



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 18 listopada 2016 r.

Poz. 7055

UCHWAŁA NR XXIX/196/16 RADY GMINY PRZEMĘT

z dnia 14 listopada 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przemęt w latach 2016 – 2020

Na podstawie 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 2016 r. poz. 1610) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz. 446 ze zmianami) Rada Gminy Przemęt uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

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

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przemęt na lata 2016 – 2020 tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i przeznacza lokale mieszkalne i socjalne dla osób oczekujących na przydział lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. W celu zabezpieczenia odpowiedniej wielkości zasobu mieszkaniowego zakłada się pozyskiwanie lokali poprzez:

1. adaptację budynków komunalnych na cele mieszkalne w tym lokale socjalne,
2. przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
3. przejęcie lokali lub budynków na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne lub socjalne,
4. podejmowanie starań zmierzających do pozyskania środków na budowę kolejnych budynków z lokalami mieszkalnymi i socjalnymi.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Przemęt, na dzień 30 września 2016 roku, tworzy 8 budynków, w których znajduje się 17 lokali mieszkalnych, w tym 2 lokale socjalne.

2. Mieszkaniowy zasób gminy Przemęt tworzą lokale mieszkalne i socjalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy Przemęt. Gmina nie posiada lokali mieszkalnych i socjalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

3. Zestawienie lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Przemęt przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Lokale mieszkalne i socjalne w zasobie Gminy Przemęt.

Lp.	Adres lokalu	Rodzaj lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²
1.	Bucz ul. Akacyjowa 2	Mieszkalny	57,00
2.	Bucz ul. Akacyjowa 2	Mieszkalny	51,41
3.	Siekowo 3 B	Mieszkalny	98,32
4.	Siekowo 3 B	Mieszkalny	70,91
5.	Oślonin ul. Parkowa 6	Mieszkalny	116,15
6.	Mochy ul. Wolsztyńska 2	Mieszkalny	69,41
7.	Mochy ul. Wolsztyńska 2	Mieszkalny	119,61
8.	Mochy ul. Wolsztyńska 6	Mieszkalny	42,50
9.	Mochy ul. Wolsztyńska 6	Mieszkalny	39,90
10.	Mochy ul. Wolsztyńska 6	Mieszkalny	27,42
11.	Mochy ul. Wolsztyńska 6	Mieszkalny	72,21
12.	Mochy ul. Wolsztyńska 6	Mieszkalny	39,75
13.	Kaszczor ul. Cysterska 8	Mieszkalny	34,00
14.	Siekówko 17	Mieszkalny	65,00
15.	Nowa Wieś ul. Przemęcka 24	Mieszkalny	50,54
16.	Nowa Wieś ul. Przemęcka 24	Socjalny	26,10
17.	Nowa Wieś ul. Przemęcka 24	Socjalny	26,10
Razem:			1006,33

4. Prognozuje się, iż do końca 2020 roku mieszkaniowy zasób gminy Przemęt nie ulegnie dużym zmianom. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne oraz prognoza wielkości w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach.

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Rok				
			2016	2017	2018	2019	2020
1.	Ilość lokali	szt.	17	15	15	15	15
	- mieszkalnych	szt	15	11	11	11	11
	- socjalnych	szt	2	4	4	4	4

§ 4. 1. Ocenę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 3.

Lp.	Adres budynku z lokalami mieszkalnymi	Ilość mieszkań	Rok budowy	Wyposażenie w instalacje techniczne	Ogólna ocena stanu technicznego budynku
1.	Bucz ul. Akacyjowa 2	2	1991	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna i centralnego ogrzewania z kotłowni wspólnej, wc i łazienka w lokalach,	dobry
2.	Siekowo 3 B	2	II poł. XIXw.	Elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, wc i łazienka w lokalach,	dostateczny
3.	Oślonin ul. Parkowa 6	1	1903	Elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna i indywidualne centralne ogrzewanie, wc i łazienka w lokalu,	dostateczny
4.	Mochy ul. Wolsztyńska 2	2	ok. 1930 r.	Elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna i indywidualne centralne ogrzewania, wc i łazienka w lokalach,	zły
5.	Mochy ul. Wolsztyńska 6	5	1970	Elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna i centralnego	dobry

				ogrzewania z kotłowni wspólnej, wc i łazienka w lokalach,	
6.	Kaszczor ul. Cysterska 8	1	ok. 1866	Elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, brak łazienki, wc w lokalu,	zły
7.	Siekówko 17	1	przed 1910r.	Elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, wc i łazienka w lokalu,	dostateczny
8.	Nowa Wieś ul. Przemęcka 24	3 w tym 2 socjalne		Elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, wc i łazienka w lokalu mieszkalnym, brak łazienek w lokalach socjalnych, wc poza budynkiem.	zły

2. Stan techniczny określony jako dobry oznacza, że te budynki w najbliższych latach nie będą wymagały remontów, wymagają jedynie bieżącej konserwacji. Mogą być modernizowane w celu podwyższenia ich standardu.

3. Stan techniczny określony jako dostateczny oznacza, że w budynkach tych należałoby w najbliższym czasie dokonać kompleksowych remontów lub modernizacji.

4. Stan techniczny określony jako zły oznacza, że budynki te wymagają w jak najszybszym czasie przeprowadzenia kompleksowych remontów. Lokale w tych budynkach gmina przeznacza do sprzedaży.

Rozdział 2.

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

§ 5. 1. Budynki i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy ze względu na wiek i stan techniczny wymagają nakładów konserwacyjnych i remontowych.

2. Priorytetowym celem remontów jest stała sprawność techniczna, utrzymanie ich w stanie niepogorszonej oraz zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom.

§ 6. 1. W celu poprawienia stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przyjmuje się, że podstawowe potrzeby remontowe na okres 2016-2020 to :

- 1) termomodernizacja budynków,
- 2) remonty dachów,
- 3) wymianę stolarki okiennej,
- 4) naprawę elewacji budynków,
- 5) remonty ogólnobudowlane.

2. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy.

Lp.	Rodzaj robót	Szacowane wartości w zł.				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Termomodernizacja budynków	0,00	40.000,00	15.000,00	0,00	0,00
2.	Remonty dachów	5.000,00	5.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
3.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
4.	Naprawy elewacji budynku	0,00	4.000,00	0,00	4.000,00	0,00
5.	Naprawy ogólnobudowlane wynikające z przeglądów budynków (w szczególności naprawy kominów, gzymsów, opierzeń, uzupełnienia tynków)	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00

3. W potrzebach remontowych nie uwzględnia się nakładów, które wynikną z bieżącej eksploatacji.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. 1. W latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przemęt na lata 2016 - 2020 przeznaczają się do sprzedaży lokale mieszkalne w niżej wymienionych budynkach:

- 1) Mochy ul. Wolsztyńska 2, 2 lokale – prognozowane do sprzedaży w 2017 r.
- 2) Nowa Wieś ul. Przemęcka 24, 3 lokale – prognozowane do sprzedaży w 2017 r.
- 3) Kaszczor ul. Cysterska 8, 1 loka – prognozowany do sprzedaży w 2017 r.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych, w pierwszej kolejności, odbywać się będzie na rzecz najemców posiadających umowy najmu. Zapłata ceny sprzedaży zgodnie z uchwałą Rady Gminy Przemęt w sprawie zasad nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości gruntowych oraz wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata Nr XV/117/07z dnia 28 grudnia 2007 roku ze zmianami może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty roczne płatne przez okres 5 lat. Wysokość rat ustala § 7 wyżej wymienionej uchwały.

3. W przypadku nie skorzystania najemców z prawa pierwszeństwa sprzedaż odbywać się będzie zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałą Rady Gminy Przemęt w sprawie zasad nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości gruntowych oraz wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata Nr XV/117/07z dnia 28 grudnia 2007 roku ze zmianami.

4. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być:

- 1) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- 2) pozyskiwanie środków na poprawę stanu technicznego pozostałego zasobu mieszkaniowego (remonty, modernizacja, adaptacja).

5. Sprzedaż lokali jest prognozowana w poszczególnych latach kalendarzowych i może zostać przesunięta na kolejne lata.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek i ich dostosowanie w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy.

2. Należy dążyć do tego, aby dochody pochodzące z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewniały również gromadzenie środków na remonty i modernizacje.

§ 9. 1. W celu dostosowania wpływów z czynszów do potrzeb związanych z właściwą gospodarką zasobem mieszkaniowym wprowadza się niżej wymienione zasady:

- 1) Wysokość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Przemęt w drodze zarządzenia.
- 2) Podwyższenie stawki czynszu może ulec zmianie nie częściej niż co 6 miesięcy,
- 3) Stawka czynszu za lokale socjalne wynosić będzie 50 % najniższego czynszu obowiązującego dla lokali mieszkalnych.
- 4) Do wysokości stawki czynszu za lokale socjalne nie mają zastosowania czynniki obniżające wysokość czynszu.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) brak centralnego ogrzewania,
- 2) indywidualne centralne ogrzewanie,
- 3) brak łazienki i wc. w lokalu,
- 4) zły stan techniczny lokalu.

§ 10. Zezwala się na stosowanie czynszu w wysokości 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa wielkopolskiego w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

§ 11. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący podwyższa stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

Rozdział 5.

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

§ 12. Gminny zasób mieszkaniowy jest zarządzany przez Wójta Gminy Przemęt.

§ 13. Zarządzanie obejmuje w szczególności prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomościami, utrzymanie należytego stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie remontów i bieżącej konserwacji obiektów i urządzeń oraz obsługę finansowo – księgową zarządzanego zasobu mieszkaniowego.

§ 14. W kolejnych latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym będzie on nadal zarządzany przez Wójta Gminy Przemęt. Ze względu na jego wielkość nieracjonalnym, z punktu widzenia finansów publicznych, byłoby wyodrębnienie odrębnej jednostki, która zarządzałaby zasobem.

§ 15. Dbając o efektywne zasady zarządzania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą podejmowane następujące działania:

- 1) Sukcesywne podnoszenie stawek czynszowych i przeznaczanie ich na remont i modernizacje zasobu,
- 2) Obniżenie kosztów eksploatacji poprzez przeprowadzenie odpowiednich remontów usterek i modernizacji.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 16. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) Czynsze za lokale mieszkalne,
- 2) Czynsze za lokale użytkowe,
- 3) Środki własne budżetu,
- 4) Dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 5) Dotacje pozyskiwane w ramach programów,
- 6) Inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

2. W kolejnych latach obowiązywania uchwały nie przewiduje się zmian źródeł finansowania.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 17. Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty planowanych remontów i modernizacji przedstawia poniższa tabela nr 5.

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł.	Koszty remontów w zł.	Koszty modernizacji w zł
1	2016	9.100,00	10.000,00	0,00
2	2017	6.500,00	54.000,00	50.000,00
3	2018	8.000,00	35.000,00	25.000,00
4	2019	6.700,00	24.000,00	0,00
5	2020	9.000,00	20.000,00	0,00

Rozdział 8.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 18. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) systematyczną poprawę stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie remontów w sposób gwarantujący ich wysoką jakość robót i terminowość.
- 2) adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne.
- 3) podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji.
- 4) w celu umożliwienia pełnej prywatyzacji budynków prowadzenie działań polegających na wskazywaniu najemcy, który nie skorzystał z prawa pierwszeństwa, innego lokalu mieszkalnego z zasobu gminy.
- 5) dokonywanie zamian lokali zadłużonych na mniejsze i tańsze w utrzymaniu

Rozdział 9.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przemęt.

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

Przewodniczący Rady Gminy Przemęt
(-) Jerzy Dominiak