



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 2 grudnia 2014 r.

Poz. 6438

UCHWAŁA NR 0007.314.2014 2014 RADY GMINY PRZYKONA

z dnia 30 października 2014 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przykona na lata 2015-2019

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie / Dz. U. z 2013 r. poz. 594 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) Rada Gminy Przykona uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przykona na lata **2015-2019** w brzmieniu określonym załącznikiem do niniejszej Uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przykona.

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

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Czesław Witczak

Załącznik
do Uchwały Nr 0007.314. 2014
Rady Gminy Przykona
z dnia 30 października 2014 r.

**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY PRZYKONA
NA LATA
2015 – 2019**

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	5
R O Z D Z I A Ł I.....	6
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.	6
1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2015 – 2019	7
2. Ocena i prognoza aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.	7
R O Z D Z I A Ł II	8
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.	8
R O Z D Z I A Ł III.....	10
Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach	10
R O Z D Z I A Ł IV	11
Zasady polityki czynszowej	11
R O Z D Z I A Ł V.....	12
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy	12
R O Z D Z I A Ł VI.....	12
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2019	12
R O Z D Z I A Ł VII.....	13
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	13

Wprowadzenie

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.Nr 31 poz. 266 z 2005 r. z późn. zm).

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno- gospodarczych, a w szczególności finansowych .

Najczęściej przyjmuje się, iż programy opracowywane są na co najmniej 5 lat (zgodnie z dyspozycją wynikającą z ustawy), jako okres najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 4 wyżej wymienionej ustawy zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W tym celu gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.

W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Przykona.

Zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 wyżej wymienionej ustawy. Mając na uwadze obowiązki gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przykona, następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.

Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:

- nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa.
- adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni itp.) na lokale mieszkalne i socjalne,
- przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia.

W tym celu konieczne jest uchwalenie przez Radę Gminy m.in. Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. W programie tym oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, jego potrzeb remontowych, źródeł finansowania, sprzedaży lokali określa się także zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem Wieloletniego Programu jest

wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy dotyczy również bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań Gminy, którym jest zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej o którym mówi art. 4 wyżej wymienionej ustawy.

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Aktualną wielkość mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiają poniższe tabele:

LOKALE MIESZKALNE

Lp	Wyszczególnienie	Nazwa budynku	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa w m ²
1	2	3	4	5
1	Przykona	Szkoła Podstawowa	1	66,30
2	Przykona	Budynek kom – własność Gminy Przykona /Ośrodek Zdrowia/	4	223,20
3	Boleszczyń	Szkoła Podstawowa	2	154,03
4	Sarbice	Szkoła Podstawowa	2	96,95
	Razem			540,48

LOKALE SOCJALNE

Lp	Wyszczególnienie	Nazwa budynku	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa w m ²
1	Ewinów	Budynek-własność Gminy	4	166,16
2	Sarbice	Budynek przy Szkole Podstawowej w Sarbicach	1	50,50
3	Bądków Pierwszy 33	Własność Gminy	4	118,22
	Razem			334,88

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2015 - 2019.

1. W prognozowanym okresie 2015 - 2019 nie przewiduje się znacznej zmiany wielkości zasobu Gminy.
2. Nie przewiduje się odzyskania nowych mieszkań a jedynie w razie potrzeby nastąpi zaadaptowanie zbędnych pomieszczeń na lokale socjalne i utrzymanie istniejących w należyтым stanie technicznym.
3. W mieszkaniowym zasobie Gminy znajdują się lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku Zespołu Szkół w Przykonie - Szkoła Podstawowa w Przykonie oraz w budynku Szkoły Podstawowej w Boleszczynie i Sarbicach.
4. Zarządcami tych lokali mieszkalnych wymienionych w pkt.3 są Dyrektorzy tych jednostek, którym zabudowane nieruchomości zostały oddane w trwały zarząd.
5. Pozostałe lokale mieszkalne i socjalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy Przykona położonych w miejscowości Ewinów 20, Przykona ul. Szkolna 12 i Bądków Pierwszy 33. Zarządcą tych lokali jest Wójt Gminy Przykona.

2. Ocena i prognoza aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy mieszczą się w budynkach które były wybudowane kilkanaście lat temu i stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje elektryczne i wodno-

kanalizacyjne. W związku z tym niektóre wymagają poniesienia mniejszych nakładów a inne nakładów większych.

2. Celem Gminy jest nie dopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków, dążenia do podnoszenia standardu lokali, estetyki budynków jako całości i likwidacji zużycia funkcjonalnego.
3. Prace będą prowadzone sukcesywnie a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności .
4. Po analizie stanu technicznego budynków stwierdzono, że należałoby przeprowadzić w istniejącym zasobie mieszkaniowym gminy remonty bieżące takie jak : konserwacja pokryć dachowych, wymiany podłóg, malowanie ścian, wymiana drzwi wejściowych do mieszkań, remont instalacji elektrycznej i wodnej oraz budowa ogrodzenia.
5. Wszystkie lokale wyposażone są w instalacje elektryczną i wodociągową, część z nich w instalacje kanalizacyjną i centralne ogrzewanie a niektóre posiadają ogrzewanie piecowe.

R O Z D Z I A Ł I I

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

W celu poprawienia stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędnym jest wykonanie szeregu prac remontowych .

Przedstawiony poniżej plan remontów i modernizacji budynków obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców oraz zabezpieczających budynki przed dalszą degradacją.

Plan ten obejmuje remonty w budynkach, stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy .

Szacunkowy zakres remontów przewidywanych do wykonania w latach 2015–2019 w niżej wymienionych budynkach przedstawia poniższa tabela.

L P	Rodzaj robót w poszczególnych latach	2015	2016	2017	2018	2019	Szacunkowy koszt-ogółem w zł
1	Budynek komunalny - ul. Szkolna 12 w Przykonia	-	-	-	5.000	-	
	- konserwacja dachu	-	-	-	-	-	
	-rezerwa na remonty nieprzewidziane(bieżące naprawy, awarie)	3.000	3.500	2.500	3.000	3.000	
	- utwardzenie placu wokół budynku	-	50.000	-	-	-	
	Razem:	3.000	53.500	2.500	3.000	3.000	65.000
2	Budynek komunalny w Ewinowie						
	- konserwacja dachu, remont kominów	-	-	-	10.000	-	
	- wymiana drzwi wejściowych	-	5.000	-	-	-	
	-rezerwa na remonty nieprzewidziane bieżące naprawy, awarie)	1.000	2.000	1.500	2.000	2.000	
	Razem	1.000	7.000	1.500	12.000	2.000	23.500
3	Budynek komunalny w Bądkowie Pierwszym 33						
	- remonty bieżące - wymiana dach, ocieplenie budynku, malowanie , wymiana podłóg w drugiej części budynku, rozprowadzenie instalacji wodnej.	50.000	-	-	-	-	-
	- budowa ogrodzenia	15.000	-	-	-	-	-
	Razem	65.000	-	-	-	-	65.000,00
4	Budynek Szkoły Podstawowej w Sarbicach - część mieszkalna						
	- malowanie dachu i izolacja dachu	8.000,00	-	-	-	-	
	- zabezpieczenie przed zaciekami						
	- remont podłogi w jednym						

	z mieszkań - ocieplenie budynku - remont centralnego ogrzewania w jednym mieszkaniu - wymiana posadzek zewnętrznych - remont podłóg Budynek wolnostojący - remont dachu - wzmocnienie ścian - remont podłóg						
	Razem :						
5.	Budynek Szkoły Podstawowej- w Boleszczynie - część mieszkalna - wymiana urządzeń sanitarnych - odnowienie parkietu	-	-	6.000,00	-	-	4.000,00
	Razem:	-	-	6.000,00	-	-	4.000,00

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych ustala się dla ich najemców wyłącznie gdy najem został zawarty na czas nieoznaczony .
2. Najemcy, o których mowa w pkt.1 otrzymują pisemne zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu, oraz ofertę nabycia z wyznaczonym terminem do złożenia pisemnego wniosku .
3. Sprzedaż mieszkań będzie następować w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców.
4. W razie nie złożenia wniosku o nabycie lokalu w wyznaczonym terminie od daty otrzymania oferty Wójta Gminy, lokal może zostać przeznaczony do sprzedaży w drodze przetargu na podstawie odrębnej uchwały Rady Gminy.
5. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego zapłata jego ceny może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty, nie dłużej niż 5 lat.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej

Ustala się następujące rodzaje czynszów :

1. za lokale mieszkalne
2. za lokale socjalne
3. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Przykona.
4. Podwyższanie czynszu za wynajem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie gminy może być dokonywane raz w roku.
5. Zakłada się wprowadzanie podwyżki stawki czynszu w skali umożliwiającej stopniowe dochodzenie do czynszu wynoszącego w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
6. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
7. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę .
8. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową :
 - centralne ogrzewanie + 10 % stawki bazowej
 - mieszkania wyposażone w instalację wodociągową, kanalizacyjną + 10 % stawki bazowej
9. Czynniki obniżające stawkę bazową z tytułu braku wyposażenia mieszkania w niżej wymienione urządzenia techniczne:
 - centralne ogrzewania - 10 %
 - łazienki i wc - 10 %
 - instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej - 10 %
10. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
11. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Przykona.
12. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na

podstawie wystawionego rachunku przez Wynajmującego.

13. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat za dostawę wody, energii elektrycznej, odbiór nieczystości stałych i płynnych na podstawie odrębnych umów.
14. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
15. Zaległość w zakresie czynszu może być umorzona jeśli najemca znajduje się w trudnej sytuacji finansowej i rodzinnej na podstawie odrębnej uchwały.

R O Z D Z I A Ł V

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

1. Mieszkaniowym zasobem stanowiącym własność Gminy Przykona zarządza Wójt Gminy Przykona.
2. Mieszkaniem znajdującymi się w budynkach Szkół zarządzają Dyrektorzy tych Szkół w związku z oddaniem im zabudowanych nieruchomości w trwały zarząd.
3. Z uwagi na nie wielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem w najbliższych latach .

R O Z D Z I A Ł VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2019

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w kolejnych latach będą:
 - wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
 - wpływy z czynszów za lokale socjalne
 - środki z budżetu gminy.

ROZDZIAŁ VII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Przedstawione zamierzenia w rozdziałach od I-VII mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Przykłada uwagę do aktualnych i przewidywanych możliwości organizacyjnych i finansowych gminy.

W związku z małą ilością lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie komunalnym gminy i problemem pozyskiwania nowych mieszkań, Gmina może podjąć działania polegające na zakupie kontenerów socjalnych przystosowanych do zamieszkania.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Czesław Włoczek
Czesław Włoczek