

**Uchwała nr XVI/175/16
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 25 lutego 2016 r.**

**w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Suchy Las na lata 2016 – 2020**

Na podstawie art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Las na lata 2016 – 2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 3

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

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SUCHY LAS NA LATA 2016 – 2020

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Las obejmuje w szczególności:

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;
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. 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;
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. Informację o planowanej wysokości wydatków w najbliższych latach na lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli;
8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Las.

Rozdział II

Słownik

§ 2

Ilekroć w załączniku 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.);
2. mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Suchy Las albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Gminy Suchy Las, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;

3. lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal wynajmowany przez Gminę Suchy Las na czas nieoznaczony;
4. lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
5. lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
6. budynku mieszkalnym jednorodzinny – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r. poz. 1409 ze zm.)

Rozdział III

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

§ 3

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las wchodzi 7 budynków, w których znajduje się 18 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 752,39 m², z których 12 znajduje się w 4 budynkach mieszkalnych oraz 6 usytuowanych jest w 3 budynkach mieszkań – użytkowych. Wspólnotą mieszkaniową objęte są 3 budynki mieszkalne, w których Gmina Suchy Las posiada udziały w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali.

2. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las.

Lp.	Adres budynku	Rok zasiedlenia	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Forma prawna
1.	Chłudowo, ul. Szkolna 5	1989	1	28,31	Wspólnota mieszkaniowa
2.	Chłudowo, ul. Szkolna 2	1905	2	95,90	Własność
3.	Goleńczewo, ul. Tysiąclecia 13	1905	2	71,17	Wspólnota mieszkaniowa
4.	Goleńczewo, ul. Dworcowa 59	1905	3	185,72	Własność
5.	Suchy Las, ul. Poziomkowa 39	1989	2	98,80	Wspólnota mieszkaniowa
6.	Złotniki, ul. Słoneczna 28	2012	7	239,46	Własność ZGK Sp. z o.o., umowa dzierżawy

					z Gminą Suchy Las
7.	Złotniki, ul. Dworcowa 2	Brak danych	1	33,03	Własność
Razem			18	752,39	

Lokale mieszkalne zróżnicowane są pod względem wieku, tj. 3 z 7 budynków jest ponad 100 letnich, pozostałe 2 zostały zasiedlone w 1989 r. Budynek w Złotnikach przy ul. Słonecznej 28 został oddany do użytku w 2011 r. Budynek zlokalizowany w Chłudowie przy ul. Szkolnej 2 przeszedł generalny remont w latach 2011 – 2012, który objął również lokale mieszkalne. Wszystkie budynki wyposażone są w instalacje elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną (sieć kanalizacji sanitarnej, bądź zbiorniki bezodpływowe). W 3 budynkach znajduje się indywidualne ogrzewanie gazowe z piecy dwufunkcyjnych, w 1 budynku jest zbiorowa instalacja C.O. W budynku w Gołęczewie przy ul. Tysiąclecia 13 występuje ogrzewanie piecowe.

W dniu 31 grudnia 2015 r. na podstawie umowy nieodpłatnego przekazania prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności Gmina Suchy Las stała się właścicielem lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku Dworca Kolejowego w Złotnikach przy ul. Dworcowej 2. Lokal ten wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną odprowadzoną do zbiornika bezodpływowego. Lokal ogrzewany jest z wykorzystaniem pieców kaflowych.

Lokale mieszkalne w Gołęczewie przy ul. Dworcowej 59 znajdują się w budynku szkolnym i decyzją Wójta Gminy Suchy Las z dnia 3 kwietnia 2006 r. zmienioną decyzją z dnia 20 marca 2014 r. zostały oddane w trwałą zarząd Zespołowi Szkół im. o. M. Żelazka w Chłudowie. W związku z tym, znajdują się one w zarządzie ww. jednostki organizacyjnej.

3. Zestawienie lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las.

Lp.	Adres budynku	Rok zasiedlenia	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]	Forma prawna
1.	Złotniki, ul. Słoneczna 26	2010	5	199,31	Własność ZGK Sp. z o.o., umowa dzierżawy z Gminą Suchy Las

Lokale socjalne znajdują się w nowo wybudowanym budynku w Złotnikach przy ul. Słonecznej 26. Lokale te są w pełni wyposażone (sieć energetyczna, wodno – kanalizacyjna, etażowe – indywidualne ogrzewanie gazowe). Budynek ten stanowi własność Zakładu Gospodarki Komunalnej Suchy Las Sp. z o.o., który jest komunalną spółką

prawa handlowego ze 100% udziałem właścicielskim Gminy Suchy Las. Budynek objęty jest umową dzierżawy z Gminą na okres 15 lat, począwszy od roku 2010.

4. Prognoza dotycząca lokali mieszkalnych.

Lp.	Treść	Lata				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Stan na 1 stycznia					
2.	Ilość lokali mieszkalnych [szt.]	18	16	16	16	16
3.	Powierzchnia lokali mieszkalnych [m ²]	752,39	681,22	681,22	681,22	681,22

Gmina Suchy Las nie planuje zmniejszenia liczby lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy, za wyjątkiem sprzedaży 2 lokali mieszkalnych w Gołęczewie przy ul. Tysiąclecia 13 oraz likwidacji i zmiany sposobu użytkowania dla lokalu w Złotnikach przy ulicy Dworcowej 2, przy jednoczesnym zapewnieniu jego mieszkańcom lokalu zamiennego.

5. Prognoza dotycząca lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las przedstawia się następująco:

Lp.	Treść	Lata				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Stan na 1 stycznia					
2.	Budynki [szt.]	1	1	2	2	3
3.	Ilość lokali socjalnych [szt.]	5	5	13	13	17

Gmina Suchy Las planuje w ciągu najbliższych 5 lat pozyskanie do gminnego zasobu mieszkaniowego 8 – 12 lokali socjalnych.

Rozdział IV

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

§ 4

Potrzeby remontowe budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynikają przede wszystkim z konieczności:

1. utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, co wynika z przepisów prawa budowlanego,
2. ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynków.

§ 5

Ze względu na to, że większość lokali znajduje się w dobrym lub bardzo dobrym stanie technicznym, Gmina Suchy Las w najbliższych latach nie planuje znaczących wydatków remontowych. Planowane są jedynie bieżące remonty wynikające z awarii i konieczności usuwania usterek.

W przypadku, jeżeli nie doszłoby do realizacji sprzedaży lokali w Gołęczewie przy ul. Tysiąclecia 13 należy rozważyć remont kapitalny tych lokali z uwagi na ich obecny stan techniczny.

Gmina Suchy Las planuje zmianę sposobu użytkowania dla lokalu w Złotnikach przy ul. Dworcowej 2 oraz zapewnienie jego dotychczasowym mieszkańcom lokalu zamiennego, najpóźniej do końca 2019 r. Budynek, w którym znajduje się ten lokal przeznaczony jest do generalnego remontu, przy jednoczesnej likwidacji funkcji mieszkaniowej.

Rozdział V

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6

W ciągu najbliższych lat, które obejmuje Program planowana jest sprzedaż 2 lokali mieszkalnych w Gołęczewie przy ul. Tysiąclecia 13, zgodnie z zarządzeniem nr 145/2014 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Suchy Las lata 2014 – 2016.

Ograniczona wielkość zasobu mieszkaniowego gminy oraz sytuacja materialna obecnych najemców ogranicza potencjalne plany sprzedażowe. Zaplanowana sprzedaż lokali w Gołęczewie z uwagi na przysługujące, na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1774 ze zm.) dotychczasowym najemcom prawo pierwszeństwa uzależniona jest od ich możliwości finansowych.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. za lokale mieszkalne,
2. za lokale zamienne,
3. za lokale socjalne.

§ 8

1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, 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.
3. Gmina może podwyższać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość z zachowaniem zasad i terminów określonych w art. 8a ustawy.

§ 9

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, socjalnych i zamiennych ustala Wójt Gminy Suchy Las.
2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustalana jest z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową.
3. Czynnikiem podwyższającym stawkę czynszu lokalu mieszkalnego jest:
 - a) lokalizacja – budynek mieszkalnym jednorodzinny - 5% stawki bazowej,
 - b) wyposażenie w WC - 5% stawki bazowej,
 - c) wyposażenie w łazienkę (wanna, prysznic) - 5% stawki bazowej,
 - d) mieszkanie wyposażone w C.O. lub gazowe ogrzewanie etażowe - 5% stawki bazowej,
 - e) wyposażenie w gaz przewodowy doprowadzony do wszystkich urządzeń - 5% stawki bazowej.
4. Czynnikiem obniżającym stawkę czynszu lokalu mieszkalnego o 10% stawki bazowej jest brak urządzeń wodno – kanalizacyjnych.
5. Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżki stawki podstawowej ustala Wójt Gminy.
6. Stawki czynszu powinny zapewnić Gminie Suchy Las jako właścicielowi budynków dostateczne wpływy środków finansowych pokrywających wydatki bieżącej eksploatacji i ewentualnych planowanych niezbędnych remontów.

§ 10

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.

§ 11

1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu według kryteriów określonych w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.
2. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się zgodnie z zasadami określonymi w art. 2 ust. 2 ustawy.

§ 12

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu z zachowaniem zasad określonych w § 8 ust. 3.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się z zachowaniem zasad określonych w § 8 ust. 3.
3. Przed zmianą umowy najmu, o której mowa w ust. 1 i w ust. 2 należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

§ 13

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, zgodnie z warunkami określonymi w art. 18 ustawy.
2. W przypadku zajmowania lokalu bez tytułu prawnego lub w wypadku samowolnego zajęcia lokalu ustala się stawkę odszkodowania w wysokości stawki czynszu określonej zgodnie z zapisami § 9.

§ 14

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Suchy Las regulują przepisy ustawy oraz uchwały nr XLVII/437/10 Rady Gminy Suchy Las z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las, ze zmianami.

Rozdział VII

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

§ 15

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym, w tym lokalami socjalnymi gospodaruje Wójt.
2. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na:
 - 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
 - 2) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - 3) prowadzeniu bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
 - 4) wykonywaniu przeglądów technicznych budynków,
 - 5) naliczaniu należności za lokale i ich egzekucji.
3. Wykonywanie czynności, o których mowa wyżej, z wyłączeniem czynności wskazanych w przepisach szczególnych, może być powierzane zarządom nieruchomości,

rzeczoznawcom majątkowym oraz spółkom lub przedsiębiorcom, którzy zatrudniają te osoby.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 16

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej uznaje się:

1. wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
2. dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy, w tym ze sprzedaży i dzierżawy nieruchomości,
3. pożyczki celowe i kredyty,
5. środki z UE,
6. inne środki zewnętrzne.

Rozdział IX

Informacja o planowanych wydatkach w najbliższych latach na lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli

§17

1. Planowana szacunkowa wysokość wydatków w latach kolejnych.

Lp.	Treść	Lata				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Koszty bieżącej eksploatacji [zł]	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
2.	Koszty remontów, w tym fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych [zł]	32.700	32.700	32.700	32.700	32.700
3.	Koszty zarządu [zł]	3.150	3.150	3.150	3.150	3.150
Razem [zł]		38.350	38.350	38.350	38.350	38.350

2. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego jest uzależniona od przychodów, którymi są wpływy z czynszów za lokale wchodzące w skład tego zasobu.

3. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują w szczególności:

- a) utrzymanie czystości,
- b) usługi kominiarskie,
- c) deratyzację i dezynsekcję,
- d) energię elektryczną części wspólnych,
- e) ogrzewania części wspólnych,
- f) ubezpieczenie budynków,
- g) przeglądy obowiązkowe,
- h) drobne naprawy.

4. Koszty zarządu obejmują wynagrodzenie zarządcy lub zarządu.

5. Prognoza planowanych wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne w latach 2016 – 2020.

Planowane przychody	Lata				
	2016	2017	2018	2019	2020
Potencjalne wpływy roczne z czynszów [zł]	67.600	67.600	67.600	67.600	67.600

§ 18

Zaliczki na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Suchy Las jest jednym ze współwłaścicieli (członek wspólnoty mieszkaniowej) wnoszone są w wysokości określonej uchwałą wspólnoty.

Kwestię ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, praw i obowiązków właścicieli lokali oraz sposobu zarządu nieruchomością wspólną regulują przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892).

Rozdział X

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Las

§ 19

- 1. Zwiększenie zasobu lokali socjalnych poprzez ich pozyskanie z udziałem gminnej spółki komunalnej lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.
- 2. Przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe (w szczególności socjalne) realizowane przez różne podmioty gospodarcze.
- 3. Pozyskiwanie pozabudżetowych środków finansowych.

4. Wprowadzenie programu odpracowywania zaległości czynszowych.
5. Weryfikacja umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.
6. Rozbudowa lub przebudowa na cele mieszkalne budynków i pomieszczeń w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Suchy Las.
7. Wynajem lokali mieszkalnych i socjalnych od podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym, także dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie.