

**UCHWAŁA NR XXXII/197/17
RADY GMINY POWIDZ**

z dnia 23 lutego 2017 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Powidz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2016 r. poz. 1610) Rada Gminy Powidz uchwala Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Powidz w latach 2017 - 2026

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Powidz w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez:

- 1) zwiększenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach,
- 2) poprawę jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Powidz,
- 3) poprawę stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Powidz.

§ 2. Realizacja celów określonych w § 1 może następować w szczególności poprzez:

- 1) zmniejszenie niedoboru lokali komunalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych poprzez:
 - a) wynajem przez gminę lokali od innych podmiotów,
 - b) zakup lokali,
- 2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy wskutek prowadzenia racjonalnej gospodarki remontowej powodującej zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego,
- 3) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej i Banku Gospodarstwa Krajowego, oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym,
- 4) stopniowe podwyższanie czynszu do poziomu określonego w ustawie.

**Rozdział 2.
Prognoza wielkości zasobów oraz stanu technicznego budynków.**

§ 3. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Powidz i jego prognoza do 2026 r. przedstawia tabela:

Lata	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
2017	13	66
2018	12	62
2019	11	61
2020	13	63
2021	14	64
2022	14	64
2023	14	64
2024	14	64
2025	15	65
2026	15	65

Jak wynika z przedstawionej wyżej tabeli, przewiduje się w sumie, na przestrzeni 10 lat, zwiększenie istniejącego zasobu mieszkaniowego. Pomimo planowanej sprzedaży niektórych budynków, wraz z

mieszkaniami w nich się znajdującymi, ilość budynków wzrośnie lecz zmniejszy się ilość lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Powidz.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego

§ 4. W wyniku analizy, biorąc pod uwagę zwyczaję i roczne wpływy z czynszów za lokale komunalne ustalono, że potrzeby remontowe i modernizacyjne gminnego zasobu mieszkaniowego pozostają w zasięgu możliwości finansowych gminy.

§ 5. 1. W latach 2017 - 2026 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonywanie głównie remontów zapewniających poprawę warunków mieszkaniowych najemców, bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych tj:

- a) wymiany instalacji elektrycznych,
- b) remonty dachów i konstrukcji dachowych,
- c) remonty kominów
- d) termomodernizację budynków (ocieplanie budynków, wymianę okien i drzwi wejściowych zewnętrznych).

2. Ustala się następujące priorytety w zakresie wykonywanych remontów:

- a) usuwanie stanów zagrożenia (instalacje elektryczne, przewody kominowe spalinowe i wentylacyjne, zalecenia wynikające z opinii służb technicznych),
- b) zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
- c) zapewnienie oraz utrzymanie źródeł i urządzeń grzewczych,
- d) remonty zwalnianych lokali,
- e) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- f) termomodernizację,
- g) malowanie klatek schodowych.

3. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określona będzie w ramach środków uzyskiwanych z:

- a) czynszów za wynajmowanie lokali mieszkalnych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń,
- b) czynszów za wynajmowanie lokali użytkowych, garaży, reklam itp.,
- c) dzierżawy gruntów przez najemców lokali,
- d) dotacji z budżetu Gminy Powidz przeznaczanych na gospodarkę mieszkaniową.

4. Planowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych w latach 2017 – 2026 przedstawia poniższa tabela

Lp.	Rodzaje robót	Okres realizacji	Szacunkowy koszt (zł)
	- wymiana stolarki okiennej	10 lat	30000,00
	- remonty dachów	10 lat	50000,00
	- termomodernizacja budynków	10 lat	250000,00
	- remonty elewacji i malowanie klatek schodowych	10 lat	15000,00
	- remonty kominów (przeglądy techn., czyszczenie	10 lat	80000,00
	- bieżące naprawy, konserwacje, awarie	10 lat	50000,00

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej.

§ 6. Ustala się zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, które stanowią element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Powidz na lata 2017-2026.

§ 7. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale zamienne,
- 3) za lokale socjalne.

§ 8. Stawki czynszu oraz innych opłat za używanie lokali mieszkalnych, zamiennych i socjalnych, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt Gminy Powidz w drodze zarządzenia.

§ 9. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokali zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego zwanej dalej „ustawą” oraz wartość odtworzeniową budynku.

§ 10. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego - należy przez to rozumieć powierzchnię zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 7 ustawy
- 2) lokalu z w.c. - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wraz z wydzielonym pomieszczeniem wyposażonym w instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli ustępowej i spłuczki; dotyczy również pomieszczeń przeznaczonych na ten cel, a znajdujących się poza lokalem w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny,
- 3) lokalu z łazienką - należy przez to rozumieć lokal wraz z wydzielonym pomieszczeniem wyposażonym w instalację wodociągowo - kanalizacyjną, zimną i ciepłą wodę dostarczaną centralnie bądź z urządzeń do podgrzewania wody zainstalowanych w lokalu, umożliwiającą zainstalowanie wanny, brodzika, natrysku; dotyczy również pomieszczeń przeznaczonych na ten cel, a znajdujących się poza lokalem w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny,
- 4) lokalu z centralnym ogrzewaniem - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wyposażony w ogrzewanie za pomocą instalacji dostarczającej energią cieplną z ciepłowni, kotłowni (osiedlowych i domowych) lub instalacji dostarczających energię cieplną z urządzeń zainstalowanych w mieszkaniu,
- 5) lokalu z centralnie dostarczaną ciepłą wodą - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wyposażony w instalację ciepłej wody dostarczanej z ciepłowni, kotłowni (osiedlowych i domowych) lub instalacji dostarczających ciepłą wodę z urządzeń zainstalowanych w mieszkaniu.

§ 11. Czynsz za lokale mieszkalne i zamienne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 12. Stawki czynszu w latach 2017-2026 będą ustalane wg następujących zasad:

- 1) Wójt Gminy Powidz nie częściej niż raz w roku będzie ustalał stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, z uwzględnieniem wymogu, iż wysokość czynszu nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu,
- 2) podstawę wyliczenia stawki czynszu będzie stanowił wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszany przez Wojewodę Wielkopolskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, w drodze obwieszczenia.

§ 13. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym, określonego w zarządzeniu Wójta

§ 14. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w budynku 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 powstanie okoliczności przedstawionych w ust. 1 i 2.

4. Dokonanie przez najemcę, na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie powoduje wzrostu stawki czynszu za najem powierzchni użytkowej lokalu.

§ 15. Wysokość czynszu jest obliczona na podstawie iloczynu stawki czynszu i powierzchni użytkowej lokalu.

§ 16. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

§ 17. 1. Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania,
- 2) lokal bez instalacji ciepłej wody dostarczanej centralnie,
- 3) lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- 4) lokal bez łazienki,
- 5) lokal bez wc w mieszkaniu.

2. Stawka bazowa czynszu obejmuje wyposażenie lokalu mieszkalnego w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody dostarczanej centralnie, łazienkę i wc.

3. Czynniki obniżające stawkę czynszu określone w ust. 1 nie dotyczą czynszu za wynajem lokalu socjalnego

§ 18. Wysokość procentową czynników obniżających stawkę czynszu ustala Wójt Gminy Powidz w drodze zarządzenia.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 19. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Wójt Gminy Powidz przy pomocy Urzędu Gminy Powidz.

2. Gospodarowanie zasobem gminnym polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości ewidencjonowaniu nieruchomości,
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- c) bieżące administrowanie nieruchomościami,
- d) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- e) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości,
- f) ewidencjonowanie nieruchomości,
- g) naliczanie należności i windykację tych należności.

§ 20. 1. Zarządzanie zasobami komunalnymi odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147), Kodeksu cywilnego i innych przepisów.

2. Przyjmuje się następujące zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Powidz:

- a) dążenie do osiągnięcia stanu lokali mieszkalnych i nieruchomości na poziomie obowiązujących standardów,
- b) optymalizowanie wyników finansowych z najmu lokali użytkowych,
- c) przyjmowanie kryteriów ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z nieruchomością (wynajem, sprzedaż, wyburzenie budynku).

Rozdział 6.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017 - 2026

§ 21. Planuje się sprzedaż 5 lokali mieszkalnych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 22. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- b) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne i inne składniki mienia (garaże, reklamy),
- c) przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
- d) wpływy z opłat lokatorów za dzierżawę gruntów,
- e) środki z budżetu gminy przeznaczone na modernizację i remonty budynków,
- f) inne źródła finansowania np. preferencyjne kredyty na budownictwo mieszkaniowe, środki własne na współfinansowanie planowanych do realizacji zadań inwestycyjnych, dotacje państwowe, środki unijne. .

Rozdział 8.

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 23. Stosowne nakłady finansowe na remonty oraz bieżącą eksploatację zasobów mieszkaniowych jak również przychody z tytułu najmu przedstawia poniższa tabela:

Lata	Przychód - czynsze zł	Koszty
		Remonty zł
2017 r.	152190,70	30000,00
2018 r.	157517,37	33000,00
2019 r.	170118,76	36000,00
2020 r.	183728,26	39000,00
2021 r.	198,426,52	42000,00
2022 r.	214300,64	45000,00
2023 r.	231444,70	48000,00
2024 r.	243016,93	51000,00
2025 r.	255167,78	54000,00
2026 r.	262822,81	57000,00

Rozdział 9.

Poprawa gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

§ 24. 1. Inne działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Powidz to w szczególności:

- a) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- b) zmiana statusu lokali o obniżonej wartości na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia,
- c) sukcesywna likwidacja lokali ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń, szczególnie łazienki, wc,
- d) stopniowa likwidacja zdewastowanych budynków gospodarczych drewnianych i zastępowanie ich jednolitymi pomieszczeniami gospodarczymi,
- e) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- f) bieżąca, skuteczna windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- g) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- h) podział lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach na mniejsze,
- i) podejmowanie działań zmierzających do pozyskania dodatkowych lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, poza aktualnym zasobem Gminy Powidz, poprzez adaptację, budowę lub zakup,
- j) poprawa estetyki otoczenia budynków i podwórzy,

- k) aktywizacja najemców w kierunku większej dbałości o zajmowane lokale, ale także klatki schodowe i otoczenie budynków – szczególnie podwórzy,
- l) poprawa efektywności gospodarowania zasobem lokali użytkowych jako jednego ze źródeł finansowania nakładów na techniczne utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe.

§ 25. Traci moc uchwała Nr XXXIV/228/02 Rady Gminy Powidz z dnia 17 września 2002 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej w ramach programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Dz. U. z 2002 r. Nr 127, poz. 3498).

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Powidz.

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



Przewodniczący Rady Gminy
Powidz


Bogdan Piotrowski

Uzasadnienie
do uchwały Nr XXXII/197/17
Rady Gminy Powidz
z dnia 23 lutego 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Powidz

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Powidz jest podstawowym dokumentem obejmującym działania operacyjne pozwalające na efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy. Dokument opracowywany jest na 10 najbliższych lat. Zgodnie z art. 21 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.), dokument ten obejmuje następujące zagadnienia:

1. prognozę zawierającą wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy, uwzględniając jednocześnie podział na lokale socjalne i mieszkalne,
2. analizę potrzeb remontowych i modernizacji budynków, która wynika z ich stanu technicznego,
3. planowaną sprzedaż lokali i nieruchomości pozyskanych po planowych rozbiórkach budynków,
4. zasady polityki czynszowej,
5. zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy,
7. wysokość wydatków gospodarki mieszkaniowej,
8. opis innych działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem Programu jest określenie kierunków działania Gminy Powidz w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w szczególności:

- zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach;
- poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do Gminy Powidz;
- poprawy stanu technicznego lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Poprzednia uchwała nr XXXVIII/234/06 Rady Gminy Powidz z dnia 15 marca 2006 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Powidz dotyczyła lat 2006 - 2016, w związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy Powidz


Bogdan Piotrowski