

**UCHWAŁA NR XXXIII/170/2013  
RADY GMINY MYCIELIN**

z dnia 22 maja 2013 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mycielin w latach 2013 - 2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 6, art 40 ust. 1, art 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) w związku z 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz 266 z późn. zm.), **Rada Gminy Mycielin uchwała co następuje:**

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mycielin w latach 2013 – 2017” w brzmieniu załącznika do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIX/98/2008 Rady Gminy Mycielin z dnia 26 maja 2008 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mycielin w latach 2008 - 2012”.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Mirosław Skalski**

## **Wieloletni program zagospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mycielin na lata 2013 – 2017**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mycielin został opracowany stosownie do postanowień art 21 i 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz 266 z późniejszymi zmianami)

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mycielin obejmuje lata 2013 – 2017. Program swoim zakresem obejmuje:

- 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 z podziałem na kolejne lata,
- 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,
- 7) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, między innymi, niezbędny zakres działań związanych z remontami budynków i lokali, oraz planowaną sprzedaż lokali.

Program może być w miarę potrzeby aktualizowany.

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

#### **Mieszkaniowy zasób gminy**

Mieszkaniowy zasób Gminy Mycielin w roku 2013 obejmuje 32 lokale mieszkalne, znajdujące się w:

- 1) budynkach stanowiących własność gminy Mycielin – Bogusławice 3, Stropieszyn 71.
- 2) budynkach użytkowanych na prawach współwłasności gminy i osób fizycznych - małe wspólnoty w miejscowościach: Słuszków 29, Korzeniew 116, Dzierzbín Kol 33, Zamęty 67.
- 3) budynkach użytkowanych na prawach współwłasności gminy i osób fizycznych, administrowanych przez Spółdzielnię Administracyjno-Mieszkaniową w Petrykach. - Bogusławice 2, 4 i 5.
- 4) budynkach stanowiących własność Gminy Mycielin oddanych w trwały zarząd, z wyłączeniem lokali mieszkalnych – Dzierzbín Kol 31, Kościelec 9, Korzeniew 52, Przyranie 7.

Z ogólnej liczby lokali mieszkalnych wyodrębnionych jest 9 lokali socjalnych w budynku Stropieszyn 71. Trzy z wyszczególnionych lokali posiadają powierzchnię użytkową 78,00 m<sup>2</sup>, natomiast sześć lokali posiada powierzchnię 38,81 m<sup>2</sup>.

Zalecane jest utrzymywanie, w miarę możliwości, dwóch pustostanów w budynku socjalnym w Stropieszynie na nieprzewidziane okoliczności.

Zamierzeniem Gminy jest pozbycie się lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących współwłasność z osobami fizycznymi.

### **Rozmieszczenie lokali gminnych wg własności nieruchomości w roku 2013**

Lp	Miejscowość	Liczba lokali	w tym stanowiących				Uwagi
			własność gminy	współwłasność z osobami zrzeszonymi w:			
				wspólnota	Spółdzielnia Mieszka - niowa	w budynkach oddanych w trwały zarząd	
1	Bogusławice	14	6	-	8	-	
2	Dzierzbinkol	3	-	1	-	2	
3	Korzeniew	2	-	1	-	1	
4	Kościelec	2	-	-	-	2	
5	Przyranie	1	-	-	-	1	
6	Zamęty	1	-	1	-	-	
7	Stropieszyn	9	9	-	-	-	Lokale socjalne
<b>Ogółem lokali</b>		<b>32</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	

#### Rozmieszczenie lokali mieszkalnych w latach 2014 – 2017

Rok	Ogółem w poszczególnych miejscowościach	Bogusławice	Dzierzbinkol	Korzeniew	Kościelec	Przyranie	Zamęty	Stropieszyn lokale socjalne
2014	30	13	3	1	2	1	1	9
2015	28	13	2	1	2	1	-	9
2016	26	11	2	1	2	1	-	9
2017	24	9	2	1	2	1	-	9
2018	22	6	2	1	2	1	-	9

#### Struktura budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne

Lp	Miejscowość, nr posesji	Ilość lokali w budynku	Stan techn. budynku	Stan posiadania	Wyposażenie			Rok budowy budynku
					Energia elektryczna	Instalacja wodno-kanalizacyjna	Instalacja CO	
1	Bogusławice nr 2	6	dobry	współwłasność	jest	jest	jest	1975

2	Bogusławice nr 3	6	średni	własność	jest	jest	brak	1965
3	Bogusławice nr 4	1	dobry	współwłasność	jest	jest	jest	1970
4	Bogusławice nr 5	2	dobry	współwłasność	jest	jest	jest	1975
5	Dzierzbín Kol nr 33	1	średni	współwłasność	jest	jest	jest	przed 1939
6	Dzierzbín Kol nr 31	2	dobry	trwały zarząd - przedszkole	jest	jest	jest	remont 1980
7	Korzeniew nr 116	1	dobry	współwłasność	jest	jest	jest	1980
8	Kościelec nr 9	2	dobry	trwały zarząd - szkoła	jest	jest	jest	1967
9	Stropieszyn 71	9	dobry	własność	jest	jest	brak	Remont 2010
10	Przyranie nr 7	1	średni	trwały zarząd - przedszkole	jest	jest	brak	1970
11	Zamęty nr 67	1	zły	współwłasność	jest	jest	brak	przed 1939
<b>Razem</b>		<b>32</b>	x	x	x	x	x	x

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

#### **Analiza potrzeb**

W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się pozyskiwania następnych lokali do gminnego zasobu mieszkaniowego. Potrzeby ludności w zakresie najmu lokali należy rozwiązywać w ramach posiadanego stanu lokali mieszkalnych.

Podstawowymi zadaniami gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków gminnych i utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Do zadań Gminy należeć będzie również utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków będących we współwłasności, poprzez wspólne decydowanie z współwłaścicielami budynków o planowanych remontach i zarządzaniu tymi budynkami.

#### **Plan remontów i modernizacji**

Do podstawowego zakresu robót w dziedzinie gospodarki lokalowej będzie wykonywanie, w ramach posiadanych środków, bieżących remontów i napraw budynków własnych i budynków będących w trwałym zarządzie jednostek gminnych takich jak szkoły, przedszkola i inne.

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach**

Gmina dążyć będzie do sprzedaży lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach będących we współwłasności lokalowej z osobami zrzeszonymi w Spółdzielni Mieszkaniowej Petryki oraz w małych wspólnotach mieszkaniowych.

Jednak ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach wiązać się będzie z wnioskami najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

#### **Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach**

Rok	Liczba lokali	Łączna powierzchnia do sprzedaży m <sup>2</sup>	Położenie lokali w poszczególnych miejscowościach	Tryb sprzedaży
2013	2	59,90 56,26	Korzeniew 116 Bogusławice 5	przetargowy przetargowy
2014	2	44,90 37,70	Zamęty 67 Dzierzbín Kol 33	przetargowy bezprzetargowy
2015	2	110,00	Bogusławice	bezprzetargowy
2016	2	110,00	Bogusławice	bezprzetargowy
2017	3	165,00	Bogusławice	bezprzetargowy

## **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Czynsz za lokale mieszkalne, zamienne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

2. Wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt.

3. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

4. Stawka ustalona przez Wójta, o której mowa w pkt. 2 ustalana jest dla lokali mieszkalnych, pełno standardowych tj. wyposażonych w instalację wodną instalację kanalizacyjną, i centralne ogrzewanie, stanowiących czynniki rzutujące na jej wysokość.

5. Brak każdego z czynników wymaganych w pkt. 4 powoduje obniżenie stawki o 10 %.

6. Obniżenia określone w pkt. 5 podlegają sumowaniu.

7. Czynniki obniżające nie dotyczą lokali socjalnych.

8. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą.

9. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania, związanych z eksploatacją lokalu opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii i wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

10. Wysokość czynszu za najem lokalu socjalnego wynosi 50 % stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym w odniesieniu do lokali o pełnym standardzie.

11. Różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali socjalnych a wpływami wynikającymi ze stawki czynszu za lokale socjalne pokrywa Gmina.

12. Osoby starające się o przydział lokalu mieszkalnego zobowiązane są do załączenia do wniosku zaświadczenia o wysokości osiąganych dochodów za ostatnie pół roku pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia lub wykreślenia z listy osób oczekujących na mieszkanie.

### **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. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Mycielin

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujące się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- 4) remonty, konserwacja i modernizacja lokali i budynków.

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013 – 2017.**

W latach 2013 -2017 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł.

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) środki budżetowe,
- 4) środki inne.

### **Wysokość wydatków w latach 2013 - 2017**

Wysokość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od możliwości budżetu Gminy, poziomu cen materiałów

budowlanych poziomu czynszów mieszkalnych oraz windykacji czynszów. Założono wstępnie, że w kolejnych latach wysokości wydatków na gospodarkę mieszkaniową pozostanie na podobnym poziomie.

Gmina Mycielin nie przewiduje generalnych remontów budynków będących w gminnym zasobie mieszkaniowym. Dopuszcza się, że w lokalach mieszkalnych, w których do wymiany kwalifikują się elementy lokalu takie jak okna, drzwi wejściowe, instalacja wodno – kanalizacyjna , instalacja elektryczna, remontu może podjąć się najemca danego lokalu po wcześniejszym, pisemnym, uzgodnieniu z Wójtem Gminy zakresu robót i wysokości kosztów remontu. Gmina dokona zwrotu, poniesionych przez najemcę wydatków, poprzez zwolnienie w płatności czynszu w okresie odpowiadającym pokrycie równowartości kwoty uzgodnionej w protokóle i popartej przedłożonymi przez najemcę fakturami.

### Planowane wydatki w kolejnych latach

Lp	Wyszczególnienie kosztów	Wysokość wydatków w latach (tys zł)				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	Bieżąca eksploatacja	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
2	Remonty i modernizacja	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
3	Zarząd nieruchomościami wspólnymi	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
<b>Razem</b>		<b>77.000</b>	<b>77.000</b>	<b>77.000</b>	<b>77.000</b>	<b>77.000</b>

### Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

Gmina Mycielin popiera i stwarza warunki dla przedsięwzięć mających wpływ na racjonalizację i poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy.

Wyraża się to w takich działaniach, jak:

- 1) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania, ustalonych odrębną uchwałą,
- 2) wyrażanie zgody i poparcia dla modernizacji pomieszczeń mieszkalnych,
- 3) czynienie starań o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych,
- 4) wyrażenie zgody i poparcia dla nadbudowy, rozbudowy i modernizacji pomieszczeń w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych,

Jednocześnie, wraz z działaniami mającymi na celu poprawę wykorzystania gminnego zasobu mieszkaniowego, Gmina Mycielin stwarzać będzie warunki do inwestowania w zakresie indywidualnego budownictwa mieszkaniowego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Mirosław Skalski**