

**UCHWAŁA NR XXXIV/251/18
RADY GMINY OBRZYCKO**

z dnia 22 maja 2018 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2018-2022

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 (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz.1610; z 2017 r. poz.1442 i 1529, z 2018 r. poz. 374) art. 18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) uchwala się, 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 XXXIII/245/2018 z dnia 19 kwietnia 2018r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018-2022.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Włodzimierz Janasek

Załącznik do Uchwały Nr XXXIV/251/18
Rady Gminy Obrzycko
z dnia 22 maja 2018 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
OBRZYCKO NA LATA 2018-2022**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Obrzycko na lata 2018-2022, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Obrzycko, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie- należy przez to rozumieć ustawę 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 z późn. zm.);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Obrzycko;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Obrzycko;
- 4) Modernizacji- należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy- Prawo budowlane;
- 5) Powierzchni użytkowej lokalu- należy przez to rozumieć powierzchnie określone w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów;

§ 3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na najmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali na rzecz osób trzecich jak i budynki będące w całości własnością gminy.

2. Gmina posiada 1 lokal socjalny.

3. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r., składa się z 13 budynków, w których znajdują się 22 lokale mieszkalne, jeden lokal socjalny.

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 1:

Tabela Nr 1

Mieszkaniowy zasób Gminy Obrzycko w poszczególnych latach	Ogółem zasób lokal mieszkaniowy	Liczba lokali socjalnych
2018 r.	22	1
2019 r.	21	1
2020 r.	20	1
2021 r.	20	1
2022 r.	19	1

§ 5. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania.

2. Ogólnie stan techniczny budynków, z uwagi na ich wiek i częściowe w przeszłości przeprowadzane remonty określa się jako dobry. Aktualna struktura budynków pod względem ich wieku przedstawia tabela nr 2:

Tabela Nr 2

Wiek budynków	Liczba budynków	Struktura (w%)
do 50 lat	3	23,08 %
od 50 do 100 lat	9	69,23 %
powyżej 100lat	1	7,69 %
Razem	13	100 %

3. Stan techniczny budynków lub poszczególnych lokali wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie naprawy dachów, remontów elewacji, kominów, instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i odgromowych.

4. Stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 3:

Tabela Nr 3

Wyposażenie techniczne	Liczba lokali mieszkalnych	Procentowy udział w całym zasobie mieszkaniowym
Instalacja wodociągowa	22	100 %
Instalacja kanalizacyjna	20	90,9 %
Szambo	2	9,09 %
Instalacja c.o.	9	40,9 %
Inne urządzenia grzewcze	13	59,09 %

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 6. Większość budynków gminnych i lokali wymaga modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

§ 7. 1. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

2. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowanych na zadania remontowe wynikające z analiz potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 4:

Tabela Nr 4

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)				
	2018	2019	2020	2021	2022
Roboty remontowe (murarskie, dekarские)	10,0	9,5	9,5	9,5	9,5
Razem	10,0	9,5	9,5	9,5	9,5

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. W latach 2018-2022 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawowane będą przez Wójta.

§ 9. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) remonty, konserwacje i modernizacje lokali mieszkalnych i budynków;
- 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych;

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższania czynszu

§ 10. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2018-2022, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, aby zminimalizować 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.

§ 11. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu ustala Wójt Gminy, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów.

§ 12. 1. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik obniżający stawkę bazową określa tabela nr 5:

Tabela Nr 5

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik obniżający stawkę (w %)
Lokal bez ciepłej wody dostarczanej centralnie	10 %
Lokal bez centralnego ogrzewania	20 %
Lokal bez łazienki	30 %
Lokal bez WC	35 %
Lokal bez kanalizacji	40 %
Lokal suterena lub poddasze	dotatkowo minus 5 %

Rozdział 6.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 13. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. W przypadku ich złożenia, każdy będzie indywidualnie rozpatrywany.

§ 14. 1. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się zasady ustanowione przez Radę Gminy Obrzycko odrębną uchwałą.

2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach których gmina jest współwłaścicielem, aż do czasu całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki Mieszkaniowej

§ 15. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływów z czynszów za garaże;
- 3) innych środków budżetowych.

Rozdział 8.

Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania zasobem mieszkaniowym

§ 16. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 6

Tabela Nr 6

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)				
	2018	2019	2020	2021	2022
Roboty remontowe (murarskie, dekarские)	10,0	9,5	9,5	9,5	9,5
Razem	10,0	9,5	9,5	9,5	9,5

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 17. Gmina podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez:

- 1) zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących ten zasób,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykacje zaległości.

Przewodniczący Rady Gminy

Włodzimierz Janasek

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXIV/251/18

Rady Gminy Obrzycko

z dnia 22 maja 2018 r.

Ustawa 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 z późn. zm.) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i powinien obejmować następujące zakresy tematyczne:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych z podziałem za kolejne lata,
- 3) planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach na mieszkaniowy zasób gminy,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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, polityki czynszowej, finansowania działalności operacyjnej i rozwoju zasobu, a także innych, z zakresu zarządzania i gospodarowania zasobem jako nieruchomości.

W związku z upływem obowiązywania uchwały Nr XXVI/151/2013 Rady Gminy Obrzycko z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2013-2017 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY


WŁODZIMIERZ JANASEK