

**UCHWAŁA NR XXXIII/199/2018
RADY MIEJSKIEJ WIELICHOWA**

z dnia 28 lutego 2018 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Wielichowo w latach 2018 - 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) uchwała się co, następuje:

§ 1.

Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wielichowo w latach 2018-2023, 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

Genowefa Feldgebel

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wielichowo w latach 2018 - 2023

Rozdział 1. 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) analizę potrzeb i 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 i warunki obniżania czynszu,
- 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.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.),
- 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.

Rozdział 2.

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 Urząd Miejski w Wielichowie 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. Kościńska 2	1	-	1	-	dobry
3.	Wilkowo Polskie ul. Kościńska 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	-	1	-	średni
8.	Wielichowo ul. Kościelna 2	1	-	2	-	dobry
9.	Reńsko ul. Brzozowa 1	1	-	1	-	średni
10.	Reńsko ul. Polna 7	1	-	1	-	średni
11.	Prochy ul. Szkolna 14/2	1	-	1	-	średni
Razem:		11	-	16	-	

2. 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 obrazuje tabela w ust. 1.

§ 4.

W okresie objętym Programem planuje się w latach 2018 – 2023 pozyskanie lokali mieszkalnych w miarę możliwości finansowych Gminy i zapotrzebowania mieszkańców.

§ 5.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu w latach 2018 – 2023.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych
2018	16
2023	16

Rozdział 3.

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

§ 6.

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

- 2018 rok - 20.000,00 zł

- 2019 rok - 20.000,00 zł
- 2020 rok - 20.000,00 zł
- 2021 rok - 20.000,00 zł
- 2022 rok - 20.000,00 zł
- 2023 rok - 20.000,00 zł

§ 7.

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 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2017 roku poz.1332 ze zm.).

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali

§ 8.

1. W okresie objętym Programem nie planuje się sprzedaży lokali
2. Każdy przypadek złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego przez najemcę zostanie rozpatrzony indywidualnie.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania i podwyższania czynszu

§ 9.

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.

§ 10.

Ustala się:

1. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - 1) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych - 5%,
 - 2) mieszkanie z ciemną kuchnią - 5%,
 - 3) mieszkanie o wysokości poniżej 1,9 m z pochyłym stropem - 5%,
 - 4) mieszkanie znajdujące się poza granicami administracyjnymi miasta - 5%.
2. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - 1) mieszkanie wyposażone w odpływ bez WC - 5%,
 - 2) mieszkanie w budynku wyposażonym w WC - 5%,
 - 3) mieszkanie wyposażone w WC - 10%,
 - 4) mieszkanie wyposażone w łazienkę - 10%,
 - 5) mieszkanie wyposażone w CO - 10%,
 - 6) mieszkanie wyposażone w gaz przewodowy - 10%.

§ 11.

Stawkę bazową wysokości czynszu za wynajem lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Wielichowa na podstawie zarządzenia.

§ 12.

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

§ 13.

Przez powierzchnię 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 powierzchnię 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.

§ 14.

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 § 11.
3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników podwyższających lub obniżających wysokość czynszu.

§ 15.

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

§ 16.

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

Rozdział 6.

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

§ 17.

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.

§ 18.

Realizacja celów wymienionych w § 17 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 wc,
 - c) obniżając koszty eksploatacji – wymiana stolarki okiennie – drzwiowej, roboty murarskie, uszczelniające , ocieplające itp.,
 - b) ze względu na poprawę estetyki – roboty malarskie, posadzki, podłogi.
- 2) intensyfikować działania na rzecz zamiany mieszkań,
- 3) prowadzić wszelkie możliwe działania windykacyjne.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 19.

Ustala się następujące źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w gminie:

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

§ 20.

Prognoza wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach.

1. Z czynszu i budżetu

- 2018 rok - 21.500,00 zł
- 2019 rok - 21.500,00 zł
- 2020 rok - 21.500,00 zł
- 2021 rok - 21.500,00 zł
- 2022 rok - 21.500,00 zł
- 2023 rok - 21.500,00 zł

Rozdział 8.

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.

§ 21.

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

Lp.	Rodzaj kosztów	Planowane wydatki na:					
-----	----------------	-----------------------	--	--	--	--	--

		2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Bieżąca eksploatacja budynków łącznie z kosztami administracji	1,5 tys.	1,5 tys.	1,5 tys.	1,5 tys.	1,5 tys.	1,5 tys.
2	Remonty	20 tys.	20 tys.	20 tys.	20 tys.	20 tys.	20 tys.
Razem		21,5 tys.	21,5 tys.	21,5 tys.	21,5 tys.	21,5 tys.	21,5 tys.

Rozdział 9.

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

§ 22.

Poprawa wykorzystania mieszkaniowego zasobu polega m. in. na:

- 1) zmianach w ramach zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiadające wielkości rodziny i sytuacji materialnej,
- 2) weryfikacją 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.

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXIII/199/2018

Rady Miejskiej Wielichowa

z dnia 28 lutego 2018 r.

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 (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) 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 16 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 815,56 m² na które są zawarte umowy najmu.

W związku z tym, iż Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy podjęty był na lata 2018-2023 podjęcie przez Radę Miejską Wielichowo niniejszej Uchwały jest uzasadnione.

Burmistrz Wielichowa

Honorata Kozłowska