

**UCHWAŁA NR XXXIII/245/2018
RADY GMINY OBRZYCKO**

z dnia 19 kwietnia 2018 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018-2022

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2017 r. poz.1875 ze zm.) oraz 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 (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.) Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Obrzycko na lata 2018 - 2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrzycko.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXII/237/2018 Rady Gminy Obrzycko z dnia 12 marca 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018-2020.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Włodzimierz Janasek

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXIII/245/2018

Rady Gminy Obrzycko

z dnia 19 kwietnia 2018 r.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 1610 ze zm.), tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 21 ust. 2 powołanej wyżej ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowany jest na pięć kolejnych lat i powinien obejmować w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, wykaz lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych, analizę potrzeb remontowych, planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach, zasady polityki czynszowej, źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach. A nadto przewiduje wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Program będzie wykorzystywany przy podejmowaniu działań w zakresie mieszkalnictwa i odpowiednim gospodarowaniem zasobami. Celem niniejszego programu jest określenie głównych założeń i zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Obrzycko w latach 2018-2022, dla zapewnienia efektywnej i racjonalnej realizacji zadań gminy w decyzjach dotyczących; wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, remontów i modernizacji budynków mieszkalnych, sprzedaż nowych inwestycji, polityki czynszowej, finansowania działalności operacyjnej i rozwoju zasobu, a także innych, z zakresu zarządzania i gospodarowania zasobem jako nieruchomościami.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy


Włodzimierz Janasek

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

Program określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Obrzycko tworzące warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016r., poz.1610 ze zm.),
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Obrzycko,
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Obrzycko,
- 4) lokal socjalny – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
- 5) modernizacji – należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane,
- 6) powierzchni użytkowej lokalu- należy przez to rozumieć powierzchnie określone w art.2 ust.1 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów.

§ 2. 1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na wynajmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy jest jawne i podlega kontroli społecznej.

3. Celem poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, Wójt powołuje Komisję Mieszkaniową jako organ doradczy i opiniujący oraz ustala ilość osób wchodzących w jej skład.

4. Komisja działa na podstawie regulaminu określającego tryb jej pracy.

Rozdział 2.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje

§ 3. 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 lata.

3. Zasady polityki czynszowej.

4. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywanej zmiany w zakresie zarządzania zasobem Gminy w kolejnych latach.

5. Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

6. Planowaną sprzedaż lokali w następnych latach.

Rozdział 3.

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

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 31.12.2017 r. składa się z 13 budynków, w których znajdują się 22 lokale mieszkalne oraz jeden lokal socjalny. Biorąc pod uwagę takie czynniki jak brak lokali socjalnych oraz środków na realizację inwestycji należy założyć, że wykazane zasoby ulegną nieznacznym zmianom w ciągu 5 najbliższych lat.

§ 5. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Obrzycko przedstawia się następująco:

Lp	Adres budynku	Ilość lokali
1.	Pęckowo 23	9
2.	Koźmin 2/2	1
3.	Obrowo 6A/1,6A/2	2
4.	Ordzin 3/3, 6/1	2
5.	Piotrowo 41a/1,43/2,46/2	3
6.	Zielonagóra Obrzycko-Zamek 9, 11, Zamkowa 33/1	3
7.	Brączewo 4/3	1
8.	Jaryszewo 14/1	1
9.	Jaryszewo 14/2	Lokal socjalny

Rozdział 4.

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

§ 6. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 7.1. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów technicznych budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

2. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich zaległości remontowych, konieczne jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. Należą do nich termomodernizacja budynków oraz wymiana pokryć dachowych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej; sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywanej zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

§ 8. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne,

§ 9. 1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

2. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

§ 10. 1. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale, o których mowa w § 9 ustala się na podstawie odrębnych przepisów.

2. Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżki stawki podstawowej ustala Wójt Gminy.

§ 11. 1. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

2. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 12. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczone są do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących na terenie gminy co najmniej 5 lat.

2. Wójt Gminy Obrzycko może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z osobami innymi niż wymienione w ust.1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

Rozdział 6.

Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Rada Gminy uznaje:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Urzędu Gminy,
- 3) inne środki.

Rozdział 7.

Planowana sprzedaż lokali

§ 14. 1. W okresie objętym planem przewiduje się sprzedaż lokali będących własnością gminy, w zależności od wniosków najemców.

2. Istotnym elementem zarządzania zasobem mieszkaniowym jest określenie obowiązków zarówno właściciela jak i najemcy.

3. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:

- 1) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
- 2) proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
- 3) niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą,
- 4) egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.

Przewodniczący Rady Gminy


Włodzimierz Janasek