

Uchwała Nr VIII/48/07
Rady Miejskiej Wielichowa
z dnia 27 kwietnia 2007 roku

**w sprawie: uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Wielichowo w latach 2007-2011**

Na podstawie art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Tekst jedn. Dz. U. z 2005 roku Nr 31 poz.266 ze zmianami) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) Rada Miejska Wielichowa uchwala co następuje:

§ 1.

Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielichowo w latach 2007–2011, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielichowa.

§ 3.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Wielichowa
/-/ Stanisław Marciniak

Uchwały Nr VIII/48/07 Rady Miejskiej Wielichowa z dnia 27 kwietnia 2007r w sprawie: uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielichowo w latach 2007-2011

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 ze zmianami) Rada Miejska Wielichowa zobowiązana jest do opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. W gminnym zasobie nieruchomości znajduje się 19 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1 071,17 m² na które są zawarte umowy najmu.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Miejską Wielichowo niniejszej Uchwały jest uzasadnione.

BURMISTRZ

inż. Adam Łaniecki

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielichowo
w latach 2007 – 2011.**

Rozdział I.

Postanowienia ogólne.

§ 1.

Uchwała określa:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
2. wysokość wydatków przeznaczonych na remonty i modernizacje, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej,
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zaspakajanie potrzeb jej mieszkańców poza zasobem.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Tekst jedn. Dz. U. z 2005 roku Nr 31 poz.266),
2. zasobie mieszkaniowym, należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Wielichowo,
3. zarządzaniu, należy przez to rozumieć podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania budynków i lokali w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w nie.

PRZEWODNICZĄCY

Stanisław Marciniak

Rozdział II.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 3.

1. Stan obecny mieszkaniowego zasobu gminy administrowanego przez UMiG z wyszczególnieniem liczby lokali mieszkalnych.

Lp.	Adres	Ilość budynków		Ilość lokali mieszkalnych		Stan techniczny budynków
		mieszk.	mieszk-gosp.	mieszk.	w wspóln. mieszk.	
1.	Wilkowo Polskie ul. Przemysłowa 3/2	1	-	1	-	średni
2.	Wilkowo Polskie ul. Kościańska 2	1	-	1	-	dobry
3.	Wilkowo Polskie ul. Kościańska 41	1	-	2	-	doby
4.	Ziemin ul. Powstańców Wlkp. 3	1	-	1	-	dobry
5.	Śniaty ul. Szkolna 3	1	-	2	-	dobry
6.	Wielichowo ul. Lipowa 4	1	-	3	-	dobry
7.	Wielichowo ul. Lipowa 6	1	-	2	-	średni
8.	Wielichowo ul. Łąkowa 2b	1	-	1	-	średni
9.	Wielichowo ul. Nowa 25	1	-	1	-	dobry
10.	Wielichowo ul. Kościelna 2	1	-	2	-	dobry
11.	Reńsko ul. Brzozowa 1	1	-	1	-	dobry
12.	Reńsko ul. Polna 7	1	-	1	-	dobry
13.	Prochy ul. Szkolna 14/2	1	-	1	-	średni
Razem:		13	-	19	-	

2. Wykaz aktualnych lokali socjalnych.

Nie wyznacza się zasobu lokali socjalnych gdyż nie ma takowych potrzeb wynikających z przepisów ustawowych. W przypadku wystąpienia konieczności dostarczenia lokali socjalnych Gmina wyodrębni odpowiedni zasób mieszkań socjalnych.

3. Stan techniczny budynków wyrażony został w procentach zużycia określonych w oparciu o techniczne przeglądy okresowe, który obrazuje tabela w ust. 1.

§ 4.

W wyniku planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2007 – 2011 zakłada się zmniejszenie ich ilości o 7 w zasobie w poszczególnych latach.

§ 6.

1. W okresie objętym Programem planuje się w latach 2007 – 2011 pozyskanie lokali mieszkalnych w miarę możliwości finansowych Gminy i zapotrzebowania mieszkańców.

PRZEWODNICZĄCY

Stanisław Marciniak

§ 7.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu w latach 2007 – 2011.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych
2007	19
2011	12

Rozdział III.

Wysokość wydatków przeznaczonych na remonty i modernizacje wynikające ze stanu technicznego lokali i budynków z podziałem na kolejne lata.

§ 8

W okresie obowiązywania Programu planuje się następującą wysokość wydatków na remonty i modernizacje.

Rok	Wysokość wydatków na remont i modernizację
2007	10 000,00 zł
2008	20 000,00 zł
2009	20 000,00 zł
2010	20 000,00 zł
2011	20 000,00 zł

§ 9.

Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych wynika z oceny stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, która dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzenia stanu technicznego, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (tekst jednolity z 2002r Dz. U. Nr 106 poz.1126 ze zm.).

§ 10.

Rozdział IV.

Planowana sprzedaż lokali.

§ 11.

W latach 2007 – 2011 Gmina będzie dokonywała sprzedaży lokali mieszkalnych w oparciu o przepisy niniejszej Uchwały oraz zgodnie z przepisami aktualnie obowiązującej Uchwały Rady Miejskiej Wielichowa w sprawie: udzielenia bonifikaty w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej i rozłożenia ceny na raty oraz Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r Nr 46 poz. 543 ze zmianami).

PRZEWODNICZĄCY

Stanisław Marciniak

§ 13.

W latach objętych Programem typuje się do sprzedaży lokale mieszkalne położone w niżej wymienionych budynkach:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| 1. Wilkowo Polskie | ul. Przemysłowa 3/2 |
| 2. Wielichowo | ul. Łąkowa 2b/3 |
| 3. Wielichowo | ul. Nowa 25 |
| 4. Reńsko | ul. Brzozowa 1 |
| 5. Reńsko | ul. Polna 7 |

Razem: 7

§ 14.

Najemców typowanych do sprzedaży lokali mieszkalnych należy poinformować o możliwości kupna lokali.

Rozdział V.

Zasady polityki czynszowej.

§ 16.

1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 17.

1. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:
 - a) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych,
 - b) mieszkanie z ciemną kuchnią,
 - c) mieszkanie o wysokości poniżej 1,9 m z pochyłym stropem,
 - d) mieszkanie znajdujące się poza granicami administracyjnymi miasta.
2. Czynniki podwyższające stawki czynszu:
 - a) mieszkanie wyposażone w odpływ bez WC
 - b) mieszkanie w budynku wyposażonym w WC
 - c) mieszkanie wyposażone w WC
 - d) mieszkanie wyposażone w łazienkę
 - e) mieszkanie wyposażone w CO
 - f) mieszkanie wyposażone w gaz przewodowy
3. Wysokość procentową czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu ustala Burmistrz Wielichowa.

PRZEWODNICZĄCY

Stanisław Marciniak

§ 18.

Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 19.

Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Wielichowa.

§ 20.

Przez powierzchnie użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

Za powierzchnie użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 22.

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z § 17 ust. 1.
3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.

§ 23.

Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

§ 24.

Wynajmujący lokal może podwyższać czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Rozdział VI.

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

§ 25.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem powinno umożliwić realizację następujących celów wg niżej wymienionych priorytetów:

1. utrzymanie na odpowiednim poziomie stanu technicznego zasobu poprzez zahamowanie procesu degradacji technicznej budynków i lokali,
2. racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu,

3. intensyfikowanie działań mających na celu dostosowanie standardu i wielkości mieszkania do możliwości finansowych rodziny,
4. poprawę stanu technicznego zasobu, aby obniżyć koszty eksploatacji lokali,
5. maksymalne obniżenie zaległości czynszowych.

§ 27.

Realizacja celów wymienionych w § 26 będzie możliwa poprzez aktywny sposób zarządzania zasobem i tak należy:

1. prowadzić taką politykę remontów, aby w pierwszej kolejności wykonywać remonty budynków wg poniższej hierarchii ważności:
 - a) ze względu na bezpieczeństwo – remonty instalacji gazowych i elektrycznych oraz roboty zduńskie,
 - b) ze względu na możliwość dewastacji budynków – roboty dekararskie, instalacje wodno - kanalizacyjne, co i cw,
 - c) obniżając koszty eksploatacji – wymiana stolarki okiennie – drzwiowej roboty murarskie, uszczelniające, ocieplające itp.,
 - d) ze względu na poprawę estetyki – roboty malarskie, posadzki, podłogi.
2. intensyfikować działania na rzecz zamiany mieszkań,
3. prowadzić wszelkie możliwe działania windykacyjne.

Rozdział VII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 28.

Ustala się następujące źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w gminie:

1. wpływy z tytułu wszystkich czynszów i opłat,
2. środki ustalone w uchwale budżetowej.

§ 29.

Prognoza wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach.

Rodzaj dochodu	2007	2008	2009	2010	2011
Z czynszu i opłat	23 tys.	23 tys.	23 tys.	23 tys.	23 tys.

Rozdział VIII.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 30.

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

PRZEWODNICZĄCY

 Stanisław Marciniak

Lp. Rodzaj kosztów	Planowane wydatki :				
	2007	2008	2009	2010	2011
1. bieżąca eksploatacja budynków łącznie z kosztami administracji	1,2 tys.	1,2 tys.	1,3 tys.	1,4 tys.	1,4 tys.
2. remonty	10 tys.	20 tys.	20 tys.	20 tys.	20 tys.
Razem:					

Rozdział IX.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zaspakajania potrzeb jej mieszkańców poza zasobem.

§ 31.

Poprawa wykorzystania mieszkaniowego zasobu polega m. in. na:

1. zamianach w ramach zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiadające wielkości rodziny i sytuacji materialnej,
2. weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy w oparciu o art. 11 ust. 3 ustawy,
3. zmianach sposobu użytkowania na mieszkalne np. pralni , adaptacja strychów i wolnych przestrzeni w budynkach.

PRZEWODNICZĄCY

Stanisław Marciniak
Stanisław Marciniak