



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 5 grudnia 2016 r.

Poz. 7593

UCHWAŁA NR XXI/160/2016 RADY MIEJSKIEJ W WITKOWIE

z dnia 29 listopada 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem Gminy i Miasta Witkowo na lata 2017-2021

Na podstawie art. 7 ust 2, art 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz 1610) Rada Miejska w Witkowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Witkowo na lata 2017-2021, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Witkowo.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XII/106/2011 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 28 grudnia 2011r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Witkowo na lata 2012-2016.

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

Przewodniczący Rady
(-) Piotr Jóźwik

Załącznik do uchwały Nr XXI/160/2016
Rady Miejskiej w Witkowie
z dnia 29 listopada 2016 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Witkowo na lata 2017-2021”

Rozdział 1. Wprowadzenie

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez Radę Miejską, w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych. Program wprowadza planowaną politykę dotyczącą gminnego zasobu, stanowiącą na okres kilku lat, dla której punktem wyjścia są dane o zasobach, ich stanie, potrzebach przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

§ 2. Zgodnie z ustawą wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Witkowo został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedażą lokali.

Rozdział 2. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu.

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Witkowo obejmuje lokale będące jej własnością, pozostające w administracji:

- 1) Zakładu Gospodarki Komunalnej, albo podmiotu utworzonego w wyniku jego przekształcenia,
- 2) Urzędu Gminy i Miasta Witkowo,
- 3) Szkoły Podstawowej im. Lotnictwa Polskiego w Witkowie,
- 4) Gimnazjum w Witkowie.

§ 4. Ilość i wielkość lokali mieszkalnych z podziałem na lokalizację: tereny wiejskie oraz Witkowo przedstawia poniższa tabela.

	Witkowo	tereny wiejskie	razem
Ilość w szt.	85	74	159
Wielkość w m ²	3 668,37	3 256,95	6 925,32

§ 5. Ilość i wielkość lokali mieszkalnych z podziałem na lokale komunalne i socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe stanowiące zasób Gminy i Miasta Witkowo przedstawia tabela.

	lokale komunalne	lokale socjalne	pomieszczenia tymczasowe	razem
ilość w szt.	146	13	0	159
wielkość w m ²	6 552,63	372,69	0	6 925,32

§ 6. Przewiduje się, że w latach 2017-2021 z całego zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Witkowo ubędzie ok. 8 lokali mieszkalnych na skutek sprzedaży.

§ 7. Głównym celem Gminy Witkowo w zakresie gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym jest niedopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków, systematyczna modernizacja istniejących zasobów oraz ich powiększenie.

§ 8. Z istniejącego zasobu wyodrębnią się, w miarę istniejących potrzeb, lokale socjalne – dla osób o niskich dochodach, które znalazły się w niedostatku, i które kwalifikują się do uzyskania lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego dla osób eksmitowanych z lokali mieszkalnych.

§ 9. Ogólny stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Witkowo należy ocenić jako dostateczny, dotyczy to zwłaszcza budynków zlokalizowanych na terenie gminy, natomiast stan budynków zlokalizowanych na terenie miasta Witkowa, należy uznać jako ogólnie dobry.

Rozdział 3.

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

§ 10. Większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

§ 11. Priorytetowym celem planowanych remontów jest realizowanie zadania mającego na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy, odnowienie elewacji oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

§ 12. W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie odpowiednich warunków sanitarno-higienicznych, sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkowych oraz sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej.

§ 13. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2017-2021 w złotych.

Rodzaje prac	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
Prace ogólnobudowlane – remonty i modernizacje	280.000	180.000	100.000	80.000	80.000
Prace malarskie – klatki schodowe, elewacje	10.000	7.000	7.000	10.000	10.000
Remonty i modernizacje dachów	40.000	40.000	40.000	50.000	50.000
Remonty i modernizacja instalacji wod-kan.	15.000	15.000	20.000	20.000	15.000
Remonty i modernizacja instalacji elektrycznych	10.000	10.000	10.000	8.000	8.000
Prace zduńskie – remonty i modernizacje	10.000	10.000	8.000	8.000	8.000
Prace stolarskie – remonty i modernizacje	10.000	10.000	15.000	15.000	10.000
Inne (awarie)	8.000	8.000	8.000	10.000	10.000

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 14. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Witkowo odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Witkowie.

§ 15. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) sprywatyzowanie zasobu mieszkaniowego,
- 2) pozyskiwanie środków na remonty posiadanych zasobów,
- 3) racjonalne gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym.

§ 16. Ustala się prognozowaną sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców w poszczególnych latach obowiązywania programu:

Lp.	Lata sprzedaży objęte programem	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych (ilość)
1	2017	6
2	2018	1
3	2019	0
4	2020	1
5	2021	0
Razem		8

§ 17. Podstawowym efektem zaplanowanej sprzedaży lokali powinno być zmniejszenie udziału budżetu gminy w kosztach remontów budynków gminnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 18. W celu prowadzenia właściwej gospodarki mieszkaniowej, należytego utrzymania technicznego, podniesienia standardu prowadzącego do poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali przyjmuje się zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Witkowo.

§ 19. Kierunki zmian wysokości czynszu:

- 1) uzasadniony jest stopniowy wzrost stawki maksymalnie do 40% w każdym kolejnym roku obowiązywania programu,
- 2) stawka nie będzie podwyższana częściej niż 1 raz w roku,
- 3) stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 20. Stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym podlegają zróżnicowaniu w zależności od: położenia i wyposażenia technicznego lokalu.

§ 21. Obniżka czynszu przysługuje jeśli średni dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza wartości podanych w tabeli.

Obniżki czynszu z tytułu trudnej sytuacji finansowej		
Gospodarstwa domowe	Średni dochód na 1 członka gospodarstwa domowego w odniesieniu do najniższej emerytury brutto	Wysokość obniżki czynszu (%)
jednoosobowe	do 100 %	10
	do 80 %	20
	do 60 %	30
wielooosobowe	do 80 %	10
	do 60 %	20

	do 50 %	30
--	---------	----

§ 22. Przy udzieleniu obniżki czynszu uwzględnia się wysokość emerytury obowiązującej w dacie złożenia wniosku.

§ 23. Na wniosek najemcy o niskich dochodach stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia następujące warunki:

- 1) zawarł umowę na czas nieoznaczony,
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego - gdy Gmina (administrator) wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.

§ 24. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty prawa najmu lokalu lub rozwiązania umowy.

§ 25. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:

- 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości, jak również innych należnych opłat,
- 2) pobierają dodatek mieszkaniowy,
- 3) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
- 4) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu,
- 5) zajmują lokale socjalne,
- 6) zajmują pomieszczenia tymczasowe.

§ 26. Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała na bieżąco czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

Rozdział 6.

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.

§ 27. Czynności administracyjne i zarządzanie zasobem gminy wykonuje Zakład Gospodarki Komunalnej w Witkowie albo podmiot utworzony w wyniku jego przekształcenia. Zarządzanie przez administratora zasobami gminnymi obejmuje między innymi bieżącą eksploatację i utrzymanie należytego stanu technicznego zasobów w tym prowadzenie remontów bieżących, kapitalnych konserwacji technicznej sieci oraz obsługę finansowo-księgową zarządzanego mienia.

§ 28. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot, administrator przekazuje zarządcom wspólnot mieszkaniowych miesięczne zaliczki na konserwację i eksploatację, wypłaty na fundusze remontowe wspólnot oraz wypłaty na wynagrodzenie zarządcy.

§ 29. W latach obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Witkowo.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 30. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia tabela.

Lp	Wyszczególnienie	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1	Przychody z czynszów za lokale mieszkalne użytkowe	263.000	273.000	275.000	286.000	289.000

2	Dotacje na remont mieszkań komunalnych	250.000	150.000	80.000	50.000	50.000
---	--	---------	---------	--------	--------	--------

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty.

§ 31. Przewiduje się, że w okresie 2017-2021 roku wydatki na poszczególne grupy kosztów związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy będą przedstawiać się następująco:

Tytuły kosztów	Wysokość planowanych wydatków w złotych w latach 2017-2021				
	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
Bieżąca eksploatacja	100.000	100.000	100.000	110.000	120.000
Bieżące remonty	100.000	100.000	110.000	110.000	120.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	20.000	20.000	21.000	21.000	21.000
Wydatki inwestycyjne	250.000	150.000	80.000	50.000	50.000
Ogółem	470.000	370.000	311.000	291.000	311.000

Rozdział 9.

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

§ 32. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Witkowo planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) skuteczną realizację przyjętej w programie polityki czynszowej, polegającej na systematycznej zmianie wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększenie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowanej w programie,
- 2) dokonywanie (w możliwych przypadkach) podziału lokali większych na mniejsze,
- 3) udzielenie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą, dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- 4) dokonywanie sprzedaży lokali mieszkalnych szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego,
- 5) inne działania mające na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.