

**Uchwała Nr XVI/123/12
Rady Gminy Orchowo
z dnia 9 lutego 2012r.**

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orchowo na lata 2012-2016.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 15 oraz art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) a także art. 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 (Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy Orchowo uchwala, co następuje:

§1.

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w Orchowie na lata 2012-2016, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Orchowo.

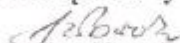
§3.

Traci moc uchwała nr XI/64/07 Rady Gminy Orchowo z dnia 28 czerwca 2007 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orchowo na lata 2007-2011.

§4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2012 roku.

Przewodnicząca Rady Gminy


Janina Nowak

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XVI/123/12
Rady Gminy Orchowo
z dnia 9 lutego 2012r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orchowo na lata 2012-2016.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r., nr 31, poz. 266 z późn. zm.), tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

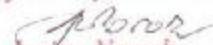
Na podstawie art. 21, ust. 2 powołanej wyżej ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowywany jest na pięć kolejnych lat i powinien obejmować w szczególności:

- I. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- II. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- III. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- VII. 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;
- VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Program będzie wykorzystywany przy podejmowaniu działań w zakresie odpowiedniego gospodarowania zasobami. Celem niniejszego programu jest określenie głównych założeń i zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orchowó na lata 2012-2016, dla zapewnienia efektywnej i racjonalnej realizacji zadań gminy w decyzjach dotyczących: wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, remontów i modernizacji budynków mieszkalnych, sprzedaży lokali, polityki czynszowej, finansowania gospodarki mieszkaniowej i rozwoju zasobu, a także innych – z zakresu zarządzania i gospodarowania zasobem, jako nieruchomościami.

W zawiązku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne i konieczne.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Orchowó


Janna Nowak

**Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XVI/123/12
Rady Gminy Orchowó
z dnia 9 lutego 2012r.**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orchowó na lata 2012-2016

WSTĘP

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez Radę Gminy w Orchowó, stworzony na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.) stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania strategii, która dotyczy gospodarowania zasobem oraz daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich i bieżących decyzji.

Program wprowadza planowaną politykę dotyczącą gminnego zasobu, projektowaną na okres pięciu lat, tj. od 2012 do 2016 roku. Poprzedni program obejmował lata 2007-2011. Punktem wyjścia programu jest uwzględnianie realnych możliwości gminy w stosunku do gospodarowania jej mieszkaniowym zasobem.

Zgodnie z w/w ustawą wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orchowó na lata 2012-2016 obejmuje:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;

- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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

1. Stan posiadanych zasobów Gminy Orchowo:

- Lokale mieszkalne: ilość 28, ogólna powierzchnia 1357,16m², zlokalizowanych w 20 budynkach.
- Lokale socjalne: ilość 1, ogólna powierzchnia 51,69m² (lokal własności PKP S.A. – wynajmowany przez Gminę Orchowo na podstawie umowy najmu nr 37N7d-96/2010 z dnia 16.03.2010r.)
- Budynki gospodarcze: ilość 9, ogólna powierzchnia 153,94m²
- Lokale użytkowe: ilość 12, ogólna powierzchnia 562,34m², zlokalizowanych w 5 budynkach

2. Tabela przedstawiająca wielkość posiadanych zasobów mieszkaniowych:

Posiadane zasoby mieszkaniowe Gminy Orchowo					
Lp.	Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia lokali w m ²
1	2012	20	28	1	1408,85
2	2013	18	26	1	1326,51
3	2014	17	25	1	1274,60
4	2015	16	24	1	1236,05
5	2016	15	23	1	1209,40

3. Jak wynika z przedstawionej powyżej tabeli, dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.
4. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa odrębna Uchwała Rady Gminy Orchowo.

II. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orchowo jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.
2. Ze względu na ograniczone możliwości finansowe Gminy Orchowo, na lata 2012-2016 przewiduje się jedynie bieżące naprawy, konserwacje oraz usuwanie awarii, które mają za zadanie utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie poprawy bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców, w szczególności będą to:
 - wymiana instalacji elektrycznych
 - remonty blacharsko-dekarskie
 - wymiana stolarki okiennej

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. W latach 2012-2016 prognozuje się sprzedaż ok. 5 lokali mieszkalnych

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH								
Lp.	Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali w m²	Ilość lokali planowanych do sprzedaży	Ilość budynków po sprzedaży	Ilość lokali po sprzedaży	Powierzchnia lokali w m² po sprzedaży
1	2012	20	28	1408,85	1	19	27	1359,82
2	2013	19	27	1359,82	1	18	26	1326,51
3	2014	18	26	1326,51	1	17	25	1274,60
4	2015	17	25	1274,60	1	16	24	1236,05
5	2016	16	24	1236,05	1	15	23	1209,40

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich dostosowania w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy na dotychczasowym poziomie.
2. W polityce czynszowej należy zmierzać do stopniowego ustalenia czynszów na takim poziomie, który będzie umożliwiał nie tylko całkowite pokrycie kosztów bieżącego utrzymania ale również zapewniał gromadzenie środków na remonty.
3. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a. za komunalne lokale mieszkalne (zasady stosuje się również w odniesieniu do lokali zamiennych i do pomieszczeń tymczasowych)
 - b. za lokale socjalne
 - c. za pomieszczenia gospodarcze
4. W celu dostosowania wpływów z czynszów do potrzeb związanych z właściwą gospodarką zasobem mieszkaniowym, wprowadza się w niej następujące zasady:
 - 1) Stawki miesięcznego czynszu za 1m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych i pozostałych budynkach gospodarczych znajdujących się w zasobie gminnym ustala Wójt Gminy Orchowo w drodze zarządzenia, w oparciu o zasady określone obowiązującymi ustawami oraz niniejszą uchwałą.
 - 2) Przy ustalaniu stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych należy uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową a w szczególności:
 - a) Inflację.
 - b) Rosnące koszty eksploatacji.
 - c) Koszty remontów.
 - d) Wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje techniczne.
 - 3) Stawka bazowa czynszu podlega obniżeniu w zależności od wyposażenia lokalu mieszkalnego w urządzenia techniczne. Pod pojęciem urządzenia techniczne należy rozumieć:
 - centralne ogrzewanie,
 - zimną wodę użytkową,
 - sanitariaty (podłączenie do kanalizacji lub zbiornika szambowego)

W związku z powyższym ustala się czynniki czynszu obniżające stawki czynszu według zasad określonych w poniższej tabeli:

TABELA OBNIŻEK STAWKI CZYNSZU W LOKALACH MIESZKALNYCH W GMINIE ORCHOWO		
Lp.	Czynniki wpływające na poziom czynszu – standard lokalu	Obniżka w %
1.	Brak centralnego ogrzewania	-10%
2.	Brak centralnego ogrzewania Brak sanitariatów	-20%
3.	Całkowity brak urządzeń	-30%

- 4) Czynniki, o których mowa w ppkt.3) (powyższa tabela) nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
- 5) Zgodnie z obowiązującymi przepisami stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 6) Wysokość czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu będzie podnoszona z zachowaniem terminów wypowiedzenia, nie częściej niż raz w roku.
- 7) Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają najemcy.
- 8) Oprócz czynszu najemca zobowiązuje się do pokrycia kosztów związanych z eksploatacją wynajętego lokalu tj. opłat z tytułu:
 - a) energii elektrycznej;
 - b) dostawy wody i odprowadzania ścieków;
 - c) wywozu nieczystości stałych;
 - d) ogrzewania lokalu.
- 9) W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
- 10) W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się stosownie do powyższej tabeli (ppkt.3).
- 11) Najemca w czasie trwania stosunku najmu może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

- 12) Zasada określona w ppkt.11), nie ma zastosowania do kolejnych, nowych najemców lokalu, jak również do najemców, którzy dokonali ulepszeń bez pisemnej zgody wynajmującego.
- 13) Przed zmianą umowy najmu lokalu mieszkalnego wynikającą z zaistnienia okoliczności, o których mowa w ppkt.9) i 10), mających wpływ na wysokość czynszu, wynajmujący sporządza protokół stwierdzający fakt zmiany standardu lokalu.
- 14) Zawinione przez lokatora pogorszenie stanu technicznego nie stanowi podstawy do obniżenia stawki czynszu.
- 15) Czynsz najmu lokalu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy w Orchowie lub na wskazany rachunek Urzędu Gminy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu, inny termin lub inną formę płatności. W razie zwłoki z zapłatą w ustalonym terminie naliczane będą odsetki.
- 16) Wynajmujący może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.
- 17) Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia wynajmującego o okolicznościach mających wpływ na zmianę wysokości opłat za lokal mieszkalny. Zmianę wprowadza się od pierwszego dnia miesiąca następującego po dokonaniu zawiadomienia.
- 18) W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orchowo zarządza Wójt Gminy.
2. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Orchowo.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Orchowo na lata 2012-2016 będą dochody z czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe. Wpływy z czynszu przeznaczone są na pokrycie kosztów eksploatacji oraz przeprowadzanie prac remontowych w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

VII. 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.

1. Wysokość przewidywanych wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji przedstawia poniższa tabela:

Lp	Rodzaje kosztów	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	5 000,00zł.	6 000,00zł.	7 000,00zł.	8 000,00zł.	9 000,00zł.
2.	Koszty bieżących remontów i modernizacji	20 000,00zł.	24 000,00zł.	28 800,00zł.	34 560,00zł.	41 472,00zł.
3.	RAZEM	25 000,00zł	30 000,00zł.	35 800,00zł.	42 560,00zł.	50 472,00zł.

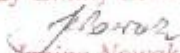
VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Przedstawione zamierzenia mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orchowo uwzględniając aktualne i przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe gminy.

2. W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orchowo należy podjąć działania zmierzające do:

- windykacji i obniżenia zaległości czynszowych;
- obniżenia kosztów eksploatacji;

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Orchowa


Jolanta Nowak