



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 10 kwietnia 2017 r.

Poz. 3158

### UCHWAŁA NR XXXV/259/17 RADY GMINY DUSZNIKI

z dnia 28 marca 2017 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Duszniki na lata 2017-2021**

Na podstawie Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm. ze zm.) w związku z 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. , poz. 1610 ze zm.) Rada Gminy Duszniki uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Duszniki na lata 2017-2021 w następującym brzmieniu:

#### **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Duszniki na lata 2017 - 2021**

##### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Duszniki w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez:

- 1) zwiększenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach,
- 2) poprawę jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Duszniki,
- 3) poprawę stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Duszniki.

**§ 2.** Realizacja celów określonych w § 1 może następować w szczególności poprzez:

- 1) zmniejszenie niedoboru lokali komunalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych poprzez:
  - a) wynajem przez gminę lokali od innych podmiotów,
  - b) zakup lokali,
- 2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy wskutek prowadzenia racjonalnej gospodarki remontowej powodującej zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego,
- 3) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej i Banku Gospodarstwa Krajowego oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym,
- 4) stopniowe podwyższanie czynszu do poziomu określonego w ustawie.

##### **Rozdział II Prognoza wielkości zasobów oraz stanu technicznego budynków**

§ 3. 1. Wykaz budynków z wyszczególnieniem liczby lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Duszniki oraz stan techniczny według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku, przedstawia tabela:

Lp.	Miejscowość	Liczba budynków	Liczba lokali	STAN TECHNICZNY/Przeznaczenie
1	Duszniki, ul. Jana Pawła II 23	1	6	Dostateczny/mieszkalny
2	Grzebienisko, ul. Bukowska 12	1	2	Dobry/mieszkalny
3	Grzebienisko, ul. Osiedle 1	1	4	Dobry/mieszkalny
4	Wierzeja, ul. Sarbska	1	1	Dobry/mieszkalny
5	Wierzeja, ul. Bukowska	1	1	Dobry/mieszkalny
6	Młynkowo 9	1	2	Dobry/mieszkalny
7	Sękowo, ul. Lipowa 32	1	11	Dobry/mieszkalny
8	Zalesie 3	1	2	Dobry/mieszkalny
9	Zalesie 11	1	1	Dobry/mieszkalny
10	Podrzewie, ul. Kręta 20	1	2	Dobry/mieszkalny
11	Grodziszczko	1	3	Dobry/mieszkalny
12	Niewierz, ul. Turowska	1	4	Bardzo dobry/socjalny
<b>Łącznie</b>		<b>12</b>	<b>39</b>	

2. W wyniku planowanej sprzedaży lokali i budowy nowych lokali w latach 2017 - 2021 zakłada się zwiększenie ich ilości w zasobie w poszczególnych latach.

### Rozdział 3.

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2017 – 2021**

§ 4. W wyniku analizy, biorąc pod uwagę zwyczaję i roczne wpływy z czynszów za lokale komunalne ustalono, że potrzeby remontowe i modernizacyjne gminnego zasobu mieszkaniowego pozostają w zasięgu możliwości finansowych gminy.

§ 5. 1. W latach 2017-2021 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonywanie głównie remontów zapewniających poprawę warunków mieszkaniowych najemców, bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych, tj.:

- 1) wymiany instalacji elektrycznych,
- 2) remonty dachów i konstrukcji dachowych,
- 3) remonty kominów
- 4) wymianę okien i drzwi wejściowych zewnętrznych.

2. Ustala się następujące priorytety w zakresie wykonywanych remontów:

- 1) usuwanie stanów zagrożenia (instalacje elektryczne, przewody kominowe spalinowe i wentylacyjne, zalecenia wynikające z opinii służb technicznych),
- 2) zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
- 3) zapewnienie oraz utrzymanie źródeł i urządzeń grzewczych,
- 4) remonty zwalnianych lokali,
- 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 6) malowanie klatek schodowych.

3. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określona będzie w ramach środków uzyskiwanych z:

- 1) czynszów za wynajmowanie lokali mieszkalnych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń,
- 2) czynszów za wynajmowanie lokali użytkowych, garaży, reklam itp.,
- 3) dotacji z budżetu Gminy Duszniki przeznaczanych na gospodarkę mieszkaniową.

4. Planowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych w latach 2017-2021 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaje robót	Okres realizacji	Szacunkowy koszt
1.	Remont kominów	5 lat	75 000 zł
2.	Wymiana stolarki okiennej	5 lat	25 000 zł
3.	Remonty dachów	5 lat	50 000 zł
4.	Wymiana instalacji elektrycznej	5 lat	11 000 zł
5.	Naprawy bieżące, konserwacje, awarie	5 lat	30 000 zł

#### Rozdział 4.

#### Zasady polityki czynszowej

§ 6. Ustala się zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, które stanowią element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Duszniki na lata 2017-2021.

§ 7. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale zamienne,
- 3) za lokale socjalne.

§ 8. Stawki czynszu oraz innych opłat za używanie lokali mieszkalnych, zamiennych i socjalnych, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt Gminy Duszniki w drodze zarządzenia.

§ 9. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokali zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego zwanej dalej "ustawą" oraz wartość odtworzeniową budynku.

§ 10. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego - należy przez to rozumieć powierzchnię zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy
- 2) lokalu z w.c. - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wraz z wydzielonym pomieszczeniem wyposażonym w instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli ustępowej i spłuczki; dotyczy również pomieszczeń przeznaczonych na ten cel, a znajdujących się poza lokalem w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny,
- 3) lokalu z łazienką - należy przez to rozumieć lokal wraz z wydzielonym pomieszczeniem wyposażonym w instalację wodociągowo - kanalizacyjną, zimną i ciepłą wodę dostarczaną centralnie bądź z urządzeń do podgrzewania wody zainstalowanych w lokalu, umożliwiającą zainstalowanie wanny, brodzika, natrysku; dotyczy również pomieszczeń przeznaczonych na ten cel, a znajdujących się poza lokalem w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny,
- 4) lokalu z centralnym ogrzewaniem - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wyposażony w ogrzewanie za pomocą instalacji dostarczającej energią cieplną z ciepłowni, kotłowni (osiedlowych i domowych) lub instalacji dostarczających energię cieplną z urządzeń zainstalowanych w mieszkaniu,
- 5) lokalu z centralnie dostarczaną ciepłą wodą - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wyposażony w instalację ciepłej wody dostarczanej z ciepłowni, kotłowni (osiedlowych i domowych) lub instalacji dostarczających ciepłą wodę z urządzeń zainstalowanych w mieszkaniu.

§ 11. Czynsz za lokale mieszkalne i zamienne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 12. Stawki czynszu w latach 2017-2021 będą ustalane wg następujących zasad:

- 1) Wójt Gminy Duszniki nie częściej niż raz w roku będzie ustalał stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, z uwzględnieniem wymogu, iż wysokość czynszu nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu,

2) podstawę wyliczenia stawki czynszu będzie stanowił wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszany przez Wojewodę Wielkopolskiego w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, w drodze obwieszczenia.

§ 13. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym, określonego w zarządzeniu Wójta

§ 14. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w budynku ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z § 17 ust. 1

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający powstanie okoliczności przedstawionych w ust. 1 i 2.

4. Dokonanie przez najemcę, na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie powoduje wzrostu stawki czynszu za najem powierzchni użytkowej lokalu.

§ 15. Wysokość czynszu jest obliczona na podstawie iloczynu stawki czynszu i powierzchni użytkowej lokalu.

§ 16. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

§ 17. 1. Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody 5 %
- 2) lokal bez instalacji wodociągowej 5 %
- 3) lokal bez instalacji kanalizacyjnej 5 %
- 4) brak łazienki 5 %
- 5) brak kuchni 5 %
- 6) wc poza budynkiem 5 %
- 7) położenie budynku (daleko od środków masowego transportu) 5%
- 8) położenie lokalu w budynku (np. w suterenie) 5%
- 9) ogólny stan techniczny budynku (przeznaczony do rozbiórki) 10 %

2. Stawka bazowa czynszu obejmuje wyposażenie lokalu mieszkalnego w instalację elektryczną, wodnokanalizacyjną, instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody, łazienkę i wc.

3. Czynniki obniżające stawkę czynszu określone w ust. 1 nie dotyczą czynszu za wynajem lokalu socjalnego.

## **Rozdział 5.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

§ 18. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Wójt Gminy Duszniki poprzez zarząd Komunalnego Zakładu Budżetowego.

2. Gospodarowanie zasobem gminnym polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) bieżące administrowanie nieruchomościami,
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 5) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości,

- 6) ewidencjonowanie nieruchomości,
- 7) naliczanie należności i windykację tych należności.

§ 19. 1. Zarządzanie zasobami komunalnymi odbywa się na podstawie 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), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147), Kodeksu cywilnego i innych przepisów.

2. Przyjmuje się następujące zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Duszniki:

- 1) dążenie do osiągnięcia stanu lokali mieszkalnych i nieruchomości na poziomie obowiązujących standardów,
- 2) optymalizowanie wyników finansowych z najmu lokali użytkowych,
- 3) przyjmowanie kryteriów ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z nieruchomością (wynajem, sprzedaż, wyburzenie budynku).

#### **Rozdział 6.**

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017 - 2021**

§ 20. Planuje się sprzedaż 6 lokali mieszkalnych.

#### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

§ 21. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- 2) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne i inne składniki mienia (garaże, reklamy),
- 3) przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
- 4) środki z budżetu gminy przeznaczone na modernizację i remonty budynków,
- 5) inne źródła finansowania np. preferencyjne kredyty na budownictwo mieszkaniowe, środki własne na współfinansowanie planowanych do realizacji zadań inwestycyjnych, dotacje państwowe, środki unijne.

#### **Rozdział 8.**

#### **Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy.**

§ 22. Stosowne nakłady finansowe na remonty oraz bieżącą eksploatację zasobów mieszkaniowych jak również przychody z tytułu najmu przedstawia poniższa tabela:

Lata	Przychód - czynsze zł	Koszty
		Remonty zł
2017 r.	133 900, 00	39 000, 00
2018 r.	137 917, 00	40 170, 00
2019 r.	142054, 00	41 375, 00
2020 r.	146 315,00	42 616, 00
2021 r.	150 704,00	43 894,00

#### **Rozdział 9.**

#### **Poprawa gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.**

§ 23. 1. Inne działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Duszniki to w szczególności:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- 2) zmiana statusu lokali o obniżonej wartości na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia,
- 3) sukcesywna likwidacja lokali ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń, szczególnie łazienki, wc,

- 4) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- 5) bieżąca, skuteczna windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 6) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 7) podział lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach na mniejsze,
- 8) podejmowanie działań zmierzających do pozyskania dodatkowych lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, poza aktualnym zasobem Gminy Duszniki, poprzez adaptację, budowę lub zakup,
- 9) poprawa estetyki otoczenia budynków i podwórz,
- 10) aktywizacja najemców w kierunku większej dbałości o zajmowane lokale, ale także klatki schodowe i otoczenie budynków - szczególnie podwórz,
- 11) poprawa efektywności gospodarowania zasobem lokali użytkowych jako jednego ze źródeł finansowania nakładów na techniczne utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy.

#### **Rozdział 10.**

#### **Przepisy końcowe.**

§ 24. Traci moc uchwała nr XXIX-169/12 Rady Gminy Duszniki z dnia 30 października 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Duszniki na lata 2012 – 2016 (Dz. Urz. Woj. Wlk. Poz. 5795 z dnia 6 grudnia 2012 r.)

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Duszniki.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Duszniki  
(-) Ryszard Pacholak