

UCHWAŁA Nr XXIV/143/2017

RADY GMINY ROZDRAŻEW

z dnia 23 lutego 2017r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Rozdrażew na lata 2017-2022

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz 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 2016r. poz. 1610), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozdrażew na lata 2017 - 2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rozdrażew.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Artur Jakubek

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust. 1 nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy” opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat. W związku z faktem, iż poprzednia uchwała obowiązywała do końca 2016 roku zachodzi konieczność podjęcia uchwały na kolejne 6 lat.

Przedstawiony program ma stanowić podstawy do optymalnego planowania w zakresie: zaspakajania potrzeb mieszkaniowych osób i rodzin o niskich dochodach, poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu gminy, oraz poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zgodnie z art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610) Gmina zobowiązana jest do utrzymania substancji mieszkaniowej w stanie sprawnym, a zgodnie z art. 8a ust. 4a ma również prawo do uzyskiwania przychodów z czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokali oraz zysk. Stawka czynszu powinna być corocznie waloryzowana. Podnoszenie stawki pozwoli na realizowanie dalszych remontów w budynkach mieszkalnych.

Mając na uwadze powyższe proponuje się przeznaczać sukcesywnie wpływy z czynszu na utrzymanie i remonty mieszkań.

Aby złagodzić skutki podwyżki czynszu dla osób najuboższych Program wprowadza obniżki czynszu zależne od dochodu.

Przyjęcie powyższej uchwały uważam za uzasadnione.

Wójt Gminy
Mariusz Dymarski

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozdrażew na lata 2017 – 2022

Program reguluje zasady, prognozy oraz wieloletnią politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie wielkości, stanu technicznego, potrzeb, sprzedaży, polityki czynszowej, racjonalizacji zarządzania oraz planowanych wydatków.

I. Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy na dzień uchwalenia programu:

1. Mieszkaniowy zasób gminy Rozdrażew tworzą lokale mieszkalne oraz lokale socjalne, będące własnością gminy.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Rozdrażew tworzy 26 lokali mieszkalnych pod zarządem Urzędu Gminy oraz 5 lokali mieszkalnych w budynkach szkolnych, których administratorem jest Gminny Zespół Szkół i Przedszkoli.
3. Wielkość i stan techniczny zasobu, o którym mowa w ust. 2 przedstawia się następująco:
a) lokale mieszkalne administrowane przez Urząd Gminy w Rozdrażewie:

1. Rozdrażew, ul. Rynek 1 – budynek mieszkalny 1 piętrowy (budynek mieszkalno-biurowy) w dobrym stanie technicznym:

- 1) lokal mieszkalny nr 1 położony na piętrze, składający się z pięciu pomieszczeń o pow. 83,69 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
- 2) lokal mieszkalny nr 2 położony na piętrze składający się z czterech pomieszczeń o pow. 36,15 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
- 3) lokal mieszkalny nr 3 położony na piętrze składający się z czterech pomieszczeń o pow. 37,48 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, CO z ciepłą wodą,
- 4) lokal mieszkalny nr 4 położony na piętrze składający się z czterech pomieszczeń o pow. 57,77 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną.

2. Rozdrażew, ul. Koźmińska 12 – budynek mieszkalny parterowy w dobrym stanie technicznym:

- 1) lokal mieszkalny nr 2 składający się z czterech pomieszczeń o pow. 40,17 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, CO z ciepłą wodą,
- 2) lokal mieszkalny nr 3 składający się z trzech pomieszczeń o pow. 40,62 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
- 3) lokal mieszkalny nr 4 składający się z dwóch pomieszczeń o pow. 32,67 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
- 4) lokal mieszkalny nr 5 składający się z trzech pomieszczeń o pow. 33,48 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
- 5) lokal mieszkalny nr 6 składający się z trzech pomieszczeń o pow. 32,12 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, CO z ciepłą wodą,
- 6) lokal mieszkalny nr 7 składający się z trzech pomieszczeń o pow. 32,12 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
- 7) lokal mieszkalny nr 8 składający się z trzech pomieszczeń o pow. 39,53 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, CO z ciepłą wodą,
- 8) lokal mieszkalny nr 9 składający się z czterech pomieszczeń o pow. 63,17 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, CO z ciepłą wodą,
- 9) lokal mieszkalny nr 10 składający się z trzech pomieszczeń o pow. 32,12 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną.

3. Rozdrażew, ul. Krotoszyńska 9 – budynek piętrowy w bardzo dobrym stanie technicznym (na parterze znajduje się Ośrodek Zdrowia):
 - 1) lokal mieszkalny nr 3 położony na piętrze, składający się z pięciu pomieszczeń o pow. 59,26 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i CO.
4. Maciejew nr 13 – budynek mieszkalny parterowy w dobrym stanie technicznym:
 - 1) lokal mieszkalny nr 1 składający się z dwóch pomieszczeń o pow. 32,38 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
 - 2) lokal mieszkalny nr 2 składający się z trzech pomieszczeń o pow. 30,50 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
 - 3) lokal mieszkalny nr 3 składający się z trzech pomieszczeń o pow. 35,94 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
 - 4) lokal mieszkalny nr 4 składający się z dwóch pomieszczeń o pow. 31,85 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną.
5. Maciejew nr 62 – budynek mieszkalny wolnostojący dwukondygnacyjny z trzema mieszkaniami w dobrym stanie technicznym:
 - 1) lokal mieszkalny nr 1, składający się z pięciu pomieszczeń, o pow. 106,27 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i CO,
 - 2) lokal mieszkalny nr 2, składający się z czterech pomieszczeń, o pow. 45,77 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i CO,
 - 3) lokal przeznaczony na mieszkanie o pow. 75,05 m².
6. Wyki nr 1 - budynek parterowy w dobrym stanie technicznym:
 - 1) lokal mieszkalny nr 1 składający się z trzech pomieszczeń o pow. 35,20 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną.
7. Wolenice nr 1 – budynek parterowy z poddaszem użytkowym w dobrym stanie technicznym:
 - 1) lokal mieszkalny nr 1 położony na parterze, składający się z czterech pomieszczeń o pow. 47,79 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, CO z ciepłą wodą,
 - 2) lokal mieszkalny nr 2 położony na poddaszu, składający się z czterech pomieszczeń o pow. 54,18 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, CO z ciepłą wodą,
 - 3) lokal nr 3 - socjalny położony na parterze, składający się z jednego pomieszczenia o pow. 21,76 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną.
8. Wolenice nr 3 – budynek parterowy w dobrym stanie technicznym:
 - 1) lokal mieszkalny nr 3, składający się z czterech pomieszczeń o pow. 74,50 m², z których jedno znajduje się na poddaszu, wyposażony w instalację elektryczną i wodociągową.

b) lokale mieszkalne administrowane przez Gminny Zespół Szkół i Przedszkoli w Rozdrażewie:

1. Rozdrażew, ul. Szkolna nr 1 – budynek mieszkalny parterowy wolnostojący z dwoma mieszkaniami w dobrym stanie technicznym:
 - 1) lokal mieszkalny nr 1, składający się z pięciu pomieszczeń, o pow. 45,33 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i CO,
 - 2) lokal mieszkalny nr 2, składający się z pięciu pomieszczeń, o pow. 50,70 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i CO.
2. Dąbrowa nr 26 – budynek szkoły piętrowy z jednym mieszkaniem w dobrym stanie technicznym:
 - 1) lokal mieszkalny nr 1, położony na piętrze, składający się z czterech pomieszczeń o pow. 80,55 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i CO.

3. Nowa Wieś nr 48 – budynek przedszkola parterowy z poddaszem użytkowym z jednym mieszkaniem w dobrym stanie technicznym:
 - 1) lokal mieszkalny składający się z pięciu pomieszczeń o pow. 55,00 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i CO.
4. Dzielice nr 4 – budynek szkoły z jednym mieszkaniem w dobrym stanie technicznym:
 - 1) lokal mieszkalny, położony na parterze, składający się z pięciu pomieszczeń o pow. 65,55 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i CO.

II. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego:

1. W roku 2017 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na poziomie 30 oraz 1 lokal socjalny.
2. W latach 2018 -2020 prognozuje się sprzedaż 8 lokali mieszkalnych: w Maciejewie nr 13 - cztery lokale, w Maciejewie nr 62 - trzy lokale i w Wolenicach nr 3/3 - jeden lokal.
3. W latach 2021 - 2022 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na poziomie 22 oraz 1 lokalu socjalnego.

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

1. Dla utrzymania obiektów w stanie zgodnym z przepisami ustaw: o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹, o gospodarce nieruchomościami² i prawem budowlanym³ należałoby w okresie najbliższych sześciu lat przeznaczyć na ten cel kwotę ok. **313.000** złotych. Wynika to z następujących potrzeb:
 - przeglądy budowlane budynków (roczne) - kwota ok. **28.000** zł
 - poddanie kontroli stanu technicznego wszystkich instalacji i osprzętu w budynkach i lokalach (przeгляд pięcioletni) – kwota ok. **14.500** zł
 - utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych – ok. **97.500** zł
 - dokonanie niezbędnych napraw i remontów - kwota ok. **173.000** złPodane powyżej liczby są wyłącznie danymi szacunkowymi.

2. Ustala się priorytety działań, wynikające z analizy potrzeb budynków, które obejmują w szczególności:
 - zapewnienie napraw, jakie wynikną w związku z wykonanymi przeglądami technicznymi obiektów,
 - montaż CO w pięciu mieszkaniach
 - dokonanie remontu dachów (Maciejew 13, Rozdrażew, ul. Koźmińska 12 i Dąbrowa 26).

3. W kolejnych latach obowiązywania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się przeprowadzić następujące prace:

1/ Rok 2017

- 1) Maciejew 13
 - remont dachu

2/ Rok 2018

- 1) Rozdrażew, ul. Koźmińska 12
 - wymiana pieców kaflowych na CO w dwóch mieszkaniach

3/ Rok 2019

- 1) Rozdrażew, ul. Koźmińska 12
 - wymiana pieców kaflowych na CO w dwóch mieszkaniach

4/ Rok 2020

- 1) Rozdrażew, ul. Koźmińska 12
 - remont dachu

¹Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610)

²Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016r. poz. 2147)

³Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016r. poz. 290)

5/ Rok 2021

- 1) Dąbrowa 26
 - remont dachu

6/ Rok 2022

- 1) Rozdrażew, ul. Koźmińska 12
 - montaż pieca CO w mieszkaniu nr 4

IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkaniowych:

Na lata 2018-2020 planuje się sprzedaż lokali w Maciejewie nr 13 i nr 62 oraz w Wolenicach nr 3/3.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, w tym wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy:

1. Stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych ustala Wójt Gminy w oparciu o zasady polityki czynszowej określone w niniejszej uchwale.
 2. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosić będzie 50% najniższej stawki czynszu.
 3. Planuje się wzrost stawek czynszu w ten sposób, aby jego maksymalna stawka w okresie obowiązywania Programu oscylowała w granicach pomiędzy 1,0 a 2,0 % wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego⁴.
 4. Stawki czynszu będą zmniejszane w zależności od poniżej podanych czynników:
 - za brak instalacji centralnego ogrzewania 5% stawki
 - za brak W.C. w budynku 10% stawki
 5. Stawki czynszu podnoszone będą nie częściej niż 1 raz w roku zarządzeniem Wójta Gminy.
 6. Ustala się następujące granice dochodu uprawniającego do ubiegania się o obniżkę czynszu:
 - a) obniżka czynszu o 10%
 - dla osób samotnych, których dochód nie przekracza 100% najniższej emerytury,
 - dla rodzin, w których dochód w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 75% najniższej emerytury,
 - b) obniżka czynszu o 20%
 - dla osób samotnych, których dochód nie przekracza 80% najniższej emerytury,
 - dla rodzin, w których dochód w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 60% najniższej emerytury.
 7. Ulgi, o których mowa w ust. 6 nie stosuje się do lokali socjalnych.
- Za dochód**, uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych⁵.

VI. Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami:

1. Komunalnym zasobem mieszkaniowym gminy zarządza Wójt przy pomocy Urzędu Gminy, a zasobem lokali administrowanym przez Gminny Zespół Szkół i Przedszkoli w Rozdrażewie przy pomocy tego Zespołu.
2. Przyjmowaniem wniosków o wynajem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przygotowaniem materiałów do Komisji Mieszkaniowej oraz przygotowaniem umów najmu zajmują się: Referat Gospodarki Komunalnej w Urzędzie Gminy Rozdrażew, a w stosunku do lokali administrowanych przez Gminny Zespół Szkół i Przedszkoli w Rozdrażewie ten Zespół.
3. Naliczaniem czynszu najmu oraz bieżącym utrzymaniem i remontami budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zajmuje się Referat Gospodarki Komunalnej w Urzędzie Gminy Rozdrażew, a w stosunku do lokali administrowanych przez Gminny Zespół Szkół i Przedszkoli w Rozdrażewie ten Zespół.
4. Pobieraniem czynszu i egzekucją zaległych należności w stosunku do zasobu administrowanego przez Urząd Gminy zajmuje się Referat Finansowy urzędu, natomiast w stosunku do zasobu administrowanego przez Gminny Zespół Szkół i Przedszkoli - poszczególne jednostki oświatowe.
5. Gmina może powierzyć zarząd i administrację mieszkaniowym zasobem Gminy innemu podmiotowi.

⁴ wartość ustalana zgodnie z art. 9 ust.8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610)

⁵ ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017r. poz. 180)

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej:

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą modernizację i remonty są wpływy z czynszu za wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Wpływy z wynajmu mieszkań w 2016 r. wynosiły **48.742 zł** w tym:
 - administrowanych przez urząd – **32.283,28 zł**
 - administrowanych przez GZSiP – **16.458,24 zł.**
3. Propozycję wysokości wydatków na bieżącą eksploatację i remonty określa corocznie Wójt Gminy w terminie do 15 listopada.
4. Planowane roczne wpływy w 2017r. z wynajmu mieszkań wynoszą **51.203,40 zł** w tym:
 - administrowanych przez urząd – **39.965,64 zł**
 - administrowanych przez GZSiP – **11.237,76 zł.**

Wpływy za najem mieszkań wzrosną w 2018r. do kwoty **58.532 zł.**

Planowane wpływy w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

2017	2018	2019	2020	2021	2022	razem
51.203	58.532	55.654	47.847	49.267	50.807	313.310

Jak wynika z powyższej tabeli przy w/w założeniach wpływy z wynajmu mieszkań wyniosą w przeciągu 6 lat ok. **313.310 zł.**

Nasze potrzeby, o których była mowa w rozdziale III wynoszą minimum **313.000 zł.**

VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawiająca koszty utrzymania, remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

Rodzaj wydatków	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Koszty utrzymania i eksploatacji lokali mieszkalnych	17.500	18.000	15.000	15.000	16.000	16.000
Koszty napraw i remontów lokali mieszk.	2.000	22.000	22.000	56.000	60.000	11.000
Koszty poddania kontroli stanu technicznego instalacji (pięcioletni)	6.500	-	-	-	-	8.000
Koszty przeglądów budowlanych (rocznych)	-	6.000	7.000	7.000	8.000	-
Razem:	26.000	46.000	44.000	78.000	84.000	35.000

Przewodniczący Rady Gminy
Artur Jakubek