



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 3 stycznia 2020 r.

Poz. 95

UCHWAŁA NR 0007.128. 2019 RADY GMINY PRZYKONA

z dnia 19 grudnia 2019 r.

w sprawie : Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przykona na lata 2020-2024

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 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 o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj: Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.) Rada Gminy Przykona uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przykona na lata **2020-2024** w brzmieniu określonym załącznikiem do niniejszej Uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przykona.

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

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Maksymilian Majchrzak

Załącznik
do Uchwały Nr 0007.128. 2019
Rady Gminy Przykona
z dnia 19 grudnia 2019 r.

**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY PRZYKONA
NA LATA
2020 – 2024**

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie.....	2
R O Z D Z I A Ł I.....	4
I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.....	4
1. Aktualną wielkość mieszkaniowego zasobu gminy	4
2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2020 – 2024.	5
3. Ocena i prognoza aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.	5
R O Z D Z I A Ł II.....	6
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.....	6
R O Z D Z I A Ł III	8
Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach	8
R O Z D Z I A Ł IV.....	9
Zasady polityki czynszowej.....	9
R O Z D Z I A Ł V	11
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy	11
R O Z D Z I A Ł VI.....	11
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2019.....	11
R O Z D Z I A Ł VII.....	11
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	11

Wprowadzenie

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U z 2019r. poz.1182 ze. zm).

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno- gospodarczych, a w szczególności finansowych .

Najczęściej przyjmuje się, iż programy opracowywane są na okresy co najmniej 5 letnie (zgodnie z dyspozycją wynikającą z ustawy), jako okres najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym .

Zgodnie z art. 4 wyżej wymienionej ustawy zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W tym celu gmina może tworzyć i posiadać mieszkaniowy zasób .

W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Przykona.

Zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym reguluje art. 21 wyżej wymienionej ustawy. Mając na uwadze obowiązki gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przykona, następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.

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

- nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa.
- adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni itp.) na lokale mieszkalne i socjalne,
- przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia.

W tym celu konieczne jest uchwalenie przez Radę Gminy m.in. Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. W programie tym oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, jego potrzeb remontowych, źródeł finansowania, sprzedaży lokali określa się także zasady

polityki czynszowej. Kluczowym aspektem Wieloletniego Programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy dotyczy również bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań Gminy, którym jest zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej o którym mówi art. 4 wyżej wymienionej ustawy.

R O Z D Z I A Ł I

I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Aktualną wielkość mieszkaniowego zasobu gminy.

LOKALE MIESZKALNE

Lp	Wyszczególnienie	Nazwa budynku	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa w m ²
1	2	3	4	5
1	Przykona	Szkoła Podstawowa	1	66,30
2	Przykona	Budynek kom – własność Gminy Przykona /Ośrodek Zdrowia/	4	223,20
3	Boleszczyń	Szkoła Podstawowa	1	66,55
4	Sarbice	Szkoła Podstawowa	1	48,65
	Razem		7	404,70

LOKALE SOCJALNE

Lp	Wyszczególnienie	Nazwa budynku	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa w m ²
1	Ewinów	Budynek-własność Gminy	4	166,16
2	Sarbice	Budynek przy Szkole Podstawowej w Sarbicach	1	72,00
3	Bądków Pierwszy 33	Własność Gminy	4	84,53
	Razem		6	322,69

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2020 – 2024.

1. W prognozowanym okresie 2020 – 2024 nie przewiduje się znaczącej zmiany wielkości zasobu Gminy.
2. Nie przewiduje się pozyskiwania nowych mieszkań a jedynie w przypadku nagłej konieczności nastąpi zaadaptowanie pomieszczeń zbędnych na lokale socjalne jak również przewiduje się utrzymanie istniejących mieszkań w należyтым stanie technicznym.
3. W mieszkaniowym zasobie Gminy znajdują się lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku–Szkoły Podstawowej w Przykonie, w budynku Szkoły Podstawowej w Boleszczynie i Sarbicach, w budynku położonym w miejscowości Ewinów 20, Bądków Pierwszy 33 oraz w Przykonie przy ul. Szkolnej 12. Zarządcą tych lokali jest Wójt Gminy Przykona.

3. Ocena i prognoza aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Prawidłowa ocena stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów kapitalnych i bieżących.
2. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy mieszczą się w budynkach które były wybudowane kilkanaście lat temu i stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje elektryczne i wodno-kanalizacyjne. W związku z tym niektóre z nich wymagają poniesienia mniejszych nakładów a inne nakładów większych.
3. Celem Gminy jest nie dopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków, dążenia do podnoszenia standardu lokali, estetyki budynków jako całości i likwidacji zużycia funkcjonalnego.
4. Prace będą prowadzone sukcesywnie a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności .
5. Po analizie stanu technicznego budynków stwierdzono, że wystąpiła konieczność przeprowadzenia w istniejącym zasobie mieszkaniowym gminy remontów bieżących takich jak : konserwacja pokryć dachowych, wymiany podłóg, malowanie ścian, wymiana drzwi wejściowych do mieszkań, remont instalacji elektrycznej i wodnej.
6. Wszystkie lokale wyposażone są w instalacje elektryczną i wodociągową, część z nich w instalacje kanalizacyjną i centralne ogrzewanie , natomiast niektóre posiadają ogrzewanie piecowe.

R O Z D Z I A Ł I I

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

W celu poprawienia stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędnym jest wykonanie szeregu prac remontowych .

Przedstawiony poniżej plan remontów i modernizacji budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy obejmuje wykonanie prac remontowych zapewniających poprawę bezpieczeństwa osób w nich zamieszkujących oraz prac zabezpieczających budynki przed dalszą degradacją.

Szacunkowy zakres remontów przewidywanych do wykonania w latach 2020–2024 w niżej wymienionych budynkach przedstawia poniższa tabela.

L P	Rodzaj robót w poszczególnych latach	2020	2021	2022	2023	2024	Szacunk owy koszt- ogółem w zł
1	Budynek komunalny - ul. Szkolna 12 w Przykonicie - konserwacja dachu - rezerwa na remonty nieprzewidziane (bieżące naprawy, awarie) - klimatyzacja	- 1.000,00 5.000,00	5.000,00 1.500 5.000,00	- 1.500,00 -	5.000 1.000 -	- 1.000,00 -	
	Razem:	6.000,00	11.500,00	1.500,00	6.000,00	1.000,00	26.000,00
	Budynek komunalny w Ewinowie - wymiana drzwi wejściowych - termomodernizacja budynku komunalnego nieprzewidziane bieżące naprawy, awarie)	2.500,00 - 30.000,00 1.000,00	- 30.000,00 1.000,00	2.500,00 - 1.000,00	- - 1.000,00	2.500,00 - 1.000,00	
2	Razem	33.500,00	31.000,00	3.500,00	1.000,00	3.500,0	72.500,00
3.	Budynek komunalny w Bądkowie Pierwszym 33 - bieżące naprawy	500,00	500,00	1000,00	1.200,00	1.200,00	

4	Budynek Szkoły Podstawowej w Sarbicach - część mieszkalna - malowanie dachu i izolacja dachu zabezpieczenie przed zaciekami - remont podłogi w jednym z mieszkań - ocieplenie budynku - remont centralnego ogrzewania w jednym mieszkaniu - wymiana posadzek zewnętrznych - remont podłóg - remont dachu - wzmocnienie ścian - remont podłóg , instalacji elektrycznej	-	-	30.000,00	30.000,00	-	
	Razem :	-	-	30.000,00	30.000,00	-	
5.	Budynek Szkoły Podstawowej w Boleszczynie część mieszkalna - wymiana urządzeń sanitarnych - odnowienie parkietu	5.000,00 -	-	-	-	4.000,00	
	Razem:	5.000,00	-	-	-	4.000,00	

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

1. Sprzedaż mieszkań następować będzie w drodze bezprzetargowej w pierwszej kolejności na rzecz dotychczasowych najemców.
2. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przysługuje ich najemcą , wyłącznie w przypadku gdy umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony .
3. Najemcy, o których mowa w pkt.1 otrzymują pisemne zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży , oraz ofertę ich nabycia z wyznaczonym terminem do złożenia pisemnego wniosku .
4. W razie nie złożenia w wyznaczonym terminie wniosku o nabycie lokalu, w wyznaczonym terminie Wójta Gminy powyższy lokal może zostać przeznaczony do sprzedaży w drodze przetargu na podstawie odrębnej uchwały Rady Gminy.
5. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego zapłata jego ceny może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty, na okres nie dłuższy niż 5 lat.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów :
 - a. za lokale mieszkalne
 - b. za lokale socjalne
2. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Przykona.
3. Podwyżka czynszu za wynajem lokali mieszkalnych i socjalnych w mieszkaniowym zasobie gminy może być dokonywane raz w danym roku kalendarzowym .
4. Zakłada się wprowadzanie podwyżki stawki czynszu w skali umożliwiającej stopniowe dochodzenie do czynszu wynoszącego w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
5. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
6. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę .
7. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową :
 - centralne ogrzewanie + 10 % stawki bazowej
 - mieszkania wyposażone w instalację wodociągową i kanalizacyjną + 10 % stawki bazowej
8. Czynniki obniżające stawkę bazową z tytułu braku w wyposażeniu mieszkania , niżej wymienionych urządzeń technicznych:

- centralne ogrzewania	- 10 %
- łazienkę i wc	- 10 %
- instalację wodociągową i kanalizacyjną	- 10 %
9. Czynniki obniżające stawkę czynszu o których mowa w pkt. 8 nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
10. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Przykona.

11. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionego przez Wynajmującego rachunku.
12. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany także do uiszczania opłat za dostawę wody, energii elektrycznej, odbiór nieczystości stałych i płynnych na podstawie odrębnych umów.
13. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
14. Zaległość w opłacie czynszu w przypadku najemcy, który znajduje się w trudnej sytuacji finansowej i rodzinnej może zostać umorzona na podstawie odrębnej uchwały Rady Gminy.

ROZDZIAŁ V

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

1. Mieszkaniowym zasobem stanowiącym własność Gminy Przykona zarządza Wójt Gminy Przykona.
2. Mieszkaniem znajdującymi się w budynkach Szkół zarządzają Dyrektorzy tych Szkół w związku z oddaniem im zabudowanych nieruchomości w trwałe Zarząd.
3. Z uwagi na nie wielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w najbliższych latach .

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2019

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Przykona w kolejnych latach będą:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
- wpływy z czynszów za lokale socjalne
- środki z budżetu gminy.

ROZDZIAŁ VII

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

Zamierzenia przedstawione w rozdziałach od I-VII mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przykona uwzględniając jednocześnie aktualne i przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe gminy.

W związku z małą ilością lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie komunalnym gminy i problemem pozyskiwania nowych, Gmina Przykona może podjąć działania polegające na zakupie kontenerów socjalnych przystosowanych do zamieszkania .