

**UCHWAŁA NR VII/49/2019
RADY MIEJSKIEJ WIELICHOWA**

z dnia 12 czerwca 2019 r.

**w sprawie zmiany załącznika do uchwały nr XXXIII/199/2018 Rady Miejskiej Wielichowa
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 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.) Rada Miejska Wielichowa uchwala co, następuje:

§ 1.

Załącznik do uchwały nr XXXIII/199/2018 Rady Miejskiej Wielichowa w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wielichowo w latach 2018-2023, otrzymuje brzmienie jak 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,
- 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 2018 r. poz. 1234 ze 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.

§ 3.

1. Stan obecny mieszkaniowego zasobu gminy administrowanego przez Urząd Miejski w Wielichowie z wyszczególnieniem liczby lokali mieszkalnych.

| Lp. | Adres | Ilość budynków | miesz-k-gosp. | Ilość lokali mieszkalnych | w wspóln. mieszk. | Stan techniczny budynków |
|---------------|-------------------------------------|----------------|---------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| | | miesz. | | miesz. | | |
| 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 | - | dobry |
| 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. 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.

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

2. Na wniosek najemcy może zostać ustalony inny termin płacenia czynszu najmu.

§ 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 dekarские, instalacje wodno - kanalizacyjne, co i wc,

c) obniżając koszty eksploatacji – wymiana stolarki okiennej – 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 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) 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 Rady Miejskiej

Genowefa Feldgebel

Uzasadnienie

do uchwały nr VII/49/2019 z dnia 12 czerwca 2019 r. w sprawie zmiany załącznika do uchwały nr XXXIII/199/2018 Rady Miejskiej Wielichowa w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wielichowo w latach 2018 - 2023.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.) Rada gminy 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 wejściem w życie zmian w powyższej ustawie, polegających min. na wprowadzeniu do ustawy definicji najmu socjalnego lokalu podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Burmistrz Wielichowa

Honorata Kozłowska