



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 10 listopada 2016 r.

Poz. 6854

UCHWAŁA NR 160/16 RADY GMINY WŁADYSŁAWÓW

z dnia 7 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Władysławów na lata 2016 - 2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2016, poz. 150 ze zmianami), Rada Gminy Władysławów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Władysławów na lata 2016 – 2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Władysławów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Krystyna Michałak

Załącznik
do Uchwały nr 160/16
Rady Gminy Władysławów
z dnia 7 listopada 2016 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WŁADYSŁAWÓW NA LATA 2016 - 2021

WSTĘP

§ 1.

Postanowienia ogólne

Gmina Władysławów jest jednostką samorządu terytorialnego działającą na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym. Zgodnie z art. 7 ust. 1 tej ustawy do zadań własnych gminy należy obowiązek m.in. zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkańców wspólnot terytorialnych w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego oraz utrzymania gminnych obiektów, urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminę obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstwom domowym o niskich dochodach i zapewnienia lokali mieszkaniowych. Zgodnie z art. 21 ust. 1 ww. ustawy obowiązkiem gminy jest uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku z tym Rada Gminy Władysławów uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Władysławów na lata 2016 – 2021.

Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale, które są własnością gminy, tj.:

- 1) lokale mieszkalne w budynkach gminnych;
- 2) lokale mieszkalne niesprzedane w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Program obejmuje gospodarowanie lokalami mieszkalnymi w zakresie ustalonym w art. 21 cytowanej wyżej uchwały.

Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Władysławów w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
- poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu gminy,
- poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W latach 2016 – 2021 Gmina Władysławów nadal będzie prowadzić przyjętą politykę mieszkaniową poprzez:

- pozyskiwanie i udostępnianie gruntów dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego,
- zwiększenie zasobu lokali mieszkalnych dla zapewnienia mieszkań tym najbardziej potrzebującym,
- wspieranie budownictwa,
- prowadzenie remontów i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego,
- prowadzenie właściwej polityki czynszowej,
- prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań,
- poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem.

§ 2.

Podstawa prawna

Obowiązki gminy w zakresie polityki mieszkaniowej wynikają z następujących przepisów prawa:

1. Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446);
2. 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);

3. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892);
4. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774).

§ 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Władysławów w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Władysławów na dzień 21 października 2016r. stanowi 14 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 719,58 m², (w tym 4 lokale socjalne o łącznej powierzchni 152,78 m²) znajdujących się w 6 budynkach, z czego 5 stanowi własność Gminy Władysławów, natomiast jeden stanowi współwłasność Gminy.

<i>RODZAJ</i>	<i>ILOŚĆ</i>	<i>POWIERZCHNIA UŻYTKOWA</i>
LOKALE MIESZKALNE	14	719,58 m ²
w tym LOKALE SOCJALNE	4	152,78 m ²

W latach objętym programem wielkość mieszkaniowego zasobu gminy ulegnie zmniejszeniu o 1 lokal komunalny o powierzchni 40,56 m².

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Władysławów

Gmina w ramach procedury sprzedaży lokali najemcom, dokona w latach objętych programem szczegółowej inwentaryzacji powierzchni oraz stanu technicznego budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy. Stan techniczny dokumentowany jest poprzez sporządzane i uzupełniane na bieżąco książki obiektów budowlanych.

Z przeprowadzonych ocen wynika, że zasób mieszkaniowy gminy charakteryzuje się dużym stopniem dekapitalizacji. Ze względu na wiek budynków oraz brak od wielu lat należytej konserwacji bieżącej, nieruchomości uległy wcześniejszemu zużyciu i wymagają w niektórych przypadkach remontów kapitalnych. Z powodu ograniczonych środków finansowych nie wykonuje się wszystkich niezbędnych modernizacji i remontów.

3. Stopień wyposażenia mieszkań komunalnych w podstawowe instalacje i urządzenia:

- instalacje wodociągowe – 100 %
- kanalizacja – 50 %
- łazienka z w.c. - 100 %
- instalacja gazowa – 0 %

4. Struktura wiekowa budynków

Lokale mieszkalne będące własnością Gminy Władysławów zlokalizowane są w budynkach w większości wybudowanych w latach 1945 – 1970, co przedstawia poniższa tabela:

Budynki wybudowane do 1945 roku	35,71 %
Budynki wybudowane w latach 1945 do 1970	64,29 %
Budynki wybudowane po roku 1970	0 %

5. Przewiduje się, że na wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego będą miały wpływ:

- a) na jego zmniejszanie:
 - sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom,
- b) na jego zwiększanie:
 - adaptacja budynków niemieszkalnych na lokale socjalne,
 - ewentualne przejęcia przez gminę budynków od innych jednostek.

6. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy wynika z przewidywanej wielkości środków finansowych pochodzących z wpływów za lokale mieszkalne i użytkowe. Wymienione środki finansowe umożliwiają zakres remontów, który spełnia jedynie podstawowe wymogi bezpieczeństwa lokatorów, ograniczy degradację stanu

technicznego budynków oraz zapewni minimalną estetykę estetykę. Z analiz i ocen wynika że część budynków mieszkalnych wymaga remontu poprzez wymianę konstrukcji i pokrycia dachowego, jak również przeprowadzenie remontu kapitalnego. W związku z aktualnym stanem technicznym budynków istnieje konieczność wzmocnienia działań mających na celu jego poprawę i zaniechanie dalszej dekapitalizacji.

W latach obowiązywania programu stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych będzie ulegał systematycznej poprawie poprzez przeprowadzenie remontów bieżących, napraw koniecznych i w miarę możliwości remontów kapitalnych.

Głównym założeniem programu jest utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym.

§ 4.

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

1. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób utrzymania budynków i sposób użytkowania przez mieszkańców.
2. W latach obowiązywania programu 2016 – 2021 planuje się przeprowadzenie bieżących remontów i modernizacji w zależności od stopnia pilności ich wykonywania oraz możliwości finansowych, Na podstawie stanu technicznego przedstawiono w zestawieniu potrzeby remontowe;

Rodzaj remontów	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Instalacje elektryczne	0	0	3.000	0	1.000	2.000
Wymiana stolarki drzwiowej	0	4.000	5.000	2.000	2.000	3.000
Wymiana stolarki okiennej	4.000	0	4.000	2.000	2.000	2.000
Roboty malarskie	0	9.000	10.000	2.000	2.000	5.000
Remont pokryć dachowych	1.000	10.000	20.000	20.000	5.000	2.000
Roboty ogólnobudowlane	1.000	45.000	7.000	10.000	10.000	6.000

3. Z uwagi na stan techniczny budynków konieczne jest przeprowadzenie remontów i modernizacji w takim zakresie, aby można było zapewnić bezpieczne oraz dogodne warunki lokalowe mieszkańcom gminy. W zakresie polityki remontowej, Gmina Władysławów w latach objętych programem, będzie realizowała niżej wyszczególnione kierunki działania:

- utrzymywanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- zapewnienie użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w ciepło, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów oraz ochronę przeciwpożarową.
- zapewnienie możliwości racjonalizacji wykorzystania energii (działania termomodernizacyjne, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej), zużycie wody itp.,
- utrzymanie stanu estetycznego budynku,
- zapewnienie szczelności pokryć dachowych.

§ 5.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016 - 2021

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w Gminie Władysławów realizowana jest w oparciu o ustawę

- z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, uchwałę Rady Gminy Władysławów Nr 132/16 Rady Gminy Władysławów z dnia 31 marca 2016 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Władysławów.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej z uwzględnieniem pierwszeństwa nabycia przez najemców, którzy legitymują się umową zawartą na czas nieokreślony i nie zalegają w opłatach związanych z najmem lokalu może być prowadzona na wniosek najemcy i w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
 3. Sprzedaż lokali na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym może być prowadzona tylko do lokali mieszkalnych, wolnych niebędących przedmiotem najmu i jeżeli jest to ekonomicznie uzasadnione.
 4. Wójt Gminy Władysławów może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie uchwały Rady Gminy Władysławów, jeżeli nieruchomość sprzedawana jest na cele mieszkaniowe.

§ 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2016 – 2021, które zminimalizowałyby dopłaty z budżetu gminy do utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Stawki czynszu dla lokali mieszkalnych Gminy Władysławów za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Władysławów w drodze zarządzenia na podstawie niniejszej uchwały z uwzględnieniem czynników wpływających na ich rynkową stawkę.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę w związku ze wzrostem rynkowej stawki czynszu jak również w przypadku dokonania przez niego ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.
5. Podwyższenie czynszu lub innych opłat związanych z użytkowaniem lokali, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
6. Stawka czynszu podlega różnicowaniu, uwzględniając czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują m.in. wyposażenie budynki i lokalu w urządzenia techniczne jak i wiek budynku.
7. Stawka czynszu ulega obniżeniu dla lokali mieszkalnych, które:
 - nie posiadają centralnego ogrzewania – o 10 %,
 - nie posiadają łazienki – o 10 %,
 - położone są na poddaszu – o 5 %,
 - za zły ogólny stan techniczny budynki – o 10 %.

§ 7.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Władysławów

1. Zarządzenie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sprawuje Wójt Gminy Władysławów.
2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy Władysławów, lub w przypadku jego nieobecności umocowany Zastępca Wójta.
3. Nadzór nad mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Wójt Gminy Władysławów za pośrednictwem stanowiska ds. gospodarki komunalnej i lokalowej.
4. Przewiduje się w okresie objętym programem urealnienie stawek czynszów na podstawie operatów szacunkowych wykonanych przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego uwzględniających rynkowe stawki czynszów.

§ 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych programem.

1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki z budżetu

- gminy, na które składają się m.in. :
- czynsze za lokale mieszkalne,
 - czynsze za lokale użytkowe,
 - za sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - środki z budżetu gminy.
2. Środki z budżetu gminy przeznaczone są na pokrycie kosztów:
 - eksploatacji;
 - remontów budynków gminnych;
 - remontów części wspólnych nieruchomości.
 3. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - Fundusze z Unii Europejskiej;
 - Środki z budżetu państwa;
 - Kredyty na remonty.

Wpływy z czynszów są bardzo niskie i pokrywają jedynie wydatki związane z bieżącą eksploatacją budynków. Podstawowym źródłem finansowania wydatków na remonty jest budżet gminy.

§ 9.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów

Planuje się ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego:

Lp.	Rodzaj kosztów	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1.	<i>Koszty bieżącej eksploatacji</i>	8.000	10.000	8.000	10.000	10.000	10.000
2.	<i>Koszty remontów i modernizacji</i>	6.000	68.000	49.000	36.000	22.000	20.000
3.	<i>Wydatki inwestycyjne</i>	-	-	-	-	-	-
4.	<i>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi</i>	1.900	2.000	2.000	-	-	-
5.	<i>Ogółem</i>	15.900	80.000	59.000	46.000	32.000	30.000

§ 10.

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć do:

1. efektywnego gospodarowania istniejącymi zasobami;
2. podejmowania działań zmierzających do powiększenia substancji mieszkaniowej;
3. poprawy stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych;
4. prywatyzacji mieszkań w budynkach istniejących wspólnot mieszkaniowych, pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych.

W obecnej sytuacji prawnej bardzo istotnym zadaniem jest zabezpieczenie przez gminę odpowiedniej ilości mieszkań socjalnych oraz dla osób o niskich dochodach oraz eksmitowanych na mocy wyroków sądowych jak również sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacji zaległości czynszowych. Planuje się również sprzedaż lokali komunalnych wymagających dużych nakładów finansowych na remonty co w rezultacie pozwoli na zwiększenie środków na remonty pozostających w zarządzie gminy.