



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 30 czerwca 2015 r.

Poz. 4042

UCHWAŁA NR X/68/2015 RADY GMINY CHODZIEŻ

z dnia 22 czerwca 2015 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chodzież na lata 2015 – 2025

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 15 i art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594, zm. poz. 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072.) i 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 (tj. Dz. U. 2014 r., poz. 150) Rada Gminy Chodzież uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chodzież na lata 2015 - 2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodzież.

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

Przewodniczący Rady
(-) Maria Jahnz

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY CHODZIEŻ NA LATA 2015-2025**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

1. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Chodzież na lata 2015– 2025” został opracowany na 10 lat i obejmuje:
 - 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2015– 2025;
 - 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
 - 3) Planowaną sprzedaż lokali;
 - 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - 5) Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie;
 - 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
 - 7) Wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją;
 - 8) Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Ilekroć w Programie jest mowa o:
 - 1) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Chodzież na lata 2015– 2025;
 - 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Chodzież;
 - 3) Wólcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Chodzież;

Rozdział II

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
Gminy w latach 2015-2025**

1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale, będące własnością Gminy Chodzież i liczy aktualnie 29 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1450,31 m², znajdujące się w następujących budynkach:

Lp.	Lokalizacja	Rok budowy budynku	Ilość lokali mieszaniowych	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Wyposażenie					
					wodociąg	kanalizacja	c.o.	łazienka	wc	Oczyszczalnia przyzagrodowa
1.	KAMIONKA 3	1935	1	39,90	X					
2.	KAMIONKA 9	1920	2	81,70	X			X	X	
3.	MILCZ 79A	2013	5	207,73	X	X	X	X	X	
4.	NIETUSZKOWO 45	1993	4	190,00	X	X		X	X	
5.	PIETRONKI 4	1920	2	61,64	X	X	X	X	X	
6.	PODANIN 28	1920	1	44,20	X	X	X	X	X	
7.	PODANIN 44	1920	1	42,10	X	X	X	X	X	
8.	STRÓŻEWICE 14	1950	2	103,06	X	X	X	X	X	
9.	STRÓŻEWICE 32	1920	1	34,60	X		X	X	X	
10.	STRÓŻEWICE 41	1921	1	95,40	X			X	X	
11.	STRÓŻEWKO 2	1935	1	35,60	X			X	X	X

12.	STRÓŻEWO 54	1920	1	46,60	X		X	X	X	
13.	STRÓŻEWO 65A	1946	1	57,34	X	X	X	X	X	
14.	STRZELCE 1	1969	2	110,64	X	X		X	X	
15.	STRZELCE 10A	1920	1	84,40	X	X	X	X	X	
16.	TRZASKOWICE 11	1930	2	75,80	X			X	X	
17.	ZACHARZYN 141	1920	1	139,60	X	X	X	X	X	

2. Przewiduje się, że w latach 2015– 2025 liczba mieszkań będących w zasobach Gminy może ulec zmianie ze względu na możliwość wykupu lokali na własność przez najemców.
3. Nie przewiduje się budowy nowych obiektów z przeznaczeniem na lokale komunalne.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy znajdują się w różnym stanie technicznym dlatego ewentualne remonty bądź modernizacje będą wykonywane w niezbędnym stopniu. Gmina Chodzież będzie wykonywała wszelkie drobne remonty lokali mieszkalnych i budynków, w których się one znajdują, w zakresie, na jaki będą pozwalały środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.
2. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.), tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych.
3. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

(Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), a nie remontów o charakterze zachowawczym.

4. Planuje się prace związane z demontażem, transportem i utylizacją płyt azbestowo-cementowych pokryć dachowych na budynkach wchodzących w gminny zasób mieszkaniowy.

Rozdział IV Planowana sprzedaż lokali

1. W latach 2015-2025:
 - 1) sprzedaż na rzecz najemcy w trybie bezprzetargowym, w przypadku złożenia wniosku przez uprawnionego najemcę.
 - 2) sprzedaż wolnych lokali w drodze przetargu.
2. Sprzedaż lokali realizowana będzie w oparciu o zapisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), po uzyskaniu zgody Rady Gminy Chodzież wyrażonej w formie uchwały.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa dotycząca lokali mieszkalnych powinna prowadzić do tego, by uzyskane z czynszu środki finansowe pokrywały koszty eksploatacyjne, zarządu oraz przewidywanych remontów i modernizacji komunalnej substancji mieszkaniowej.
 - 1) Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych ustala Wójt w drodze zarządzenia.
 - 2) Zmiany czynszu najmu mogą być dokonywane w okresach nie krótszych niż jeden rok.
 - 3) Podwyżki czynszu za używanie lokali nie mogą przekraczać w danym roku średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony, nie więcej niż o:
 - a) 50% jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej,
 - b) 25% jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1% i nie przekracza 2% wartości odtworzeniowej,
 - c) 15% jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2% i nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej.
 - 4) Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a szczególnie pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów oraz komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

- 5) Czynsz za lokale mieszkalne, zamienne i socjalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają najemcy lokali.
 - 6) Na miesięczny czynsz najmu lokalu składają się następujące elementy:
 - a) stawka bazowa regulowanego czynszu najmu miesięcznego,
 - b) czynniki wpływające na wysokość czynszu.
 - 7) Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających i obniżających:
 - a) położenie lokalu mieszkalnego:
 - na poddaszu – stawka bazowa obniżona o 5 %,
 - na pierwszym piętrze – stawka bazowa podwyższona o 10 %,
 - w budynku wybudowanym po 1960 roku – stawka bazowa podwyższona o 5 %.
 - b) wyposażenie techniczne:
 - lokal wyposażony w c.o. – stawka bazowa podwyższona o 10 %,
 - lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną – stawka bazowa podwyższona o 10 %,
 - lokal wyposażony w sieć wodociągową – stawka bazowa podwyższona o 5%,
 - c) stan techniczny budynku:
 - lokal położony w budynku o złym stanie technicznym – stawka bazowa obniżona o 10 %.
 - d) inne:
 - lokal posiada łazienkę – stawka bazowa podwyższona o 2 %,
 - lokal nie posiada łazienki – stawka bazowa obniżona o 2 %,
 - kuchnia w lokalu nie posiada oświetlenia naturalnego – stawka bazowa obniżona o 2 %,
 - WC położone poza lokalem w tym samym budynku – stawka bazowa obniżona o 2 %,
 - WC położone poza budynkiem – stawka bazowa obniżona o 10 %,
 - najem lokalu przez 2 lub więcej najemców – stawka bazowa obniżona o 10%,
 - mieszkanie wyposażone w przyzagrodową oczyszczalnię ścieków – stawka bazowa podwyższona o 10 %.
 - 8) W przypadku gdy jednocześnie występują czynniki podwyższające i obniżające wysokość stawki, procenty (sumę procentów w przypadku wystąpienia więcej niż jednego z czynników) podwyżek dodaje się, zaś obniżek odejmuje.
 - 9) Czynsz najmu jest płacony z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany rachunek budżetu Gminy Chodzież, z wyjątkiem przypadku, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.
2. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, nie dotyczy to opłat niezależnych od wynajmującego.
 3. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
 4. Nie podwyższa się stawek czynszu za ulepszenia dokonane za zgodą zarządcy przez najemcę na własny koszt o ile koszty tych ulepszeń nie zostały y zwrócone.

5. W razie podwyższenia opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.
6. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat należnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

Rozdział VI

Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie

1. Definicje pojęć:

- 1) Zarządzanie nieruchomością - należy przez to rozumieć działalność zawodową wykonywaną przez zarządców na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Polega ono na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tą nieruchomość.
- 2) Właściciel nieruchomości - należy przez to rozumieć Gminę Chodzież.
- 3) Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy będą zarządzane przez Urząd Gminy Chodzież.
- 4) Zarządcy zapewnią:
 - a) Obsługę organizacyjną, obejmującą m.in.:
 - prowadzenie i aktualizowanie ewidencji lokali z uwzględnieniem powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych oraz prowadzenie indywidualnych kartotek,
 - przyjmowanie, ewidencjonowanie zgłoszeń, interwencji i wniosków najemców lokali oraz załatwianie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - prowadzenie obsługi najemców w zakresie zasiedlania i zwalniania lokali mieszkalnych, w tym uczestniczenie w spisywaniu protokołu zdawczo-odbiorczego w przypadku opróżnienia lokali,
 - prowadzenie kontroli administrowanych lokali w zakresie ewentualnych pustostanów,
 - potwierdzanie lub odmowa potwierdzenia uprawnień do przebywania w lokalu mieszkalnym osobom, które zamierzają się w tym lokalu zameldować oraz współdziałanie z organami ewidencji ludności,
 - sprawdzanie realizacji przez najemców obowiązków wynikających z umowy lub obowiązujących przepisów, wydanie w tym zakresie zaleceń, kontrolowanie ich realizacji,
 - wydawanie poświadczeń lub zaświadczeń związanych z najmem lokali.
 - b) obsługę finansowo-ekonomiczną, obejmującą m.in. :

- prowadzenie obsługi lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie wymiaru czynszu, opłat za świadczenia lub innych opłat zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - prowadzenie imiennych kartotek najemcy w zakresie naliczonego czynszu lub opłat oraz dokonanych wpłat, jak również występujących zaległości i nadpłat,
 - podejmowanie działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości czynszowych i opłat związanych z umową najmu, wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucji, z zachowaniem trybu dopuszczonego prawem,
 - dokonanie przeliczeń wysokości należności w przypadku zmiany wysokości czynszu lub opłat eksploatacyjnych - na podstawie dyspozycji właściciela.
- c) obsługę techniczno-eksploatacyjną, obejmującą m.in.:
- nadzór nad stanem technicznym lokali w zakresie określonym obowiązującymi przepisami,
 - usuwanie awarii w zakresie obciążającym Właściciela,
 - sporządzanie zestawienia robót remontowych lokali przekraczających czynności konserwacji, oraz ocena pożądanej kolejności robót,
 - organizacja i nadzór nad wykonywaniem robót remontowych w lokalach w zakresie zatwierdzonym przez właściciela.
- d) obsługę prawną, obejmującą m.in.:
- sporządzanie umów najmu na lokale mieszkalne
 - nadzór w zakresie przepisów Ustawy.
2. W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej związane z eksploatacją, remontami i modernizacją

1. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
- 1) wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych przekazywanych z budżetu gminy,
 - 2) dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów,
 - 3) dotacji z budżetu państwa,
 - 4) z innych przewidzianych przepisami prawa.

Dział VIII

Wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, a także wydatki inwestycyjne.

1. Głównymi wydatkami w kolejnych latach będą koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkalnego zasobu. Wysokość wydatków na remonty ustalone będą na podstawie informacji sporządzonej corocznie przez Wójta Gminy.

2. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupu i budowy nowych budynków.

Rozdział IX

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w szczególności:
 - 1) zwiększenie możliwości działań odnośnie opłat czynszowych poprzez reagowanie po pojawieniu się zaległości czynszowych.
 - 2) adaptowanie w razie konieczności na cele mieszkaniowe lokali użytkowych na koszt Gminy oraz na koszt przyszłych najemców
 - 3) proponowanie zamiany lokalu na inny, tańszy w eksploatacji
 - 4) analizowanie sytuacji w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych
2. Nie przewiduje się dokonywania zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.