

UCHWAŁA NR XXXIV/169/17

RADY GMINY ORCHOWO

z dnia 2 marca 2017r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orchowo na lata 2017-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016r., poz. 446 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 (t. j. Dz. U. z 2016r., poz. 1610) Rada Gminy Orchowo, uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orchowo na lata 2017-2021, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Orchowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Orchowo



Władysław Jakubowski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orchowo na lata 2017-2021

WSTĘP

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez Radę Gminy Orchowo, stworzony na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016r., poz. 1610) 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 2017 do 2021 roku. Poprzedni program obejmował lata 2012-2016. 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 Orchowo na lata 2017-2021 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.

Rozdział I

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Orchowo tworzą lokale mieszkalne położone zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali, jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących w całości własność Gminy Orchowo. Stanowią je również lokale będące własnością osób fizycznych, od których gmina na podstawie umowy wynajmuje lokale zaspokajając tym sposobem swoje potrzeby mieszkaniowe. Stan zasobów mieszkaniowych przedstawia się następująco:
 - a) Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Orchowo: ilość 30, ogólna powierzchnia 1344,81m², zlokalizowanych w 19 budynkach.
 - b) Lokale socjalne stanowiące własność Gminy Orchowo: ilość 2, ogólna powierzchnia 76,38m², zlokalizowanych w 2 budynkach.
 - c) Budynki gospodarcze przy lokalach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Orchowo: ilość 13, ogólna powierzchnia 276,69m².
 - d) Lokale mieszkalne wynajmowane od innych właścicieli: ilość 2, ogólna powierzchnia 97,60m², zlokalizowanych w 2 budynkach.
2. Prognozowany stan wielkości posiadanego zasobu mieszkaniowego:

Posiadane zasoby mieszkaniowe Gminy Orchowo					
Lp.	Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia lokali w m ²
1	2017	22	32	2	1518,79
2	2018	21	31	2	1466,88
3	2019	20	30	2	1425,20
4	2020	19	29	2	1407,20
5	2021	18	28	2	1349,40

3. Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego oparta jest na założeniach corocznej sprzedaży lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesami gminy i wskazuje iż do roku 2021 zasób mieszkaniowy ulegnie zmniejszeniu.
4. Prognoza dotycząca liczby lokali socjalnych pomimo braku tendencji wzrostowych jest na poziomie niższym niż szacowane potrzeby gminy w tym zakresie.
5. W przypadku pozyskania środków zewnętrznych przewiduje się budowę lokali socjalnych.
6. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała Rady Gminy Orchowo.

Rozdział 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. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.
2. Ocena stanu technicznego lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Orchowo:

Stan techniczny	Ilość lokali	
	Własność Gminy Orchowo	Lokale wynajmowane przez Gminę Orchowo
Dobry	15	1
Dostateczny	7	1
Zły	10	0

3. Połowa budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Ze względu na ograniczone możliwości finansowe Gminy Orchowo, na lata 2017-2021 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:
 - a) wymiana instalacji elektrycznych.
 - b) remonty blacharsko-dekarskie.
 - c) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
 - d) przeglądy i remonty przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych.

e) kontrole stanu konstrukcji budynków zapewniające bezpieczeństwo.

Powyższe prace powinny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej dostatecznym a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do znacznej poprawy jego stanu technicznego.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Lokale stanowiące własność Gminy Orchowo, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczane do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem gminy.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Orchowo jest dalsza, częściowa prywatyzacja zasobu mieszkaniowego oraz racjonalne gospodarowanie zasobem.
3. W latach 2017-2021 prognozuje się sprzedaż ok. 5 lokali mieszkalnych:

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH								
Lp.	Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych i socjalnych	Powierzchnia lokali w m²	Ilość lokali planowanych do sprzedaży	Ilość budynków po sprzedaży	Ilość lokali po sprzedaży	Powierzchnia lokali w m² po sprzedaży
1	2017	22	34	1518,79	1	21	33	1466,88
2	2018	21	33	1466,88	1	20	32	1425,20
3	2019	20	32	1425,20	1	19	31	1407,20
4	2020	19	31	1407,20	1	18	30	1349,40
5	2021	18	30	1349,40	1	17	29	1300,37

Rozdział 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;
 - 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:
 - a) centralne ogrzewanie,
 - b) zimną wodę użytkową,
 - c) sanitariaty (podłączenie do kanalizacji lub zbiornika na nieczystości płynne)

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 Orchowo 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.

Rozdział 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 Orchowo.
2. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Orchowo.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Orchowo na lata 2017-2021 będą przychody z tytułu:
 - a. czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orchowo;
 - b. czynsz za najem lokali użytkowych, będących także źródłem dofinansowania wydatków nie dających się pokryć czynszem z lokali mieszkalnych i socjalnych z uwagi na brak wpływów od lokatorów zalegających z opłatami czynszowymi oraz niską stawką czynszu w lokalach socjalnych.

c. środki z budżetu Gminy Orchowo

Rozdział 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. Prognozowana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji przedstawia poniższa tabela:

Lp	Rodzaje kosztów	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł
2.	Koszty bieżących remontów i modernizacji	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł
3.	RAZEM	60 000,00 zł	60 000,00 zł	60 000,00 zł	60 000,00 zł	60 000,00 zł

Rozdział 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 racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orchowo należy podjąć działania zmierzające do:
 - a) windykacji i obniżenia zaległości czynszowych;
 - b) obniżenia kosztów eksploatacji;
 - c) planowania corocznie w budżecie środków na niezbędne remonty posiadanej substancji mieszkaniowej;
 - d) prowadzenia remontów budynków i lokali w sposób gwarantujący wysoką jakość robót poprawiających standard lokali i ich terminowość;
 - e) dążenia do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Orchowo.

- f) pozyskiwania dodatkowych lokali mieszkalnych;
- g) proponowania zamiany na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców;
- h) zapewnienia lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania remontów budynków i lokali;
- i) sprzedaży lokali znajdujących się w zasobie.
- j) udzielania bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Orchowo
Jakubowski W
Władysław Jakubowski

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR XXXIV/169/17
RADY GMINY ORCHOWO
z dnia 2 marca 2017r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Orchowo na lata 2017-2021

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy 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).

W związku z wygaśnięciem okresu obowiązywania dotychczasowej uchwały Rady Gminy Orchowo nr XVI/123/12 z dnia 9 lutego 2012 roku, w przedmiotowej sprawie należało przygotować nowy program obejmujący kolejne pięć lat. Niniejszy program zawiera wszystkie określone w ustawie elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Jego celem jest określenie głównych założeń i zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orchowo na lata 2017-2021 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.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Orchowo
Jakubowski W
Władysław Jakubowski

