



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 25 kwietnia 2017 r.

Poz. 3472

UCHWAŁA NR 302/XXXV/2017 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 13 kwietnia 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwonak w latach 2017 - 2021

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 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. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579 i poz. 1948, Dz. U. z 2017 r. poz. 730) Rada Gminy Czerwonak uchwala, co następuje:

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej oraz Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakładają na gminy obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Z powyższych wynikają liczne uregulowania oraz rozstrzygnięcia ustawodawcze, zobowiązujące samorządy do podejmowania różnych działań. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwonak jest programem wdrażającym cele strategiczne wynikające z art. 4 ustawy oraz przyjęcia priorytetów, które w maksymalny sposób pozwolą wykorzystać istniejący zasób mieszkaniowy. Z przepisu art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynika, że gmina:

- tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- zapewnia lokale socjalne, lokale zamienne, pomieszczenia tymczasowe na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie,
- zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała określa:

- 1) strategiczną politykę gminy;
- 2) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 3) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2017 - 2021;
- 4) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 5) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 6) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;

- 7) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 8) 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 zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 9) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamiennne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Mając na uwadze obowiązki gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwonak - w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.

3. Z uwagi na wzrastającą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, mając jednocześnie na uwadze ograniczone możliwości finansowe gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń.

4. Konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych w ramach zasobu mieszkaniowego gminy jest między innymi następstwem regulacji ustawowej, zgodnie, z którą sądy powszechne orzekają eksmisję z lokali wobec niektórych osób – mają obowiązek orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Niewykonanie przez gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje obowiązek zapłaty właścicielowi stosownego odszkodowania.

5. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwonak oraz prognozy jego zmian wg stanu na dzień 15 czerwca 2016 r. - przedstawia załącznik nr 1.

6. Wykaz budynków z lokalami socjalnymi przedstawia załącznik nr 2.

7. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy może być realizowane, poprzez zakup, partycypację lub wynajem lokali mieszkalnych od Czerwonackiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, spółdzielni mieszkaniowych, osób fizycznych i prawnych.

8. Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:

- 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa;
- 2) partycypacje w Czerwonackim Towarzystwie Budownictwa Społecznego;
- 3) adaptację budynków komunalnych, powierzchni niemieszkalnych i strychów na cele mieszkaniowe;
- 4) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia;
- 5) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub tymczasowe pomieszczenia.

9. Liczba wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową i spełniających kryteria jej udzielenia – stan na dzień 30 czerwca 2016 r.

Tytuł	Liczba wnioskodawców
Lokale	30
Lokale socjalne	93

10. W celu prawidłowej i skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w tym programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym w szczególności dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

11. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczane na potrzeby realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej, w szczególności na mieszkania chronione. Mieszkania chronione przekazywane będą do zarządzania Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej.

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Stan techniczny zasobu określa się na podstawie okresowych kontroli wykonywanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.

2. Zadaniem właściciela jest niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków oraz dążenie do podnoszenia standardu lokali i estetyki budynków.

3. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.

4. Mając na uwadze zapisy ust. 1 - 3 za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność Gminy Czerwonak inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwonak z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych wcześniej działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

5. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwonak oraz prognozy jego zmian - przedstawiają załączniki nr 3 i 4.

6. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków) i estetykę.

7. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:

- 1) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termomodernizacji budynku;
- 2) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu umożliwiających podejmowanie odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.

8. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych - najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

9. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy prawo budowlane.

10. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych harmonogramów remontów budynków mających na celu poprawę ich stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca (administrator) budynków.

11. W przypadku budynku położonego przy ul. Gdyńskiej 124 w Czerwonaku, z uwagi na jego zły stan techniczny, ekonomicznie uzasadniona jest rezygnacja z nakładów na kapitalne remonty. Przewiduje się tylko wykonywanie prac bieżących, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości. W przyszłości planowane będzie rozsiedlenie budynku.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwonak

§ 4. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwonak odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy w Czerwonaku.

2. W związku z optymalizacją kosztów Gmina dąży do sprzedaży lokalizacji, w których znajduje się mniej niż 8 mieszkań z uwagi na to, że ich utrzymanie wymaga wysokich nakładów na remonty oraz wiąże się z wysokimi kosztami eksploatacji.

3. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, m.in. na remonty zasobów;
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu - zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a także wychodzenie ze współwłasności w przypadkach gdzie udział gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość.

4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- 1) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczone będą na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia;
- 2) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego i rozbiórki;
- 3) lokale zadłużone.

5. W okresie objętym programem do sprzedaży przeznaczają się jeden lokal mieszkalny zlokalizowany w budynku wspólnoty mieszkaniowej z udziałem Gminy oraz cztery lokale w budynku przy Placu Przemysława 4 w Owińskach, pięć lokali w budynku przy ul. Źródlanej 60 w Czerwonaku oraz trzy lokale w budynku przy ul. Poznańskiej 15 w Mielnie.

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa w m²
1.	Owińska, ul. Poprzeczna 14/5	75,30
2.	Owińska, Plac Przemysława 4/1	56,50
3.	Owińska, Plac Przemysława 4/2	28,00
4.	Owińska, Plac Przemysława 4/3	56,20
5.	Owińska, Plac Przemysława 4/4	84,20
6.	Czerwonak, ul. Źródłana 60/1	51,49
7.	Czerwonak, ul. Źródłana 60/2	35,82
8.	Czerwonak, ul. Źródłana 60/3	41,10
9.	Czerwonak, ul. Źródłana 60/4	37,30
10.	Czerwonak, ul. Źródłana 60/5	41,50
11.	Mielno, ul. Poznańska 15/1	42,40

12.	Mielno, ul. Poznańska 15/2	67,36
13.	Mielno, ul. Poznańska 15/3	35,33

6. Przeznacza się do sprzedaży, bez zastosowania bonifikaty, nieruchomości budynkowe w miejscowości Koziegłowy przy ul. Topolowej 14, 14 a i 14 b.

7. Gmina Czerwonak może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy. Zakłada się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Czerwonak może nastąpić sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych zgodnie ze złożonymi wnioskami na rzecz ich najemców.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby Gminy Czerwonak wynikające z niniejszego programu.

2. Czynsz obejmuje m.in.: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publicznoprawne.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

§ 6. 1. Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Czerwonak w drodze zarządzenia w oparciu o ustawę oraz postanowienia niniejszej uchwały.

2. Zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz do roku i nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

3. Zakłada się możliwość wzrostu stawki czynszowej w skali każdego roku w sposób następujący:

- 1) 2018 – 10% w stosunku do obowiązującej stawki czynszu;
- 2) 2019 – 10% w stosunku do stawki czynszu z 2018 r.;
- 3) 2020 – 10% w stosunku do stawki czynszu z 2019 r.;
- 4) 2021 – 10% w stosunku do stawki czynszu z 2020 r.

4. Wysokość czynszu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających według kryteriów zawartych w załączniku nr 5 do uchwały.

5. Dla lokali nowo wybudowanych ustala się stawkę czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej budynku począwszy od dnia oddania do użytkowania, przez okres 5 lat.

6. Dla lokali wynajmowanych od Czerwonackiego TBS i Spółdzielni Mieszkaniowej w Koziegłowach ustala się stawkę czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej budynku.

7. Czynsz najmu płatny jest z góry do 15 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły inną formę rozliczania czynszu.

§ 7. 1. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą lokali socjalnych.

2. Stawka za lokal socjalny nie może przekraczać 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 8. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu.

§ 9. W przypadku braku możliwości przydzielenia lokalu o statusie stosownym do wysokości dochodów najemcy ustanawia się wysokość czynszu:

- 1) w lokalach, w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), w przypadku najemcy o dochodach kwalifikujących go na lokal socjalny w wysokości jak za lokal socjalny;
- 2) w lokalach socjalnych bez względu na dochody najemcy w wysokości jak za lokal socjalny.

§ 10. 1. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu:

- 1) obniżka następuje wyłącznie na wniosek najemcy;
- 2) obniżki udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;
- 3) zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty tytułu prawnego do lokalu, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu;
- 4) obniżka przysługuje najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale Rady Gminy Czerwonak w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i zajmującym lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej normatywnej powierzchni, określonej w przepisach ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) obniżka nie przysługuje najemcom, w stosunku do których wynajmujący wszczął procedurę związaną z wypowiedzeniem umowy najmu w trybie art. 11 ust. 2 pkt 1-3, ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy;
- 6) obniżki czynszów nie stosuje się do najemców, którzy zalegają z opłatami za używanie lokalu chyba, że podjęli aktywność w zakresie uregulowania zadłużenia, przystępując do „programów oddłużeniowych”;
- 7) obniżka czynszu nie przysługuje osobom, które korzystają z dodatku mieszkaniowego.

2. Ustala się następującą obniżkę czynszu:

- 1) w wysokości 25% - w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 70% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) w wysokości 20% - w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 160% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 110% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) w wysokości 10% - w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeżeli najemca lub podnajemca w czasie jej obowiązywania: nie realizuje postanowień programu (np.: odpracowywania zaległości) lub porozumienia (np.: dot. spłaty zadłużenia w ratach), zalega z opłatami za używanie lokalu w czasie obowiązywania obniżki za co najmniej 2 okresy płatnicze, uzyska dodatek mieszkaniowy).

4. Jeżeli najemca złożył deklarację niezgodną z prawdą, zobowiązany jest do zwrotu wynajmującemu równowartość 200% nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

5. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.

6. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, istnieje możliwość udzielenia obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

7. Zasady określone w niniejszym paragrafie nie mają zastosowania do najemców, z którymi zawarto umowy najmu lokalu socjalnego.

8. Zasady określone niniejszą uchwałą mają zastosowanie również do lokali wynajmowanych przez gminę w celu podnajmu.

§ 11. 1. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi, w szczególności takimi jak: wiek, stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, Wójt Gminy może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego z uwagi na niespełnienie kryterium dochodowego, określonego w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwonak.

2. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi, w szczególności takimi jak: wiek, stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, Wójt Gminy może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego, przyznanego na skutek utraty mieszkania w wyniku zdarzeń losowych.

§ 12. 1. Na podstawie przepisów uchwały w sprawie zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty wierzytelności z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy ordynacja podatkowa, możliwe jest udzielanie osobom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy w formie:

- 1) rozłożenia należności na raty;
- 2) umarzania zaległości;
- 3) odraczania terminu płatności.

2. Gmina będzie dążyć do zintensyfikowania działań mających na celu poprawę poziomu ściągłości czynszów.

Rozdział 6.

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

§ 13. 1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

2. Zarząd mieszkaniowym zasobem, z wyłączeniem lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, sprawuje Wójt Gminy Czerwonak przy pomocy właściwego wydziału oraz Czerwonackiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółka z o. o. z siedzibą w Koziegłowach, os. Leśne 24 c, w której Gmina Czerwonak posiada 100% udziałów.

3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Czerwonak prowadzone jest w sposób bezpośredni w oparciu o odrębnie zawartą umowę o świadczenie szczegółowo opisanych usług.

4. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać podjęte działania mające na celu optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz 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

§ 14. 1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy, z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 2) dotacje z budżetu państwa;
- 3) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów;
- 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

4. Partycypacja Gminy Czerwonak w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 15. 1. Aby osiągnąć cele określone w niniejszym programie zmierzające do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych i dobrego standardu obecnego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Propozycje potrzeb w tym zakresie przedstawia załącznik nr 6.

2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy - która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym - a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie gminy na ten cel.

3. Wydatki na cele, o których mowa w programie będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w załączniku nr 7 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom.

4. Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwonak, w kolejnych latach obowiązywania programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych obrazuje załącznik nr 7. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwonak

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

- 1) weryfikację umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) w razie wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, Wynajmujący może żądać od najemcy dostarczenia stosownych zaświadczeń o wysokości dochodów uzyskiwanych przez najemcę i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania. Jeżeli najemca złożył deklarację niezgodną z prawdą, obowiązany będzie zwrócić wynajmującemu równowartość 200% niezależnie otrzymanego obniżenia czynszu;

- 3) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
- a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne);
- 4) podjęcie działań zmierzających do powiększenia zasobu lokali socjalnych, poprzez wyodrębnienie z mieszkaniowego zasobu gminy lokali o niższym standardzie i przeznaczenie ich na lokale socjalne;
- 5) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę możliwości gminy i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu;
- 6) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych;
- 7) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się:
- 1) wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych;
 - 2) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;
 - 3) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność gminy;
 - 4) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa;
 - 5) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§ 17. Traci moc Uchwała Nr 359/XLIV/2014 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 marca 2014 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czerwonak w latach 2014 - 2018.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

Wiceprzewodniczący
Rady Gminy Czerwonak
(-) Wojciech Skrzekut

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 302/XXXV/2017
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 13 kwietnia 2017 r.

**WYKAZ BUDYNKÓW Z LOKALAMI SOCJALNYMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY - STAN NA 15.06.2016 R.**

Lp.	Adres	ilość lokali	pow. w m2
1.	Czerwonak, ul.Gdyńska 145	13	549,15
2.	Czerwonak, ul.Gdyńska 124	14	402,61
3.	Owińska, ul. Bydgoska 8	2	29,54
4.	Czerwonak, ul.Gdyńska 126	1	43,00
5.	Koziegłowy, ul.Gdyńska 17	2	87,00
6.	Czerwonak, ul.Gdyńska 84	1	49,30
7.	Czerwonak, ul.Gdyńska 84 A	1	33,30
8.	Czerwonak, ul.Gdyńska 84 B	5	198,20
9.	Koziegłowy, os. Leśne 19	1	48,20
10.	Koziegłowy, ul. Poznańska 37	1	38,93
11.	Owińska, ul.Poznańska 4	2	96,00
12.	Czerwonak, Plac Zielony 3	1	22,70
13.	Czerwonak, ul. Źródłana 60	1	35,82

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 302/XXXV/2017
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 13 kwietnia 2017 r.

AKTUALNY STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY CZERWONAK

I. Wiek budynków

Lp.	lata budowy	liczba	udział procentowy w całości
1.	przed rokiem 1900	2	7%
2.	lata 1901-1950	9	29%
3.	lata 1951-1975	7	22%
4.	lata 1976-2000	8	26%
5.	lata 2001-2010	5	16%

II. Stan techniczny lokali mieszkalnych

L.p.	Rok	Lokale mieszkalne							
		Lokale komunalne				Lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe			
		Ilość lokali	Procentowy udział lokali w zasobie gminy z uwzględnieniem stanu technicznego			Ilość lokali	Procentowy udział lokali w zasobie gminy z uwzględnieniem stanu technicznego		
1.	2017	105		35%	65%			68%	32%
2.	2018	105		38%	68%			67%	33%
3.	2019	105		29%	71%			66%	34%
4.	2020	105		26%	74%			65%	35%
5.	2021	105		23%	77%			64%	36%

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr 302/XXXV/2017
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 13 kwietnia 2017 r.

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CZERWONAK
W LATACH 2016 - 2021 Z UWZGLĘDNIENIEM LOKALI UZYSKANYCH NA POTRZEBY GMINY
OD CZTBS**

Lp.	wyszczególnienie	stan	lata				
			2017	2018	2019	2020	2021
1.	liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Czerwonak	211	212	232	249	249	249
	w tym: lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia	45	45	45	45	45	45

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr 302/XXXV/2017
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 13 kwietnia 2017 r.

Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu

		Procent podwyżki/ obniżki
1.	Wyposażenie lokalu w instalacje	
a)	instalacja gazowa	+2%
b)	brak instalacji centralnego ogrzewania	-4%
c)	brak instalacji ciepłej wody	-4%
2.	Wyposażenie lokalu w pomieszczenia kuchenne	
a)	wydzielone pomieszczenie kuchenne bez naturalnego oświetlenia	-2%
b)	pokój lub przedpokój z aneksem kuchennym	-2%
c)	brak kuchni	-4%
3.	Stan techniczny budynku	
a)	elewacja nieocieplona	-6%
4.	Położenie budynku	
a)	budynek położony w pierwszej strefie ⁽¹⁾	+ 10%
b)	budynek położony w drugiej strefie ⁽²⁾	+ 5%
c)	budynek położony w trzeciej strefie ⁽³⁾	-5%
d)	budynek położony w czwartej strefie ⁽⁴⁾	-10%
5.	Położenie lokalu w budynku	
a)	lokal położony na pierwszym piętrze	+2%
b)	lokal położony od trzeciego piętra wzwyż	-2%
c)	lokal położony w oficynie	-6%

⁽¹⁾ budynki położone w miejscowości: Koziegłowy, Bolechowo-Osiedle

⁽²⁾ budynki położone w miejscowościach: Czerwonak, Kicin

⁽³⁾ budynki położone w miejscowościach: Owińska, Bolechowo

⁽⁴⁾ budynki położone w miejscowościach: Miękowo, Mielno i pozostałe

Załącznik Nr 6
do Uchwały Nr 302/XXXV/2017
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 13 kwietnia 2017 r.

Planowana wysokość wydatków na remonty lokali i budynków (przy planowaniu wysokości wydatków założono wzrost kosztów o ok. 3%)

Rok	Wysokość wydatków na remonty budynków (PLN)
2017	656 000
2018	677 500
2019	701 000
2020	717 000
2021	760 000

Załącznik Nr 7
do Uchwały Nr 302/XXXV/2017
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 13 kwietnia 2017 r.

Planowane przychody z najmu lokali mieszkalnych (przy założeniu braku zaległości czynszowych), koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwonak, w kolejnych latach obowiązywania programu

Lp.	Przychody z najmu lokali i koszty utrzymania	2017	2018	2019	2020	2021
	Wpływy					
1.	Wysokość przychodów	816 000	885 200	959 900	1 041 700	1 130 200
	- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali	552 000	607 200	667 900	734 700	808 200
	- opłaty niezależne (media)	264 000	278 000	292 000	307 000	322 000
	Koszty					
2.	Wysokość wydatków	656 000	677 500	701 000	717 000	760 000
	- koszty stałe związane z bieżącą eksploatacją	368 500	379 500	391 000	404 000	420 000
	- koszty związane z zakupem materiałów i usuwaniem awarii	37 500	38 000	40 000	43 000	45 000
	- koszty związane z pracami remontowymi	250 000	260 000	270 000	285 000	295 000