

**Uchwała Nr XXI/142/2020**  
**Rady Miejskiej w Kępnie**  
**z dnia 26 maja 2020 r.**

**w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kępno na lata 2020-2026"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713), 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 2020 r. poz. 611) **uchwała się, co następuje:**

**§ 1**

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kępno na lata 2020-2026 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kępno.

**§ 3**

Traci moc uchwała Nr XXXII/236/2016 Rady Miejskiej w Kępnie z dnia 20 grudnia 2016 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kępno w latach 2017-2021.

**§ 4**

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

Załącznik do Uchwały Nr XXI/142/2020  
Rady Miejskiej w Kępnie  
z dnia 26 maja 2020 roku

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY KĘPNO NA LATA 2020-2026**

## Rozdział 1

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kępno w latach 2020-2026

#### Wielkość zasobu mieszkaniowego

##### § 1

1. Ilekroć w niniejszej 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 (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611),
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kępno,
- 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych ( t.j. Dz.U. z 2019 r., poz.2133).

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Kępno według stanu na dzień 20 marca 2020 r. wynosi 204 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 9.391,49m<sup>2</sup>.

3. W skład mieszkaniowe zasobu gminnego określonego w ust. 1 wchodzi:

- 1) 63 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 3.622,52 m<sup>2</sup> (w budynkach stanowiących własność Gminy Kępno),
- 2) 6 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 235,00 m<sup>2</sup> (w budynkach stanowiących współwłasność),
- 3) 78 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 3.328,17 m<sup>2</sup> (własność Gminy Kępno we Wspólnotach Mieszkaniowych),
- 4) 57 lokali funkcjonujące wcześniej jako lokale socjalnego o powierzchni użytkowej 2.205,80 m<sup>2</sup> (w budynkach stanowiących własność Gminy Kępno).

4. W Gminnym Ośrodku Wsparcia Rodziny w Kryzysie w Mianowicach znajdują się cztery pomieszczenia przeznaczone na miejsce całonocnego pobytu osób, powierzchnia użytkowa 114,50 m<sup>2</sup>.

5. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kępno będzie związana ze sprzedażą mieszkań oraz planowanym wzrostem liczby mieszkań w latach późniejszych co obrazuje poniższa **tabela nr 1**.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Sprzedaż lokali	1	2	2	1	1	1	1
Nowe lokale	0	0	0	27	0	0	0

6. W zależności od możliwości finansowych gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub rewitalizację istniejącego lub pozyskanego zasobu oraz budowę nowych budynków mieszkalnych.

7. Jako kryterium przeznaczania lokali na tymczasowe pomieszczenia dopuszcza się przede wszystkim wykorzystanie lokali o niskim standardzie i zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami.

### **Stan techniczny zasobu mieszkaniowego**

#### **§ 2**

1. Większość zasobu stanowią budynki starej substancji mieszkaniowej wymagające nakładów na remonty i konserwację. Stan techniczny budynku w Zosinie, który wybudowany jest przed 1900 rokiem określa się jako dostateczny. Trzy budynki zlokalizowane w Kępnie przy ul. 3 Maja 3, Sikorskiego 13, Wolności 13 wybudowano około 1943 roku jako budynki tymczasowe, przewidziane na około 20 lat eksploatacji, których stan określić można jako dobry.
2. Kolejne budynki wybudowano po 1959 roku. W budynku położonym w Kępnie przy ul. Solidarności 8a mieszczą się 24 lokale dotychczas wykorzystywane jako lokale socjalne. W związku z otrzymaniem środków finansowych na termomodernizację budynku Gmina Kępno rozpoczęła proces przesiedlania mieszkańców w celu rozpoczęcia remontu. Kolejne budynki wielorodzinne to obecnie wspólnoty mieszkaniowe, w których część lokali Gmina Kępno zbyła na rzecz najemców.
3. W roku 1993 oddano do użytku budynek położony w Kępnie przy ul. Zacisze 1a., a 2004 roku z 12 mieszkaniami budynek w Kępnie przy ul. Wieluńskiej 7D w tym 6 lokali stanowi własność gminy. Stan techniczny tych dwóch budynków określa się jako dobry. Natomiast w roku 2014 oddano w Zosinie do zasiedlenia dwa budynki z 12 lokalami wyposażonymi m.in. w indywidualne dla każdego mieszkania centralne ogrzewanie gazowe.
4. Z ogólnej liczby 204 lokali mieszkalnych – 107 to lokale o pełnym standardzie, wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne tj. gaz sieciowy, w.c, łazienkę oraz centralne ogrzewanie położonych w budynkach o dobrym stanie technicznym.
5. Gmina Kępno posiada 10 budynków z lokalami wcześniej wykorzystywanymi jako lokale socjalne oraz jeden budynek, w którym wcześniej wyodrębniono 1 lokal z przeznaczeniem na najem socjalny. Osiem budynków znajduje się na terenach wiejskich. Stan techniczny trzech budynków na terenie gminy ocenia się jako dostateczny i wymaga poniesienia nakładów finansowych na ich remonty i modernizację.
6. Stan techniczny dwóch wcześniejszych budynków socjalnych na terenie miasta wymaga remontów związanych głównie z wymianą stolarki okiennej, drzwiowej, instalacji wewnętrznych i remontem elewacji oraz remontami bieżącymi.

7. W dobrym stanie technicznym są oddane do użytku w roku 2005 i 2006 ówczesne lokale socjalne uzyskane w przez Gminę Kępno w drodze adaptacji budynku położonego w Mianowicach nr 3D jako Gminny Ośrodek Wsparcia Rodziny w Kryzysie oraz w budynku po szkole w Mechnicach nr 1.

8. Natomiast budynki położone w Zosinie nr 9B i 9C oddane w 2014 roku z 12 lokalami są w stanie dobrym wymagającym bieżącej konserwacji.

9. Z ogólnej liczby 204 lokali mieszkalnych zasobu gminnego, 82 lokale podłączone są do sieci miejskiej centralnego ogrzewania, 144 lokale posiadają gaz sieciowy, 21 budynków podłączonych jest do kanalizacji, a 184 lokale wyposażone są w łazienkę lub w.c..

10. W latach 2020-2026 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych w 100% będących własnością gminy w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkiwania. Ponadto gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

## **Rozdział 2**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2020 – 2026.**

#### **§ 3**

1. Z uwagi na regulacje ustawowe gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:

1) zapewnianie lokali w ramach najmu socjalnego w tym:

a) realizacji wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,

b) oczekujących na wykazach do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,

2) zapewnianie lokali zamiennych,

3) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach,

4) przeznaczanie terenów w Planie Zagospodarowania Przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe,

5) wypełniając zawartą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, dyspozycję tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, Gmina Kępno niezależnie od własnych możliwości lokalowych, będzie podejmowała kroki do współpracy z podmiotami prywatnymi w zakresie najmu pokoi, celem przeznaczania ich na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do tymczasowego pomieszczenia.

2. Ustalenie potrzeb mieszkaniowych w Kępnie opiera się na następujących założeniach:

1) o zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego w roku 2019 ubiegało się 40 wnioskodawców z czego:

a) 9 o najem socjalny lokali z tytułu osiągniętych dochodów,

b) 31 o najem lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony,

3) Na dzień 31 grudnia 2019 r. do realizacji pozostało 23 wyroków sądowych, w tym:

a) w sprawach z powództwa Gminy Kępno – 23 wyroków,

b) w sprawach z powództwa innych podmiotów, w których gmina występuje jako interwenient uboczny – 5 wyroków.

#### § 4

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno, określane są na podstawie stanu technicznego budynków, a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania niskoemisyjnego, wyłączenia z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

2. Niektóre budynki stanowiące własność Gminy Kępno wymagają remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu, realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy Kępno, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

3. Czynnikiem wpływającym na możliwość czasowego uszczuplenia mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno pozostaje konieczność wykwaterowania wchodzących w skład zasobu nieruchomości, znajdujących się w złym stanie technicznym i wynikający z powyższego obowiązek, zapewnienia lokali zamiennych, lokatorom zajmującym mieszkania w takich

budynkach. W takiej sytuacji każdorazowo będzie dokonywało się przeglądu dotychczas zajmowanego lokalu oraz oceny jego utrzymania przez dotychczasowych lokatorów i sytuacji materialnej tych osób, a następnie zapewnia się lokatorom odpowiednio lokale objęte najmem socjalnym bądź umową na czas nieoznaczony.

4. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno z wyłączeniem części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których remonty wykonywane są ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym, nie umożliwia finansowania wyłącznie z wpływów z czynszu najmu lokali będących własnością Gminy Kępno.

5. Plan remontów i inwestycji, w tym modernizacji na lata 2020-2026 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowanie zwalnianych lokali.

6. W celu poprawy stanu technicznego budynków komunalnych niezbędnym jest wykonanie prac remontowych.

7. Poniższe tabele w ujęciu wieloletnim oraz w rozbiciu na poszczególne lata przedstawiają zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków z lokalami w budynkach będących 100 % własnością Gminy Kępno oraz lokali we współwłasności z pominięciem lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kępno we wspólnotach mieszkaniowych.

8. Przedstawiony poniżej plan remontów i modernizacji budynków obejmuje również prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed ewentualną degradacją.

**Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków komunalnych z lokalami mieszkalnymi (tabela nr 2)**

lp.	Rodzaj robót	Pożądany okres realizacji	Szacunkowy koszt [zł]
1.	remont - naprawa kominów	7 lat	105 000
2.	naprawa - wymiana pokrycia dachowego	7 lat	232 000
3.	izolacje pionowe i poziome ścian fundamentowych	7 lat	43 000
4.	remont elewacji	7 lat	255 000
5.	remont schodów, strychów, piwnic	7 lat	63 000
6.	malowanie klatek schodowych/korytarzy	7 lat	170 000
7.	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	7 lat	130 000
8.	remont - wymiana instalacji elektrycznej	7 lat	129 000
9.	remont - wymiana instalacji wod.-kan.	7 lat	137 000
10.	remont - wymiana instalacji C.O.	7 lat	147 000
11.	remont - wymiana piecy grzewczych (usługi zduńskie)	7 lat	182 000
12.	inne prace remontowe - AWARIE	7 lat	203 350
<b>RAZEM</b>			<b>1 796 350</b>

**Plan remontów i modernizacji budynków z lokalami w latach 2020-2026 (tabela nr 3)**

Lp.	Rodzaj robót	Koszt remontów w zł							
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	RAZEM
1.	remont - naprawa kominów	5 000	20 000	15 000	20 000	15 000	15 000	15 000	105 000
2.	naprawa - wymiana pokrycia dachowego	20 000	60 000	42 000	30 000	25 000	25 000	30 000	232 000
3.	izolacje pionowe i poziome ścian fundamentowych	0	5 000	5 000	10 000	8 000	10 000	5 000	43 000
4.	remont elewacji	25 000	45 000	40 000	50 000	30 000	30 000	35 000	255 000
5.	remont schodów, strychów, piwnic	0	10 000	10 000	8 000	10 000	15 000	10 000	63 000
6.	malowanie klatek schodowych/korytarzy	5 000	25 000	30 000	25 000	35 000	30 000	20 000	170 000
7.	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10 000	25 000	15 000	25 000	20 000	20 000	15 000	130 000
8.	remont - wymiana instalacji elektrycznej	4 000	10 000	15 000	25 000	20 000	25 000	30 000	129 000
9.	remont - wymiana instalacji wod.-kan.	2 000	20 000	20 000	25 000	20 000	25 000	25 000	137 000
10.	remont - wymiana instalacji C.O.	2 000	20 000	25 000	20 000	30 000	20 000	30 000	147 000
11.	remont - wymiana piecy grzewczych (usługi zduńskie)	12 000	20 000	20 000	20 000	20 000	30 000	60 000	182 000
12.	inne prace remontowe - AWARIE	13 350	25 000	35 000	30 000	40 000	35 000	25 000	203 350
<b>RAZEM</b>		<b>98 350</b>	<b>285 000</b>	<b>272 000</b>	<b>288 000</b>	<b>273 000</b>	<b>280 000</b>	<b>300 000</b>	<b>1 796 350</b>



9. Remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych obejmują głównie wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i centralnego ogrzewania co przedstawiają poniższe tabele:

**Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych**  
(tabela nr 4)

LP.	RODZAJ ROBÓT	OKRES REALIZACJI	SZACUNKOWY KOSZT
			[ZŁ]
1.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	7 lat	129 000
2.	Wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej, elektrycznej i c.o. i inne remonty bieżące, remont pieców grzewczych	7 lat	504 000
<b>RAZEM</b>			<b>633 000,00</b>

**Plan remontów lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych na latach 2020-2026**  
(tabela nr 5)

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	KOSZT REMONTÓW W [ZŁ]							RAZEM
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
1.	Wymiana stolarki	3000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	129000
2.	Remonty bieżące w tym wymiana instalacji itd.	12000	82000	82000	82000	82000	82000	82000	504000
<b>RAZEM</b>		<b>15000</b>	<b>103000</b>	<b>103000</b>	<b>103000</b>	<b>103000</b>	<b>103000</b>	<b>103000</b>	<b>633000</b>

10. Plany remontów lokali we wspólnotach mieszkaniowych nie dotyczą części wspólnych budynków, w których właścicielem części lokali jest Gmina Kępno, ponieważ finansowane są z wyodrębnionego funduszu remontowego poszczególnych wspólnot. Remonty części wspólnych obejmują m.in. remonty dachów, elewacji, wymiany instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, modernizacji budynku z wyłączeniem mieszkań. W ramach termomodernizacji były realizowane prace w budynku przy ul. Zacisze 1a. Prace rozpoczęto w roku 2015, a spłata kredytu trwać będzie do 2025 roku. Jednocześnie w miesiącu sierpniu 2019 zakończyła się spłata zobowiązania termomodernizacyjnego dla Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości w Kępnie ul. Spółdzielcza 2. Zobowiązania te realizowane są i/buły w ramach środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

## Rozdział 3

### Planowana sprzedaż lokali w latach 2020-2026

#### Program sprzedaż lokali

#### § 5

1. Sprzedaż zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm. oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r., poz. 532 ze zm.).
2. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być budynki i lokale mieszkalne nie zamieszkałe, jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.
3. Przy sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz osób fizycznych będących ich najemcami, stosowane są bonifikaty od ceny sprzedaży zgodnie z Uchwałą Nr XXVI/166/2012 Rady Miejskiej w Kępnie z dnia 27 września 2012 roku w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania (Dz.U. Województwa Wielkopolskiego z 2012 r. poz. 4490 oraz poz. 4645, z 2013 poz. 1719).
4. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu.
5. Polityka mieszkaniowa Gminy Kępno w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych zakłada w pierwszej kolejności sprzedaż lokali na rzecz najemców w istniejących już wspólnotach.
6. W przypadku lokali w tzw. "małych budynkach" tj. do 6 lokali mieszkalnych sprzedaż może nastąpić:
  - a) w budynkach, w których znajdują się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne – przy złożeniu wniosków o wykup lokali przez wszystkich najemców oraz ich równoczesnej sprzedaży,
  - b) w budynkach, w których znajduje się od 3 do 6 lokali mieszkalnych – przy złożeniu wniosków o wykup lokali przez większość najemców oraz ich równoczesnej sprzedaży,
  - c) w budynkach, w których znajdują się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne i lokal użytkowy lub lokale użytkowe – przy złożeniu wniosków o wykup lokali mieszkalnych przez wszystkich najemców oraz ich równoczesnej sprzedaży,
  - d) w budynkach, w których znajduje się od 3 do 6 lokali mieszkalnych i lokal użytkowy lub lokale użytkowe – przy złożeniu wniosków o wykup lokali mieszkalnych przez większość najemców oraz ich równoczesnej sprzedaży.
7. Ze sprzedaży wyłączone zostają:
  - 1) lokale gdzie zawarto najem socjalny,
  - 2) lokale mieszkalne, dla których nie zawarto umowy najmu.

## § 6

1. Przewiduje się następującą wielkość sprzedaży w latach 2020-2026 (tabela nr 6):

Lp.	Rok	Gmina Kępno
1	2020	1
2	2021	2
3	2022	2
4	2023	1
5	2024	1
6	2025	1
7	2026	1

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kępno jest dalsza częściowa sprzedaż zasobu mieszkaniowego oraz racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy. W latach 2020-2026 planuje się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dążąc w ten sposób do pełnej ich prywatyzacji. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno na lata 2020-2026 opracowano w oparciu o tendencje wynikające z dynamiki zmian zasobu lokali mieszkalnych w poprzednich latach. Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży mieszkań można stwierdzić, że liczba zbywanych lokali waha się na średnim poziomie jednego lub dwóch mieszkań rocznie, w zależności od aktualnej koniunktury oraz sytuacji materialnej najemców. Pomimo korzystnych warunków sprzedaży na rzecz najemców, zainteresowanie nabywaniem mieszkań spada, co jest związane ze zmniejszaniem liczby lokali z powodu ich sprzedaży. W związku z powyższym należy założyć, że sprzedaż mieszkań w najbliższych latach nadal będzie wykazywać tendencję spadkową.

3. Realizowany będzie proces wycofywania udziałów Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w nieruchomościach udział Gminy jest mniejszy niż 50%. Gmina korzystać będzie z możliwości wynikających z 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, poprzez złożenie najemcy oferty nabycia lokalu i prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że najemcy zaofiarowany zostanie inny lokal zamienny.

4. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Kępno będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia. Analizą obejmowane będą sprawy budynków, w stosunku do których chęć skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu położonych w nich lokali mieszkalnych zgłosi większość najemców

oraz w sytuacji gdy będzie to uzasadnione z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem gminy.

5. Nie przeznaczają się do sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego z uwagi na:

- 1) położenie na terenie, który w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Kępna ma inne przeznaczenie niż mieszkaniowe;
- 2) usytuowanie w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego lub wyburzenia;
- 3) usytuowanie w budynku stanowiącym własność Gminy Kępno, który po roku 2000 został wybudowany lub został poddany remontowi kapitalnemu w sytuacji, gdy remont ten wiązał się z wykwaterowaniem wszystkich mieszkańców;
- 4) usytuowanie w budynku, dla którego przewidywana jest zmiana funkcji;
- 5) objęcie najmem socjalnym;
- 6) niesamodzielnosc lokalu;
- 7) stwierdzone zaległości czynszowe;
- 8) inne przyczyny prawne uniemożliwiające sprzedaż lokalu.

## **Rozdział 4**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

#### **Polityka czynszowa**

##### **§ 7**

1. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Kępno za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta i Gminy Kępno w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokali. Wysokość stawek czynszu powinna zmierzać w kierunku do samofinansowania się kosztów utrzymania lokali co spowoduje obniżenie przeznaczenia środków z budżetu gminy na bieżącą eksploatację oraz remonty budynków.

2. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku, przy czym celem polityki czynszowej Gminy Kępno będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że w 2026 r. stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczanej wg wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, określonej obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego .

3. Ustala się czynniki podwyższające oraz wysokość podwyżki stawki czynszu za lokale mieszkalne w zależności od:

- 1) położenia budynku:

- a) lokal na terenie miasta Kępno – 5 %,
- 2) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan umożliwiający użytkowanie:
  - a) centralne ogrzewanie w lokalu – 10 %,
  - b) gaz sieciowy w lokalu – 10 %,
  - c) łazienka w lokalu – 10 %,
  - d) w.c. w lokalu – 5 %.
4. W przypadku dokonania ulepszeń przez właściciela lokalu podczas zamieszkiwania najemcy, stawka czynszu będzie podwyższona o współczynnik dokonanego ulepszenia.
5. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie powoduje zmiany wysokości czynszu najmu, nie dotyczy to jednak zmiany systemu ogrzewania.
6. Ustala się czynniki obniżające oraz wysokość obniżki stawki czynszu za lokale mieszkalne w zależności od:
  - 1) położenia lokalu w budynku:
    - a) lokal znajdujący się na strychu - 5 %,
  - 2) ogólnego stanu technicznego budynku:
    - a) zły stan budynku wynikający z przeglądu budynku – 5 %,
    - b) przeznaczenie budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny do rozbiórki lub remontu kapitalnego na podstawie orzeczenia organu ds. nadzoru budowlanego – 10 %.”
7. W przypadku zmniejszenia się wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, umożliwiające ich użytkowanie lub pogorszenia się stanu budynku, stawka czynszu będzie obniżona o współczynnik obniżki.
8. Podstawą dokonania zmian w wysokości stawki czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu czynszu z przyczyn zawartych w ust. 4 i 7 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.
9. Przez lokal wyposażony w centralne ogrzewanie rozumie się lokal ogrzewany energią cieplną dostarczaną z ciepłowni, kotłowni lokalnej lub indywidualnej w tym etażowej.
10. Przez łazienkę należy rozumieć pomieszczenie posiadające stale instalacje: wodno-kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu oraz urządzenia łazienkowe (wannę, brodzik, lub kabinę natryskową).
11. Przez w.c. należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką. Wydzielone pomieszczenie może znajdować się poza lokalem na tej samej kondygnacji.

12. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Kępno.

13. Do stawki czynszu określonej w ust. 12 nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

14. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Wprowadzone zostają również obniżki czynszu dla najemców na zasadach wynikających z niniejszej uchwały.

15. Wysokość czynszu najmu lokalu ustala się między innymi z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

### **Zasady obniżania czynszu.**

#### **§ 8**

1. Obniżka czynszu lokalu następuje na wniosek najemcy.
2. Obniżki czynszu lokalu udziela się na okres 12 miesięcy, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i oświadczenia o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i nie dłużej niż do dnia ustania przesłanki uzasadniającej obniżenie stawki czynszu, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. Obniżka czynszu lokalu przysługuje najemcy, którego średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w obecnie obowiązującej uchwale Rady Miejskiej w Kępnie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno i zajmującemu lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej normatywnej powierzchni określonej w ust. 5, z zastrzeżeniem ust. 4 i 6.
4. Obniżka czynszu lokalu przysługuje najemcy, który zajmuje lokal większy niż opisany w ust.5, o ile zgłosił lokal do zamiany na lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej normatywnej powierzchni. Obniżki czynszu lokalu udziela się na okres 12 miesięcy liczony od dnia zgłoszenia lokalu do zamiany, nie dłużej jednak niż do dnia przedstawienia przez wynajmującego oferty zamiany lokalu o powierzchni nieprzekraczającej normatywnej powierzchni lokalu. Zgłoszenie lokalu do zamiany w celu uzyskania obniżki czynszu może nastąpić tylko raz w okresie trwania umowy najmu.
5. Normatywna powierzchnia lokalu z zastrzeżeniem ust. 6, nie może przekraczać:
  - 1) 35 m<sup>2</sup> dla 1 osoby,
  - 2) 40 m<sup>2</sup> dla 2 osób,

- 3) 45 m<sup>2</sup> dla 3 osób,
- 4) 55 m<sup>2</sup> dla 4 osób,
- 5) 65 m<sup>2</sup> dla 5 osób,
- 6) 70 m<sup>2</sup> dla 6 osób,

a w przypadku, gdy w lokalu zamieszkuje większa niż 6 liczba osób, dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m<sup>2</sup>;

6. Normatywną powierzchnię lokalu powiększa się o 15 m<sup>2</sup>, jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, jeżeli niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają zespoły ds. orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 426 ze zm.);

7. Ustala się obniżkę czynszu lokalu w wysokości 25%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 60 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

8. Warunki obniżania czynszu nie mają zastosowania do najemcy, z którym zawarto umowę najmu lokalu socjalnego, tymczasowego pomieszczenia, lokalu będącego pracownią służącą do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

## **Rozdział 5**

### **Czasowe zaprzestanie korzystania z lokalu mieszkalnego**

#### **§ 9**

1. W przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym wskutek okoliczności od niego niezależnych, w szczególności ze względu na długotrwałą chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej, jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących w lokalu wraz z najemcą, zobowiązanych do zapłaty czynszu oraz pod warunkiem niezalegania, na dzień złożenia wniosku przez najemcę z płatnością czynszu i innych mediów oraz opłaty zagospodarowanie odpadów, najemca może ubiegać się o zawieszenie naliczania czynszu.
2. Najemca ubiegający się o zawieszenie naliczania czynszu za lokal mieszkalny składa pisemny wniosek, w którym podaje okoliczności uzasadniające jego złożenie, a także dołącza stosowne dokumenty na ich potwierdzenie.
3. Zawieszenie naliczania czynszu udzielane jest na czas określony do 6 miesięcy.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przedłużenia tego terminu do 12 miesięcy, po przedłożeniu dokumentów uzasadniających czasowe zawieszenie naliczania czynszu i uzyskaniu zgody wynajmującego.

4. Dopuszcza się również możliwość czasowego zawieszenia na wniosek najemcy naliczania opłat czynszowych w przypadku niemożności korzystania z lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten ulegnie zniszczeniu wskutek zdarzeń losowych (np. pożar, zalanie lokalu).

5. W sytuacji braku możliwości korzystania z części lokalu mieszkalnego (np. wskutek przeprowadzanego przez zarządcę remontu budynku lub lokalu) możliwe jest czasowe zawieszenie, bądź obniżenie naliczania czynszu za powierzchnię wyłączoną z eksploatacji.

6. Najemca składa pisemny wniosek wraz z uzasadnieniem o czasowe zawieszenie, bądź obniżenie naliczenia czynszu za powierzchnię wyłączoną z eksploatacji u właściwego zarządcy zasobu komunalnego. Wniosek podlega weryfikacji przez służby techniczne.

7. Zawieszenia lub obniżenia naliczenia czynszu udziela się na czas braku możliwości korzystania przez najemcę z powierzchni wyłączonej z eksploatacji.

## **Rozdział 6**

### **Aktywna windykacja należności czynszowych**

#### **§ 10**

1. Gmina Kępno za pośrednictwem zarządcy budynków prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności.

2. Celem zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych będą podejmowane działania w zakresie:

- 1) prowadzenia windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikiem w sprawie spłaty zadłużenia;
- 2) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;
- 3) ponownego kierowania spraw na drogę postępowania egzekucyjnego;
- 4) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego poprzez e-sądy.

3. Wnioski najemców zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media, którzy zwrócili się do Burmistrza o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań w formie rat lub umorzenia, rozpatruje się w oparciu o Uchwałę Nr XXXIV/211/2013 Rady Miejskiej w Kępnie z dnia 26 lutego 2013 roku w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłat należności pieniężnych mający charakter cywilnoprawny, przypadający Gminie Kępno lub jej jednostkom podległym, warunków dopuszczalności



pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organu lub osób uprawnionych do udzielenia tych ulg (Dz.U.Województwa Wielkopolskiego z 2013 r. poz.2211 ze zm.).

## **Rozdział 7**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy**

#### **Zarządzanie zasobem**

#### **§ 11**

1. Całość czynności związanych z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem komunalnym, za wyjątkiem lokali zakładowych, będącym własnością Gminy Kępno realizowane będzie przez powierzenie tego zadania zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych. Do czasu powierzenia tego zadania w sposób zgodny ze zdaniem poprzednim całość tych czynności wykonywać będzie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Kępno Sp. z o.o. na podstawie zawartej dotychczas umowy.
2. Zarządzanie komunalnym zasobem Gminy obejmuje lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże oraz urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe wraz z ich częściami składowymi.
3. Wykonywanie czynności zarządzania powierzonym zasobem polega na podejmowaniu przez podmiot wymieniony w ust. 1 decyzji i dokonywaniu czynności, zmierzających do utrzymania nieruchomości, zgodnie z jej przeznaczeniem w ramach ustalonego budżetu i na podstawie podpisanej umowy o zarządzanie.
4. Prowadzenie zadań inwestycyjnych lub czynności przekraczających zwykły zarząd na zarządzanych budynkach wymaga uprzedniego uzgodnienia z Gminą Kępno.
5. Do zadań podmiotu wymienionego w ust. 1 w zakresie czynności związanych z zarządzaniem zasobem komunalnym, w szczególności należy:
  - 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego;
  - 2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych oraz inwestycyjnych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;
  - 3) prowadzenie inwestycji mieszkaniowych;
  - 4) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego;

5) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego z osobami wskazanymi przez wydział do spraw gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Urzędu Miasta i Gminy Kępno;

6) dysponowanie gruntami stanowiącymi tereny zewnętrzne (podwórka, ogródki przydomowe, miejsca zbiórki odpadów i zawieranie umów dzierżawy tych gruntów);

7) przejmowanie oraz czasową obsługę nieruchomości komunalnych lub ich części w przypadkach i na warunkach określonych przez Burmistrza Miasta i Gminy Kępno;

8) dochodzenie przed sądem lub polubownie należności gminy dotyczących zarządzanego zasobu, w tym ich egzekucja oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu; należności gminne obejmują czynsz i inne opłaty związane z lokalami należne dla Gminy Kępno

9) wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym.

6. W celu wdrożenia optymalnego, spójnego modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym podjęte zostaną działania w kierunku standaryzacji procedur związanych z najmem lokali, postępowaniami windykacyjnymi, sprawozdawczością, wykonywaniem kontroli właścicielskiej w stosunku do podmiotów uczestniczących w procesie zarządzania zasobem komunalnym oraz ujednoczenia zasad reprezentowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

## Rozdział 8

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 - 2026 Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej

#### § 12

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 – 20206 będą środki z budżetu Gminy w tym głównie powinny to być wpływy z czynszów.

#### **Przychody z czynszu najmu lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokalu (tabela nr7)**

Lp.	Wyszczególnienie	Wysokość środków brutto [zł]						
		2020 rok – od 06/2020 miesięcznie	rok 2021	rok 2022	rok 2023	rok 2024	rok 2025	rok 2026
		Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina
1.	<b>Lokale mieszkalne, w tym:</b>	<b>24925</b>	<b>282 065</b>	<b>370 636</b>	<b>370 636</b>	<b>370636</b>	<b>370636</b>	<b>370 636</b>
a)	3 Maja 3	915	10 977	10 977	10 977	10977	10977	10 977
b)	Sikorskiego 13	2764	33 163	33 163	33 163	33163	33163	33 163
c)	Solidarności 9	7502	90 019	90 019	90 019	90019	90019	90 019
d)	Warszawska 25	1678	20 138	20 138	20 138	20138	20138	20 138
e)	Wieluńska 7D - 50%	1806	21 675	21 675	21 675	21675	21675	21-675
f)	Solidarności 8A	-	-	88 571	88 571	88571	88571	88 571
2.	<b>Lokale z najmem socjalnym</b>	<b>4616</b>	<b>38 361</b>	<b>38 361</b>	<b>38 361</b>	<b>38361</b>	<b>38361</b>	<b>38 361</b>
	<b>Razem</b>	<b>29541</b>	<b>320 426</b>	<b>408 997</b>	<b>408 997</b>	<b>408997</b>	<b>408997</b>	<b>408 997</b>

- 1)Wysiedlenie Solidarności 8A do końca roku 2020 przypis miesięczny –1.419,38 zł  
 2)Zasiedlenie Solidarności 8A od 2022 - zmiana na lokal komunalny przypis miesięczny- 7.380,89 zł

**Przychody z czynszu najmu lokali mieszkalnych Gminy we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2020-2026 (tabela nr 8)**

Wyszczególnienie	Przychody w poszczególnych latach						
	2020 rok – od 06/2020 miesięcznie	rok 2021	rok 2022	rok 2023	rok 2024	rok 2025	rok 2026
Czynsz najmu z lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych	25 409	304 904	304 904	304 904	304 904	304 904	304 904

2.Inne źródła pozyskiwania środków przeznaczonych na utrzymywanie mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno wyliczono przy założeniu 100 % wpłat czynszu.

**Inne źródła pozyskiwania przychodów przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno (tabela nr 9)**

Lp.	Wyszczególnienie	Wysokość środków brutto w [zł]						
		2020 rok – od 06/2020 miesięcznie	rok 2021	rok 2022	rok 2023	rok 2024	rok 2025	rok 2026
		Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina
1.	Przychody z reklam							
2.	Przychody z dzierżawy plac pod garaże	1 930	23 158	23158	23 158	23158	23 158	23 158
3.	Przychody z najmu garaży i pomieszczeń gospodarczych	2 379	28 553	28553	28 553	28553	28 553	28 553
4.	Przychody z najmu lokali użytkowych	3 596	43 154	43154	43 154	43154	43 154	43 154
5.	Przychody finansowe - (odsetki)		10 000	10000	10 000	10000	10 000	10 001
6.	Środki z budżetu Gminy	722 122	1 150 000	1 150 000	1 100 000	1 100 000	1 050 000	1 050 000
	<b>Razem</b>	<b>730027</b>	<b>1254866</b>	<b>1254866</b>	<b>1204866</b>	<b>1204866</b>	<b>1154866</b>	<b>1154867</b>

**Przychody z mediów w lokalach mieszkalnych i użytkowych (tabela nr 10)**

Lp.	Wyszczególnienie	Wysokość środków brutto w [zł]						
		rok 2020	rok 2021	rok 2022	rok 2023	rok 2024	rok 2025	rok 2026
		Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina
1.	<b>Lokale w zasobie Gminy Kępno, w tym:</b>	<b>171 183</b>	<b>165 459</b>	<b>171 201</b>	<b>370 636</b>	<b>370 636</b>	<b>370 636</b>	<b>370 636</b>
a)	3 Maja 3	1 044	1 296	10 977	10 977	10 977	10 977	10 977
b)	Sikorskiego 13	4 320	4 320	33 163	33 163	33 163	33 163	33 163
c)	Solidarności 9	11 880	11 880	90 019	90 019	90 019	90 019	90 019
d)	Warszawska 25	3 672	3 672	20 138	20 138	20 138	20 138	20 138
e)	Wieluńska 7D - 50%	2 592	2 592	21 675	21 675	21 675	21 675	21 675
f)	Solidarności 8A	5 742	-	5 616	88 571	88 571	88 571	88 571
2.	<b>Lokale we WM*</b>	<b>132 674</b>	<b>132 263</b>	<b>38 361</b>	<b>38 361</b>	<b>38 361</b>	<b>38 361</b>	<b>38 361</b>
	<b>Razem</b>	<b>303 857</b>	<b>297 723</b>	<b>209 562</b>	<b>408 997</b>	<b>408 997</b>	<b>408 997</b>	<b>408 997</b>

\*Wspólnotach Mieszkaniowych

3. Część środków pozyskiwana z innych źródeł niż przychody z czynszu przeznaczona może zostać na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno. Z tych środków finansowana jest w szczególności bieżąca eksploatacja mieszkaniowego zasobu i utrzymanie terenów przydomowych w czystości. Środki uzyskane z czynszów najmu lokali użytkowych przeznaczana jest na pokrycie eksploatacji, utrzymania i remontów lokali i budynków użytkowych.

4. Zarządca nieruchomości przekazuje w okresach miesięcznych do budżetu Gminy Kępno, wszystkie uiszczane przez najemcę wpłaty z tytułu czynszów najmu lokali stanowiących własność Gminy Kępno. Środki te są wydatkowane są z budżetu Gminy na remonty i bieżące utrzymanie nieruchomości będących jej własnością.

5. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie mogło odbywać się również:

1) w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, realizowanych przez np. Bank Gospodarstwa Krajowego poprzez:

a) udzielanie, na warunkach preferencyjnych kredytów, m. in. towarzystwom budownictwa społecznego na przedsięwzięcia inwestycyjne, mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, pomieszczeń tymczasowych,

b) udzielanie gminom, na warunkach preferencyjnych, kredytów na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu;

2) w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów;

3) w ramach środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;

- 4) w ramach środków znajdujących się w dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej przeznaczanych m. in. na dodatki mieszkaniowe;
- 5) w ramach środków uzyskanych z dotacji celowych udzielanych miastu z budżetu Państwa np. na pomoc dla Repatriantów;
- 6) z innych źródeł

## Rozdział 9

**Wysokość kosztów w latach 2020-2026, 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**

### Koszty utrzymania zasobu

#### § 13

1. W skład kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Kępno głównie wchodzi:
  - a) Koszty bieżącej eksploatacji
  - b) Koszty remontów

**Planowana wysokość kosztów na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno w latach 2020-2026 (tabela nr 11).**

Lp.	Wyszczególnienie	PLANOWANE KOSZTY UTRZYMANIA w [zł]							RAZEM:
		rok 2020	rok 2021	rok 2022	rok 2023	rok 2024	rok 2025	rok 2026	
		Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	
1.	Eksploatacja (z mediami)	636 340	655 430	675 093	695 346	716 206	737 693	759 823	4 875 932
2.	Remonty	98 350	285 000	272 000	288 000	273 000	280 000	300 000	1 796 350
<b>RAZEM</b>		<b>734 690</b>	<b>940 430</b>	<b>947 093</b>	<b>983 346</b>	<b>989 206</b>	<b>1 017 693</b>	<b>1 059 823</b>	<b>6 672 282</b>

**Plan remontów i modernizacji budynków w latach 2020-2026 przedstawia tabela nr 12.**

Lp.	Rodzaj robót	Koszt remontów w zł							RAZEM
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
1.	remont - naprawa kominów	5 000	20 000	15 000	20 000	15 000	15 000	15 000	105 000
2.	naprawa - wymiana pokrycia dachowego	20 000	60 000	42 000	30 000	25 000	25 000	30 000	232 000
3.	izolacje pionowe i poziome ścian fundamentowych	0	5 000	5 000	10 000	8 000	10 000	5 000	43 000
4.	remont elewacji	25 000	45 000	40 000	50 000	30 000	30 000	35 000	255 000
5.	remont schodów, strychów, piwnic	0	10 000	10 000	8 000	10 000	15 000	10 000	63 000
6.	malowanie klatek schodowych/korytarzy	5 000	25 000	30 000	25 000	35 000	30 000	20 000	170 000
7.	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10 000	25 000	15 000	25 000	20 000	20 000	15 000	130 000
8.	remont - wymiana instalacji elektrycznej	4 000	10 000	15 000	25 000	20 000	25 000	30 000	129 000
9.	remont - wymiana instalacji wod.-kan.	2 000	20 000	20 000	25 000	20 000	25 000	25 000	137 000
10.	remont - wymiana instalacji C.O.	2 000	20 000	25 000	20 000	30 000	20 000	30 000	147 000
11.	remont - wymiana piecy grzewczych (usługi zduńskie)	12 000	20 000	20 000	20 000	20 000	30 000	60 000	182 000
12.	inne prace remontowe - AWARIE	13 350	25 000	35 000	30 000	40 000	35 000	25 000	203 350
<b>RAZEM</b>		<b>98 350</b>	<b>285 000</b>	<b>272 000</b>	<b>288 000</b>	<b>273 000</b>	<b>280 000</b>	<b>300 000</b>	<b>1 796 350</b>

**2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.**

W myśl przepisów ustawy o własności lokali wydatki związane z utrzymaniem i remontami lokali ponosi właściciel. Właściciel lokalu we wspólnocie mieszkaniowej zobowiązany jest również do pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat podlegających rozliczeniu pomiędzy właścicielami lokali na koniec roku kalendarzowego. Właściciele uiszczają również na rzecz wspólnoty opłaty na fundusz remontowy, z którego finansowane są remonty części wspólnych nieruchomości. Wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu oraz wpłat na fundusz remontowy ustalają wszyscy właściciele lokali na zebraniach wspólnot mieszkaniowych. Gmina jako właściciel części lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych również partycypuje w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi uiszczając bezpośrednio z budżetu środki na ten cel.

Oprócz zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Gmina Kępno wpłaca również opłaty na fundusze remontowe. W chwili obecnej zaliczki na pokrycie kosztów nieruchomością wspólną za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w poszczególnych wspólnotach, dla których zarządcą jest „Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Kępno Spółka z o.o., wynoszą: 1,60 zł, 1,80 zł (w trzech wspólnotach), 2 zł i 2,15 zł. Natomiast stawki opłat na fundusz remontowy za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu kształtują się następująco: 1,20 zł, 140 zł, 1,50

zł, 1,70 zł, 2,00 zł i 2,40 zł .

**Plan remontów lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych 2020-2026 (tabela nr 13)**

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	KOSZT REMONTÓW W [ZŁ]							RAZEM
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
1.	Wymiana stolarki	3000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	129000
2.	Remonty bieżące w tym wymiana instalacji itd.	12000	82000	82000	82000	82000	82000	82000	504000
<b>RAZEM</b>		<b>15000</b>	<b>103000</b>	<b>103000</b>	<b>103000</b>	<b>103000</b>	<b>103000</b>	<b>103000</b>	<b>633000</b>

**Zestawienia tabelaryczne planowanych wydatków na lokale we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2020-20226**

**Wydatki na koszty zarządu, pozostałe świadczenia i fundusz remontowy Gminy Kępno we wspólnotach mieszkaniowych 2020 rok (tabela nr 14).**

WSPÓLNOTA	KZ	OGOK	CO	WODA	KANAL	F-SZ REM	RAZEM
AL. MARCINKOWSKIEGO 15	21439	12384	32158	0	0	23821	89802
AL. MARCINKOWSKIEGO 17	28448	18000	48993	0	0	18965	114405
UL. SPÓLDZIELCZA 2	6683	3438	12948	663	1428	6891	32051
UL. SIENKIEWICZA 7	5768	2376	0	0	0	6439	14583
UL. WIOSNY LUDÓW 8	7596	2160	9875	0	0	5317	24948
UL. ZACISZE 1A	6944	3240	11572	0	0	5787	27543
<b>OGÓLEM</b>	<b>76877</b>	<b>41598</b>	<b>115547</b>	<b>663</b>	<b>1428</b>	<b>67219</b>	<b>303332</b>

**Wydatki na koszty zarządu, pozostałe świadczenia i fundusz remontowy Gminy Kępno we wspólnotach mieszkaniowych 2021 rok (tabela nr 15).**

WSPÓLNOTA	KZ	OGOK	CO	WODA	KANAL	F-SZ REM	RAZEM
AL. MARCINKOWSKIEGO 15	22511	12384	33766	0	0	25012	93673
AL. MARCINKOWSKIEGO 17	29870	18000	51443	0	0	19913	119226
UL. SPÓLDZIELCZA 2	7017	3438	13595	663	1428	7236	33377
UL. SIENKIEWICZA 7	6057	2376	0	0	0	6761	15193
UL. WIOSNY LUDÓW 8	7976	2160	10369	0	0	5583	26088
UL. ZACISZE 1A	7291	3240	12151	0	0	6076	28758
<b>OGÓLEM</b>	<b>80721</b>	<b>41598</b>	<b>121324</b>	<b>663</b>	<b>1428</b>	<b>70580</b>	<b>316314</b>

**Wydatki na koszty zarządu, pozostałe świadczenia i fundusz remontowy Gminy Kępno  
we wspólnotach mieszkaniowych 2022 rok (tabela nr 16).**

WSPÓLNOTA	KZ	OGOK	CO	WODA	KANAL	F-SZ REM	RAZEM
AL. MARCINKOWSKIEGO 15	23636	12384	35455	0	0	26263	97738
AL. MARCINKOWSKIEGO 17	31364	18000	54015	0	0	20908	124287
UL. SPÓLDZIELCZA 2	7368	3438	14275	663	1428	7598	34769
UL. SIENKIEWICZA 7	6359	2376	0	0	0	7099	15834
UL. WIOSNY LUDÓW 8	8375	2160	10887	0	0	5862	27284
UL. ZACISZE 1A	7655	3240	12759	0	0	6380	30034
<b>OGÓŁEM</b>	<b>84757</b>	<b>41598</b>	<b>127390</b>	<b>663</b>	<b>1428</b>	<b>74109</b>	<b>329945</b>

**Wydatki na koszty zarządu, pozostałe świadczenia i fundusz remontowy Gminy Kępno  
we wspólnotach mieszkaniowych 2023 rok (tabela nr 17).**

WSPÓLNOTA	KZ	OGOK	CO	WODA	KANAL	F-SZ REM	RAZEM
AL. MARCINKOWSKIEGO 15	24818	12384	37227	0	0	27576	102005
AL. MARCINKOWSKIEGO 17	32932	18000	56716	0	0	21954	129601
UL. SPÓLDZIELCZA 2	7736	3438	14989	663	1428	7977	36231
UL. SIENKIEWICZA 7	6677	2376	0	0	0	7454	16507
UL. WIOSNY LUDÓW 8	8793	2160	11431	0	0	6155	28540
UL. ZACISZE 1A	8038	3240	13397	0	0	6699	31373
<b>OGÓŁEM</b>	<b>88995</b>	<b>41598</b>	<b>133760</b>	<b>663</b>	<b>1428</b>	<b>77815</b>	<b>344258</b>

**Wydatki na koszty zarządu, pozostałe świadczenia i fundusz remontowy Gminy Kępno  
we wspólnotach mieszkaniowych 2024 rok (tabela nr 18).**

WSPÓLNOTA	KZ	OGOK	CO	WODA	KANAL	F-SZ REM	RAZEM
AL. MARCINKOWSKIEGO 15	26059	12384	39089	0	0	28954	106486
AL. MARCINKOWSKIEGO 17	34578	18000	59551	0	0	23051	135181
UL. SPÓLDZIELCZA 2	8123	3438	15738	663	1428	8376	37766
UL. SIENKIEWICZA 7	7011	2376	0	0	0	7826	17214
UL. WIOSNY LUDÓW 8	9233	2160	12003	0	0	6463	29859
UL. ZACISZE 1A	8440	3240	14066	0	0	7034	32780
<b>OGÓŁEM</b>	<b>93445</b>	<b>41598</b>	<b>140448</b>	<b>663</b>	<b>1428</b>	<b>81705</b>	<b>359287</b>



**Wydatki na koszty zarządu, pozostałe świadczenia i fundusz remontowy Gminy Kępno  
we wspólnotach mieszkaniowych 2025 rok (tabela nr 19).**

WSPÓLNOTA	KZ	OGOK	CO	WODA	KANAL	F-SZ REM	RAZEM
AL. MARCINKOWSKIEGO 15	27362	12384	41043	0	0	30402	111192
AL. MARCINKOWSKIEGO 17	36307	18000	62529	0	0	24204	141040
UL. SPÓLDZIELCZA 2	8529	3438	16525	663	1428	8795	39378
UL. SIENKIEWICZA 7	7362	2376	0	0	0	8218	17956
UL. WIOSNY LUDÓW 8	9695	2160	12603	0	0	6786	31244
UL. ZACISZE 1A	8862	3240	14770	0	0	7385	34257
<b>OGÓLEM</b>	<b>98117</b>	<b>41598</b>	<b>147470</b>	<b>663</b>	<b>1428</b>	<b>85791</b>	<b>375066</b>

**Wydatki na koszty zarządu, pozostałe świadczenia i fundusz remontowy Gminy Kępno  
we wspólnotach mieszkaniowych 2026 rok (tabela nr 20).**

WSPÓLNOTA	KZ	OGOK	CO	WODA	KANAL	F-SZ REM	RAZEM
AL. MARCINKOWSKIEGO 15	28730	12384	43095	0	0	31922	116132
AL. MARCINKOWSKIEGO 17	38123	18000	65655	0	0	25414	147192
UL. SPÓLDZIELCZA 2	8956	3438	17351	663	1428	9235	41070
UL. SIENKIEWICZA 7	7730	2376	0	0	0	8629	18735
UL. WIOSNY LUDÓW 8	10179	2160	13233	0	0	7126	32698
UL. ZACISZE 1A	9305	3240	15508	0	0	7755	35808
<b>OGÓLEM</b>	<b>103023</b>	<b>41598</b>	<b>154843</b>	<b>663</b>	<b>1428</b>	<b>90080</b>	<b>391635</b>

**Wydatki na koszty zarządu, pozostałe świadczenia i fundusz remontowy Gminy Kępno  
we wspólnotach mieszkaniowych na lata 2020-2026 rok (tabela nr 21).**

WSPÓLNOTA	KZ	OGOK	CO	WODA	KANAL	F-SZ REM	RAZEM
AL. MARCINKOWSKIEGO 15	174556	86688	261834	0	0	193950	717029
AL. MARCINKOWSKIEGO 17	231621	126000	398902	0	0	154409	910932
UL. SPÓLDZIELCZA 2	54411	24066	105420	4642	9994	56109	254642
UL. SIENKIEWICZA 7	46964	16632	0	0	0	52425	116022
UL. WIOSNY LUDÓW 8	61847	15120	80401	0	0	43293	200661
UL. ZACISZE 1A	56535	22680	94223	0	0	47114	220552
<b>OGÓLEM</b>	<b>625935</b>	<b>291186</b>	<b>940781</b>	<b>4642</b>	<b>9994</b>	<b>547300</b>	<b>2419837</b>

**Inwestycje w budynkach mieszkalnych będących własnością Gminy Kępno na lata 2020- 2026 (tabela nr 22).**

2020		
1.		
2021		
1.	Mianowice 3d - dostosowanie p.poż	150000
2.	Sikorskiego 13 - tył - chodnik kostka(połbruk)	25000
2022		
1.	Solidarności 8a - remonty mieszkań (24 x 50 tyś.)	1000000
2.	Solidarności 8a- remont klatki schodowej (2 x 70 tyś.)	140000
2023		
1.	Zosin 9a - wymiana dachu	40000
2.	Solidarności 9 - tył elewacja	120000
2024		
1.	Warszawska 56- podłączenie do sieci miejskiej	70000
2025		
1.	Młyńska 24 - ocieplenie elewacji	50000
2026		
1.	Mianowice 3D - remont dachu	150000
<b>razem:</b>		<b>1745000</b>

## Rozdział 10

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

#### Wprowadzenie

#### § 14

1. Działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem są podejmowane w kilku kierunkach. Środowiskowym aspektem jest ograniczenie zanieczyszczeń powietrza i poprawy efektywności energetycznej. W ramach termomodernizacji podejmowane są działania obejmujące: przyłączenie budynków do sieci ciepłowniczej, ich ocieplenie, wymianę okien i drzwi zewnętrznych. Gmina Kępno w celu ograniczenia emisji i poprawy efektywności energetycznej budynków rozpoczęła wymianę urządzeń grzewczych na paliwa stałe, na inne systemy grzewcze (program KWOS) zgodnie z

którą można otrzymać dopłaty do ogrzewania po wymianie pieca na jeden z systemów niskoemisyjnych.

2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kępno należy podjąć działania w zakresie ogólnej gospodarki mieszkaniowej zmierzające do:

1) tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców poprzez:

a) działania w celu zmiany przeznaczenia lub pozyskania gruntów przeznaczonych zarówno pod budownictwo wielorodzinne jak i jednorodzinne,

b) pozyskiwanie środków na poszerzanie zasobu mieszkaniowego Gminy Kępno poprzez uzyskiwanie bezzwrotnych lub preferencyjnych kredytów i dotacji oraz specjalnych programów finansowych lub inwestorów,

c) tworzenia możliwości zamieszkania w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego przez osoby, które nie zakwalifikowały się do otrzymania lokalu gminnego ze względu na przekraczający dochód według określonego kryterium lub które zainteresowane są zamianą na mieszkanie o wyższym standardzie i deklarują posiadanie odpowiednich środków finansowych,

d) dostosowania wielkości mieszkań do sytuacji materialnej i wielkości rodzi ubiegających się o przydział lokalu,

e) przekwalifikowanie zwalnianych mieszkań pod najem socjalny lokali w związku z ich stanem technicznym lub brakiem możliwości wykonania ulepszeń,

f) zwiększenie powierzchni mieszkaniowej poprzez adaptację byłych budynków lub lokali użytkowych, zarówno stanowiących własność Gminy Kępno, jak i pozyskiwanych od innych podmiotów, na lokale mieszkalne i lokale z przeznaczeniem na najem socjalny,

g) wskazywania możliwości noclegowych w noclegowni znajdującej się w zasobie Gminy Kępno dla osób bezdomnych,

h) dokonywania aktualizacji wykazów osób oczekujących z zasobu mieszkaniowego Gminy Kępno, a w przypadku nie złożenia aktualizacji przez oczekującego stwierdzenia braku zasadności do dalszego oczekiwania na wykazie.

2) poprawy finansowania w odniesieniu do zasobu mieszkaniowego w celu:

a) utrzymania stanu zasobu w stanie nie pogorszonym oraz wdrażanie zasadnych działań modernizacyjnych lub inwestycyjnych,

b) zmniejszenia środków budżetowych na prace remontowe w przypadku realizacji założonych planów z równoczesnym przeznaczaniem środków budżetowych jako wkładu własnego w prowadzeniu nowych przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym,

c) zmniejszenia wydatków na prace remontowe związane będzie również ze spadkiem liczby lokali w wyniku ich sprzedaży,

- d) kontynuowania działania w celu zbycia budynków w złym stanie technicznym i przeznaczenia tych środków na remonty posiadanych zasobów oraz na pozyskanie mieszkań komunalnych, przy współdziałaniu Spółki zarządzającej mieszkaniowym zasobem Gminy, w której Gmina Kępno posiada 100 % udziałów,
  - e) realizacji przez Gminę Kępno zadań dotyczących zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej również poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
  - f) obniżenia kosztów eksploatacji np. poprzez działania termomodernizacyjne i inne ograniczające zużycie energii,
  - g) efektywnego rozpatrywania wniosków o rozłożenie na raty lub umorzeniu należności cywilnoprawnych wynikających z umów najmu,
  - h) kierowania spraw do sądu w przypadku nie regulowania zobowiązań czynszowych i odszkodowawczych z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego lub z tytułu uzyskania wynagrodzenia za korzystanie z zajętej rzeczy (mieszkania),
- 3) poprawności użytkowania lokali zgodnie z ich umownym przeznaczeniem:
- a) w przypadkach zgłoszeń o użytkowaniu lokalu w sposób niezgodny z umową, weryfikacja sytuacji i podejmowanie działań zmierzających do wyeliminowania nieprawidłowości,
  - b) podejmowanie decyzji architektonicznych w przypadku zasadności łączenia lub dzielenia mieszkań ze względu na aktualne potrzeby najemców,
  - c) ustalanie uprawnień do lokalu na wynikające z art. 691 Kodeksu cywilnego (wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy) lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę,
  - d) możliwość ponownego zawierania umów po całkowitej spłacie zaległości czynszowych z wykluczeniem sytuacji gdy orzeczono eksmisję z lokalu.

### **Niezbędny zakres zamian lokali związany z remontami budynków i lokali**

#### **§ 15**

W przypadku przeznaczenia lokalu lub budynku do remontu kapitalnego, także w celu zmiany jego przeznaczenia z dotychczasowych funkcji, najemcy należy przedstawić propozycję najmu innego lokalu o zbliżonym standardzie, w przypadku spełniania kryteriów dochodowych uprawniających do zawarcia umowy najmu zasobu mieszkaniowego gminy, określonego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali z zasobu Gminy Kępno.

### **Planowana sprzedaż lokali**

#### **§ 16**

1. W przypadku odmowy przyjęcia propozycji nabycia lokalu przez najemcę, któremu przysługuje pierwszeństwo, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, następuje wypowiedzenie umowy najmu.

2. Wypowiedzenie o którym mowa w ust.1 stosuje się z jednoczesnym zaoferowaniem wynajęcia lokalu w tej samej miejscowości, spełniający wymagania co najmniej takie same jak lokal zamienny.

## **Rozdział 11**

### **Likwidacja lokali niesamodzielnych**

#### **§ 17**

W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmuje się działania ukierunkowane na likwidację lokali niesamodzielnych. Działania te obejmują m. in.: scalanie mieszkań wspólnych, trwałe wydzielenie części mieszkania wspólnie użytkowanego, skutkujące powstaniem lokali samodzielnych, zapewnianie najemcom lokali niesamodzielnych lokali zamiennych i odzyskiwanie w ten sposób lokali samodzielnych.

## **Rozdział 12**

### **Współpraca z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej**

#### **§ 18**

W ramach współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej Gmina Kępno realizuje lub będzie realizować projekty wymagające zadysponowania gminnych lokali mieszkalnych. Lokale mogą być przeznaczane w szczególności na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych, treningowych bądź miejsc czasowego pobytu.

## **Rozdział 13**

### **Współpraca z Towarzystwem Budownictwa Społecznego - Kępno Sp. z o. o.**

#### **§ 19**

1. Część zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Kępno będzie realizowała również współpracując z TBS - Kępno Sp. z o. o. z siedzibą w Kępnie wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000602600.
2. Współpraca, o której mowa w ust. 1, będzie realizowana poprzez wykorzystywanie przez Gminę, w każdej dopuszczalnej formule prawnej, zasobu wytworzonego przez TBS - Kępno Sp. z o. o., w ramach opracowania wspólnych programów, w tym wynajmowanie przez Gminę od TBS -Kępno Sp. z o. o. lokali mieszkalnych na aktualne potrzeby Gminy.

**Uzasadnienie**  
**Do Uchwały Nr XXI/142/2020**  
**Rady Miejskiej w Kępnie**  
**z dnia 26 maja 2020 roku**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kępno na lata 2020-2026**

Uchwalanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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. 1182 i poz. 1309).

Obecne opracowanie wieloletniego programu związane jest z wyłączeniem z zasobu mieszkaniowego budynków będących własnością Towarzystwa Budownictwa Społecznego - Kępno sp. z o.o.

Zgodnie z definicją zasobu mieszkaniowego, wynikającą z cytowanej ustawy, zasoby mieszkaniowe towarzystw budownictwa społecznego, nie stanowią zasobu mieszkaniowego gminy.

W związku z powyższym opracowany wieloletni program dotyczy zasobu mieszkaniowego, którego właścicielem jest Gmina Kępno.

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

Program zawiera:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;

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

Organ jednostki samorządu terytorialnego realizujący ustawowy obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest zobowiązany uwzględnić wszystkie wskazane w ustawie elementy kształtujące treść programu. Bowiem wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 2 cytowanej ustawy, obligatoryjnie muszą zostać ustalone w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ponieważ składają się na jego treść.

Wielkość zasobu ulegać będzie zmianom, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych oraz planowaną budowę nowych mieszkań. Realizacja zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, odbywać się będzie poprzez poprawę stanu technicznego, utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz analizowanie możliwości najbardziej optymalnego jego wykorzystania.

Polityka czynszowa Gminy Kępno będzie polegać na stopniowym podwyższaniu wysokości stawki czynszu, tak by opłaty czynszowe pokrywały niezbędne koszty utrzymania oraz nakłady remontowe lokali. Jednak uwzględnić będzie sytuację najuboższych mieszkańców, a także stan techniczny budynków w których znajdują się lokale z mieszkaniowego zasobu gminy.


W celu ochrony środowiska, Gmina Kępno podejmuje i podejmować będzie działania zmierzające do eliminacji smogu w postaci zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym w zajmowanych przez najemców lokalach mieszkalnych. Ponadto, najemcy gminnych lokali korzystają z gminnych programów pomocowych w dofinansowaniu wyżej wymienionego przedsięwzięcia.

Aktywna windykacja ma wpłynąć na zmniejszenie zaległości w opłatach za lokale. Ważnym aspektem tych działań jest zaangażowanie samych najemców w dążeniu do uregulowania zadłużenia z tytułu opłat czynszowych. Ponadto Gmina Kępno umożliwi składanie wniosków o pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań z tytułu opłat czynszowych poprzez ich umarzanie, odraczanie terminu spłaty lub rozkładanie na raty.

W ramach realizacji obowiązków ustawowych w zakresie gospodarki mieszkaniowej Gmina Kępno podejmuje współpracę z Towarzystwem Budownictwa Społecznego – Kępno sp. z o.o oraz Miejsko-Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Kępnie.

Wszystkie działania opisane w programie mają na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Kępno.

Mając powyższe na uwadze, projekt uchwały uważa się za uzasadniony.

**BURMISTRZ**  
  
*mgr inż. Piotr Ksikus*

sporządziła Iwona Przybylska-Klajn

tel.627825823

e-mail:iwona.przybylska-klajn@um.kepno.pl