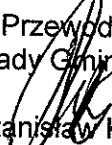


**UCHWAŁA Nr XXVI/ 141 /2016
Rady Gminy Wijewo
z dnia 30 listopada 2016 r.**

**w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Wijewo na lata 2017-2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.), Rada Gminy Wijewo uchwala co następuje:

- §1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wijewo na lata 2017-2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- §2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wijewo.
- §3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Wijewo

Stanisław Kasperski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WIJEWO NA LATA 2017 – 2021

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wijewo został opracowany stosownie do postanowień art. 21 i art. 22 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 ze zm).

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Zgodnie z art. 4 ust. 1 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 ze zm). – do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkańców.

Gmina ma obowiązek zabezpieczyć lokale dla:

- rodzin wykwaterowanych z budynków zagrożonych i przeznaczonych do rozbiórki ze względu na ich stan techniczny lub rodzin pozbawionych mieszkań wskutek klęsk żywiołowych,
 - rodzin przekwaterowanych z budynków komunalnych przeznaczonych do remontu lub modernizacji,
 - rodzin wykwaterowanych z budynków przeznaczonych do rozbiórki w związku z inwestycjami komunalnymi i budownictwem mieszkaniowym,
 - rodzin wykwaterowanych na podstawie orzeczeń sądowych,
 - rodzin o niskich dochodach.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 24 listopada 2016 r. stanowi 6 lokali w 4 budynkach (tabela nr 1) w tym 3 lokale przeznaczone do wynajmowania na czas nieoznaczony w budynkach będących w całości własnością gminy (tabela nr 2), 1 lokal we wspólnocie mieszkaniowej (tabela nr 3) oraz 2 lokale socjalne, przeznaczone do wynajmowania na czas oznaczony (tabela nr 4).

Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 364,58 m².

Tabela nr 1

Mieszkaniowy zasób gminy

L.p.	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Powstańców Wlkp. 12/1, Wijewo	1	48,00
2.	Lipowa 21/2, Wijewo	1	72,35
3.	Lipowa 23/1, Wijewo	1	62,37
4.	Polna 2/1	1	56,74
5.	Polna 2/2	1	39,15
6.	Przylesie 12	1	85,97
	Ogółem:	6	364,58

Tabela nr 2

Lokale mieszkalne (przeznaczone do wynajmowania na czas nieoznaczony) w budynkach będących w całości własnością Gminy Wijewo

L.p.	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Powstańców Wlkp. 12/1, Wijewo	1	48,00
2.	Przylesie 12	1	85,97
3.	Lipowa 21/2, Wijewo	1	72,35
	Ogółem:	3	206,32

Tabela nr 3

Lokale mieszkalne w budynkach będących współwłasnością Gminy (wspólnoty mieszkaniowe)

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Lipowa 23/1, Wijewo	1	62,37
	Ogółem:	1	62,37

Tabela nr 4

Lokale socjalne

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Polna 2/1	1	56,74
2.	Polna 2/2	1	39,15
	Ogółem:	2	95,89

3. Budynki zarządzane przez Gminę Wijewo to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie. Gmina Wijewo zarządza 4 budynkami, w których znajdują się mieszkania z zasobu, przy czym jedno mieszkanie znajduje się w budynku zarządzanym przez wspólnotę mieszkaniową. Stan techniczny mieszkań w zasobie jest uzależniony od stanu technicznego budynku, w którym się znajdują. Ze względu na różny wiek budynków zróżnicowany jest również stan techniczny lokali. Nie występuje jednak konieczność wykonania remontów kapitalnych w żadnym z budynków i mieszkań. Aktualne potrzeby remontowe dotyczą bieżących robót konserwatorskich. W zakresie instalacyjnym wszystkie mieszkania wyposażone są w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną i grzewczą.

4. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Stan techniczny i eksploatacyjny lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy oceniany jest, jako dobry. Na chwilę obecną nie wymagają żadnych napraw, a jedynie bieżącą konserwację. Należy utrzymywać obecny stan techniczno-eksploatacyjny lokali mieszkaniowych.

5. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Wijewo w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Tabela 5

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali	Ilość lokali socjalnych
2017	4	6	2
2018	4	6	2
2019	4	6	2
2020	4	6	2
2021	4	6	2

6. Realizacja nowego budownictwa mieszkaniowego:

Nie przewiduje się budowy nowych lokali mieszkalnych. W chwili obecnej nie przewiduje się wzrostu zapotrzebowania na lokale komunalne.

Rozdział II

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

7. W latach 2017-2021 nie planuje się wykonywać remontów wymagających znacznych nakładów finansowych. Obecnie lokale są w dobrym stanie, a jedyne nakłady finansowe związane są z bieżącą ich eksploatacją i konserwacją.
8. W przypadku lokali komunalnych wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych, remonty i modernizacje uzależnione są od planów wspólnot.

Tabela nr 6

Planowana wysokość wydatków w latach 2017 – 2021 w tys. złotych

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji i konserwacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji
2017	6,0	0,0	0
2018	6,0	0,0	0
2019	6,0	0,0	0
2020	6,0	0,0	0
2021	6,0	0,0	0

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017– 2021

9. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym tylko najemcom posiadający umowy zawarte na czas nieoznaczony.
10. Sprzedaż, o której mowa w ust. 1 odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) oraz postanowień uchwał Rady Gminy w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy, podejmowanych każdorazowo do nieruchomości sprzedawanych.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej.

11. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - za lokale mieszkalne,
 - za lokale socjalne.
12. Wpływy z czynszu przeznacza się na pokrycie kosztów eksploatacyjnych i napraw budynków.
13. Polityka czynszowa Gminy zmierza do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2017 – 2021, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby wyeliminować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty i odtworzenie zasobów mieszkaniowych.
14. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - standard lokalu,
 - wyposażenie lokalu,
 - charakter budynku np. wielorodzinny, jednorodzinny,
 - stanu technicznego budynku,ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą o ile ustawy szczegółowe nie stanowią inaczej.

15. Wysokość stawek czynszu określona będzie na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, którego wysokość ogłasza Wojewoda Wielkopolski, w Dzienniku Województwa Wielkopolskiego w drodze obwieszczenia.

16. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz za odbiór nieczystości ciekłych i odpadów komunalnych, w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą wody.

17. W stosunku do stawek bazowych ustalonych zarządzeniem Wójta Gminy stosuje się obniżenie lub podwyższenie spowodowane następującymi czynnikami:

Tabela 7

Czynniki podwyższające i obniżające:

Stan wyposażenia mieszkania w instalacje	Stawka bazowa w %	Charakter budynku		Stan techniczny budynku poniżej przeciętnego w %
		Jednorodzinny w %	Wielorodzinny w %	
Mieszkanie o współczesnym standardzie z centralnym ogrzewaniem	100	+ 30	+ 10	- 10
Mieszkanie wyposażone we wszystkie urządzenia z wyjątkiem c.o	90	+ 30	+ 10	- 10
Mieszkanie wyposażone tylko w WC lub łazienkę	80	+ 30	+ 10	- 10
Mieszkanie wyposażone tylko w instalację wodno-kanalizacyjną	70	+ 30	+ 10	- 10
Mieszkania bez instalacji wodno-kanalizacyjnej	60	+ 30	+ 10	- 10

* za budynek o standardzie technicznym poniżej przeciętnego uważa się budynek zniszczony o dużym stopniu technicznego zużycia.

18. Najemcy, który na własny koszt podwyższył standard mieszkania, nie zwiększa się stawki czynszu z tytułu zainstalowania tego typu urządzenia.

19. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

20. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz ulega zmniejszeniu zgodnie z pkt. 17.

21. Czynsz najmu najemca płaci z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Rozdział V

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

22. Lokale i budynki z zasobu mieszkaniowego gminy będą zarządzane jak dotychczas przez Wójta Gminy zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o ochronie praw lokatorów wymienionej na wstępie.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

23. Źródłami finansowania są:
- Czynsze za najem lokali mieszkalnych.
 - Środki finansowe pochodzące z budżetu gminy.

Rozdział VII

24. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty w tys. złotych

Tabela nr 8

Koszty/lata	2017	2018	2019	2020	2021
Bieżąca eksploatacja	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Remonty budynków	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inwestycje	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Rozdział VIII

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

25. Jako priorytetowe określa się następujące działania:
- stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
 - racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków,
 - udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
 - dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Stanisław Kasperski