



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 17 grudnia 2015 r.

Poz. 8576

UCHWAŁA NR XIV/192/15 RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 14 grudnia 2015 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dopiewo na lata 2016-2020.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r. poz. 1515) 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. poz. 150) Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2016-2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo

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

Przewodniczący Rady

(-) Leszek Nowaczyk

Załącznik do Uchwały Nr XIV/192/15
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 14 grudnia 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOPIEWO NA LATA 2016 – 2020

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dopiewo został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014. poz. 150) .

Rozdział 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2016-2020. W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji. Program swoim zakresem obejmuje:

- Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali;
- Planowaną sprzedaż lokali;
- Zasady polityki czynszowej;
- Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy
- Inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 2

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Dopiewo tworzą lokale mieszkalne w ilości 13 sztuk usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy w następujących lokalizacjach:

- Dąbrówka ul. Parkowa 1/1 o powierzchni 79,11 m²
- Dąbrówka ul. Parkowa 1/2 o powierzchni 59,5 m²
- Dopiewiec ul. Szkolna 17/1 o powierzchni 77,00 m²
- Dopiewiec ul. Szkolna 17/2 o powierzchni 32,00 m²
- Dopiewo ul. Dworcowa 1 o powierzchni 75,11 m²
- Dopiewo ul. Leśna 2C o powierzchni 54,75 m²
- Dopiewo ul. Łąkowa 4A/1 o powierzchni 76,37 m²
- Dopiewo ul. Łąkowa 4A/2 o powierzchni 49,43 m²
- Dopiewo ul. Wyzwolenia 24/1C o powierzchni 89,46 m²
- Gołuski ul. Szkolna 4 o powierzchni 82,10 m²
- Trzcielín ul. Płk. A. Kopy 36 o powierzchni 60,00 m²
- Trzcielín ul. Płk. A. Kopy 36 o powierzchni 51,74 m²
- Trzcielín ul. Płk. A. Kopy 36 o powierzchni 79,50 m²

oraz mieszkanie położone w Poznaniu przy ul. Chłapowskiego 21 wchodzące w skład Spółdzielni

Mieszkańcowej „Laris” o powierzchni 30,39 m² i mieszkanie wchodzące w skład Wspólnoty Mieszkańcowej ul. Bukowska 15 w Dopiewie o powierzchni 66,19 m². Gmina Dopiewo nie dysponuje lokalami socjalnymi.

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

Gmina Dopiewo nie planuje zwiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych lokali mieszkalnych. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach i możliwościach finansowych gminy zaakceptowanych przez Radę Gminy zakup kolejnych lokali mieszkalnych.

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Stan techniczny budynków w których znajdują się lokale mieszkalne jest zróżnicowany, lecz nie wymagają remontów kapitalnych. Występować będą jedynie drobne remonty i naprawy.

Rozdział 3

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI

Realizacja zaplanowanych prac jest uzależniona od wielkości środków finansowych, którymi dysponuje gmina w corocznym budżecie. Wynajmujący zobowiązany jest corocznie do sporządzania zestawień potrzeb remontowych i potrzeb modernizacyjnych, obejmujących okres 12 miesięcy, biorąc pod uwagę ustalone standardy oraz priorytety remontowe i wyniki okresowych kontroli stanu technicznego nieruchomości. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkaniowych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji, zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno - bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

1. Tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej;
2. Podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

Analiza potrzeb remontowych.

1. Lokale mieszkalne są w stanie technicznym, który nie wymaga pilnych remontów kapitalnych.
2. Należy przeprowadzać przeglądy stanu technicznego budynków w których są lokale mieszkalne, w wyniku czego określone zostaną warunki dopuszczenia do dalszej eksploatacji budynków i lokali.

Plan remontów nieruchomości gminnych.

Gmina nie planuje remontów kapitalnych w latach 2016-2020 w lokalach wynajętych jedynie niezbędne bieżące remonty i naprawy zgodnie z corocznie sporządzonym zestawieniem potrzeb remontowych i potrzeb modernizacyjnych.

Rozdział 4

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Z uwagi na lokalizację mieszkania poza gminą Dopiewo, które nie jest wynajmowane planowana jest sprzedaż lokalu położonego w Poznaniu przy ul. Chłapowskiego 21. W związku z chęcią wykupu mieszkania w Dopiewie przy ul. Bukowskiej 15 przez wynajmującą oraz przynależności lokalu do Wspólnoty Mieszkaniowej gmina również zamierza sprzedać wspomniany lokal. W przypadku pozostałych lokali nie przewiduje się sprzedaży, chyba że wystąpią uzasadnione przesłanki ku temu.

Rozdział 5

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Z uwagi na mały zasób mieszkaniowy Gminy oraz niską stawkę bazową czynszu, wpływ z czynszów nie pokrywają wydatków na bieżącą eksploatację i remonty. Obecnie ustalona stawka czynszu na poziomie 2,83 zł/m² jest zdecydowanie za niska. Planuje się zwiększyć w kolejnych latach wpływ z czynszów poprzez podniesienie stawki bazowej czynszu.

2. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne w zależności od wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz jego położenia.

3. Stawka czynszu wzrastać może stopniowo nie częściej niż raz w roku na podstawie zarządzenia Wójta Gminy.

4. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

5. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, gazu, odbiór nieczystości stałych i ciekłych.

6. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Dopiewo:

- dla lokali socjalnych stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej nie może być wyższa niż 50% maksymalnej stawki czynszu,
- dla lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy położonych poza terenem gminy w miejscowościach liczących powyżej 50 tys. mieszkańców obowiązującą stawkę czynszu zwiększa się o 50 % w stosunku do stawki maksymalnej,
- dla mieszkania bez centralnego ogrzewania zmniejszenie o 5% w stosunku do stawki maksymalnej,
- dla mieszkania bez łazienki zmniejszenie o 10% w stosunku do stawki maksymalnej,
- dla mieszkania bez WC zmniejszenie o 10% w stosunku do stawki maksymalnej,
- dla mieszkania bez ciepłej wody zmniejszenie o 5% w stosunku do stawki maksymalnej,
- dla mieszkania bez urządzeń wodociągowych zmniejszenie o 5% w stosunku do stawki maksymalnej,
- dla mieszkania bez urządzeń kanalizacyjnych zmniejszenie o 5% w stosunku do stawki maksymalnej,
- dla mieszkania zaadaptowanego z pomieszczeń strychowych zmniejszenie o 10% w stosunku do stawki maksymalnej.

7. Wysokość czynników podwyższających i obniżających nie może przekroczyć wysokości 50% stawki bazowej czynszu.

8. Czynniki obniżające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i zajmowane w sposób bezumowny.

9. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

10. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy.

11. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej Wójt Gminy może wyrazić zgodę na uregulowanie zaległości czynszu w formie zawarcia ugody co do wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia lub może zaproponować zamianę lokalu na inny o niższym standardzie, co spowoduje poprawę płatności czynszu.

Rozdział 6

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA ZASOBEM GMINY

Zarządzanie nieruchomościami ustawowo polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- bieżące administrowanie nieruchomościami,
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

Szczegółowe regulacje zapisane są w szeregu ustaw, a w szczególności w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami) oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782 z późniejszymi zmianami).

Administrowaniem nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy gospodaruje Wójt Dopiewa poprzez pracowników Urzędu lub licencjonowanego zarządcę nieruchomości.

Rozdział 7

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. Przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
2. Przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
3. Środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów.

Rozdział 8

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Rok	Planowane wydatki na bieżące remonty i utrzymanie
2016	77.000,00 zł
2017	80.000,00zł
2018	83.000,00 zł
2019	85.000,00 zł
2020	87.000,00 zł

Rozdział 9**INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

1. W uzasadnionych przypadkach wynajmowanie przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym.
2. Podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności.
3. Realizację założeń mających na celu uregulowanie ewentualnych zaległości czynszowych przez lokatorów.
4. Podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.

Rozdział 10**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Dopiewo przedkłada Radzie Gminy propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dopiewo w latach 2016 -2020.