za 1 m² najmu tymczasowego pomieszczenia wynosi 30 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym Zasobie.

3. Czynniki obniżające stawkę czynszu, o których mowa w § 16 ust. 1, nie dotyczą czynszu za lokale objęte najmem socjalnym i tymczasowe pomieszczenia.

§ 18. 1. Wysokość czynszu miesięcznego stanowi 1/12 iloczynu stawki ustalonej zgodnie z zasadami określonymi w Programie oraz ilości m² powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.

2. Najemcy opłacają czynsz miesięczny z góry, do 10 dnia każdego miesiąca.

§ 19. W przypadku działań inwestycyjnych podwyższających standard lokalu, od pierwszego dnia następnego miesiąca po dokonaniu odbioru wykonanych robót następować będzie zmiana stawki czynszu, zgodnie z zasadami określonymi w Programie.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład Zasobu oraz przewidywane zmiany w tym zakresie

§ 20. 1. Czynności związane z zarządzaniem lokalami i budynkami wchodzącymi w skład Zasobu wykonywane są przez Trzcianeckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., na podstawie Zarządzenia Nr 17/22 Burmistrza Trzcianki z dnia 1 lutego 2022 r. w sprawie upoważnienia prezesa TTBS Sp. z o. o. w Trzciance, w związku z umową Nr RI.272.131.2021.AR, zawartą 28 grudnia 2021 r. w trybie przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych, z terminem realizacji do końca 2023 roku.

2. TTBS Sp. z o.o. zarządza Zasobem oraz wykonuje czynności administratora tego Zasobu. Zadania z zakresu zarządzania Zasobem obejmują, w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji;
- 3) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne usługi wynikające z najmu lokali mieszkalnych;
- 5) prowadzenie ewidencji mieszkań;
- 6) sporządzanie planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego;
- 7) współpraca z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami;
- 8) podejmowaniu czynności przygotowawczych w postępowaniach sądowych o roszczenia w stosunku najmu.

§ 21. W latach objętych Programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania Zasobem. W 2023 roku nastąpi zlecenie czynności związanych z zarządzaniem Zasobem wykonawcy wyłonionemu zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych.

Rozdział VI

Wysokość kosztów na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 22. 1. Zestawienie kosztów (w tys. zł) bieżącego utrzymania Zasobu w 2022 roku oraz prognozę na lata 2023 – 2027 przedstawia tabela nr 9.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
koszty bieżącej eksploatacji	388,5	453,5	497,8	546,5	600,0	658,8
koszty remontów i modernizacji	169,8	186,8	205,5	226,0	248,6	273,5
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	574,9	620,0	675,0	725,0	786,0	855,0
koszty zarządu nieruchomościami własnymi Gminy	427,2	470,0	475,3	480,7	486,1	491,6
RAZEM bieżące utrzymanie	1 560,4	1 730,3	1 853,6	1 978,2	2 120,7	2 278,9

Tabela nr 9.

2. Prognozę kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, zawiera tabela nr. 10.

	2023	2024	2025	2026	2027
koszty administrowania	100,0	105,0	110,0	116,0	125,0
czynsze	265,0	290,0	310,0	340,0	370,0
fundusz remontowy	255,0	280,0	305,0	330,0	360,0
Razem:	620,0	675,0	725,0	786,0	855,0

Tabela nr 10.

§ 23. 1. Tabela 11 przedstawia zestawienie wpływów z czynszu, kosztów na bieżące utrzymanie oraz kosztów inwestycyjnych zrealizowanych w 2022 roku oraz ich prognozę na lata 2023 – 2027.

2. Prognozuje się, że w okresie objętym Programem:

- 1) Gmina dopłaci do kosztów bieżącego utrzymania Zasobu 1.024,5 tys. zł;
- 2) łączne wydatki inwestycyjne wyniosą 34.975,0 tys. zł;
- 3) łączna dopłata do utrzymania Zasobu oraz realizacji zamierzeń inwestycyjnych wyniesie prawie 36 mln zł.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
wpływy z czynszu	1 254,3	1 300,0	1 500,1	1 752,7	2 040,0	2 344,4

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
RAZEM bieżące utrzymanie	1 560,4	1 730,3	1 853,6	1 978,2	2 120,7	2 278,9
SALDO - utrzymanie bieżące	-306,1	-430,3	-353,5	-225,6	-80,8	65,6
koszty inwestycyjne	2 768,6	2 645,0	9 880,0	8 520,0	9 710,0	4 220,0
SALDO - razem	-3 074,7	-3 075,3	-10 233,5	-8 745,6	-9 790,8	-4 154,4

Tabela nr 11.

3. Zestawienie głównych zadań inwestycyjnych i modernizacyjnych planowanych do realizacji w latach 2023 – 2027 zawiera tabela nr 12.

Nazwa	Koszty [tys. zł]					Razem
	2023	2024	2025	2026	2027	
modernizacja, termomodernizacja, wymiana źródeł ciepła	1 405	1 200	1 320	1 450	1 600	6 975
Budowa 1. budynku na ul. Powstańców Wlkp.	1 240	8 680	2 480			12 400
Budowa 2. budynku na ul. Powstańców Wlkp.			2 620	7 860	2 620	13 100
Zakup i adaptacja budynku na ul. Sikorskiego			2 100	400		2 500
RAZEM:	2 645	9 880	8 520	9 710	4 220	34 975

Tabela nr 12.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 24. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027, będą:

- 1) przychody z czynszów z najmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali oraz najmu tymczasowego pomieszczenia;
- 2) środki własne Gminy;
- 3) środki zewnętrzne.

§ 25. 1. Warunkiem realizacji zaplanowanych zadań inwestycyjnych i modernizacyjnych, o których mowa w § 23 ust. 3, jest pozyskanie znaczących dotacji, w szczególność:

- 1) ze środków Funduszu Dopłat;
- 2) ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów;
- 3) preferencyjne pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) ze środków Unii Europejskiej, np. w ramach Programu Regionalnego Fundusze Europejskie dla Wielkopolski.

2. Prognozę wysokości oraz źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach Programu przedstawia tabela nr 13.

	2023	2024	2025	2026	2027	Razem
wpływy z czynszu	1 300,0	1 500,1	1 752,7	2 040,0	2 344,4	8 937,2
bieżące utrzymanie	1 730,3	1 853,6	1 978,2	2 120,7	2 278,9	9 961,7
koszty inwestycyjne	2 645,0	9 880,0	8 520,0	9 710,0	4 220,0	34 975,0
środki własne Gminy	1 091,6	2 823,5	2 355,5	2 508,2	989,5	9 768,3
środki zewnętrzne	1 983,8	7 410,0	6 390,0	7 282,5	3 165,0	26 231,3

Tabela nr 13.

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania Zasobem

§ 26. 1. W okresie objętym Programem planuje się zintensyfikowanie działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania Zasobem, w szczególności polegających na:

- 1) zamianie mieszkań o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze w przypadkach dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych a liczbą osób w nich zamieszkujących;
- 2) oferowaniu do zamiany lokali o obniżonym standardzie wyposażenia – w przypadkach osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych;
- 3) zwiększeniu oferty w ramach projektu „mieszkanie za remont”, na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej Trzcianki;
- 4) intensyfikacji procesu skutecznej windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali;
- 5) kontrolowaniu sposobu użytkowania mieszkań i eliminowanie niekontrolowanego podnajmu.

2. Działania, o których mowa w ust. 1, przełożą się na możliwość bieżącego regulowania opłat, możliwość korzystania z dodatku mieszkaniowego, a w konsekwencji zmniejszenie liczby dłużników i zwiększenie wpływów z czynszu.

§ 27. W celu zapobieżeniu degradacji technicznej Zasobu Gmina będzie, w szczególności:

- 1) dokonywała bieżących przeglądów i stale monitorowała stan techniczny Zasobu;
- 2) prowadziła remonty budynków i lokali, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym;
- 3) uczestniczyła w remontach budynków realizowanych przez wspólnoty mieszkaniowe;
- 4) podejmowała inicjatywy zwiększenia stawki na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych, w których jest on rażąco niski (poniżej 2,00 zł/m² powierzchni użytkowej).

§ 28. W okresie objętym Programem planuje się podjęcie działań mających na celu zmniejszenie udziału lokali w budynkach będą współwłasnością Gminy, w szczególności:

- 1) wprowadzenie ograniczeń w sprzedaży lokali w budynkach stanowiących własność Gminy, polegających na ewentualnej sprzedaży wszystkich lokali w budynku a nie lokali pojedynczych;
- 2) korzystanie przez Gminę z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nie przyjęcia oferty, pod warunkiem zapewnienia najemcy innego lokalu zamiennego, na podstawie art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 29. Najważniejszym działaniem zwiększającym Zasób w latach 2023 – 2027 jest budowa dwóch wielorodzinnych budynków komunalnych, o których mowa w § 5, oraz zakup i adaptacja budynku, o którym mowa w § 6. Realizacja przedsięwzięć uzależniona będzie od możliwości pozyskania środków zewnętrznych.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Trzcianki w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Trzcianka w latach 2023-2027

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz.172 ze zm.), zwanej dalej Ustawą, jest podstawowym zadaniem gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 1 Ustawy, rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować w szczególności zagadnienia wymienione w art. 21 ust. 2 Ustawy.

Poprzedni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, przyjęty uchwałą Nr XLII/378/17 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 30 listopada 2017 roku, obejmował lata 2018 – 2022.

Celem przedkładanego Radzie programu na lata 2023-2027 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program zawiera wszystkie niezbędne, wymagane Ustawą zagadnienia.

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