

Uchwała Nr XIV/87/2019
Rady Gminy Mycielin
z dnia 29 października 2019r

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmin Mycielin na lata 2019 -2024”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j Dz. U z 2019r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmiana Kodeksu cywilnego (t.j Dz.U. z 2019r. poz. 1182 ze zm.) **Rada Gminy Mycielin uchwala co następuje:**

§1

Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mycielin na lata 2019-2024 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mycielin.

§3

Traci moc Uchwała Nr XXXIII/170/2013 Rady Gminy Mycielin z dnia 22 maja 2013r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Mycielin w latach 2013-2017”.

§4

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

Przewodniczący
Rady Gminy Mycielin
Zbigniew Brajer

**Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Mycielin na lata 2019– 2024**

Wstęp

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mycielin na lata 2019-2024 został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019r. poz. 1182 ze zm.). Przedmiotowy plan zawiera prognozy działań zmierzające do racjonalnego wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy.

Postanowienia ogólne

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mycielin obejmuje lata 2019 – 2024. 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 w kolejnych latach,
- 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.

Program może być w miarę potrzeb aktualizowany.

Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

Mieszkaniowy zasób gminy

Mieszkaniowy zasób Gminy Mycielin w roku 2019 obejmuje 25 lokali mieszkalnych, znajdujących się w:

- 1) budynkach własnych gminy – Bogusławice 3 i Stropieszyn 71.
- 2) budynkach użytkowanych na prawach współwłasności gminy i osób fizycznych, administrowanych przez Spółdzielnię Administracyjno -Mieszkaniową w Petrykach. - Bogusławice 2 i 5.
- 3) budynkach należących do Gminy Mycielin oddanych w trwały zarząd, z wyłączeniem lokali mieszkalnych – Dzierzbiny 31, Kościelec 9, Korzeniew 52, Przyranie 7.

Z ogólnej ilości lokali mieszkalnych wyodrębnionych jest 9 lokali socjalnych. W budynku Stropieszyn 71 - 8 lokali socjalnych oraz 1 lokal socjalny w budynku Bogusławice 3.

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



Rozmieszczenie lokali gminnych wg własności nieruchomości w roku 2019

Lp	Miejscowość	Liczba lokali	w tym stanowiących			
			własność gminy	współwłasność z osobami zrzeszonymi w :		
				Spółdzielnia Mieszkaniowa	w budynkach oddanych w trwały zarząd	Uwagi
1	Bogusławice	10	5	5	-	1 – najem socjalny lokalu
2	Dzierzbín Kol	2	-	-	2	
3	Korzeniew	1	-	-	1	
4	Kościelec	2	-	-	2	
5	Przyranie	1	-	-	1	
7	Stropieszyn	9	9	-	-	8 – najem socjalny lokali
Ogółem lokali		25	14	5	6	-

Struktura budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne

Lp	Miejscowość, nr posesji	Ilość lokali w budynku	Stan techn. budynku	Stan posiadania	Wyposażenie			Rok budow y budynk u
					Energia elektrycz na	Instalacj a wodno – kanaliza -cyjna	Instalacj a CO	
1	Bogusławice 2	4	dobry	współwłasno ść	jest	jest	jest	1975
2	Bogusławice 3	5	średni	własność	jest	jest	brak	1965
3	Bogusławice 5	1	dobry	współwłasno ść	jest	jest	jest	1970
4	Dzierzbín –Kol. 31	2	dobry	trwały zarząd - przedszkole	jest	jest	jest	remont 1980
6	Kościelec 9	2	dobry	trwały zarząd - szkoła	jest	jest	jest	1967
7	Stropieszyn 71	9	dobry	własność	jest	jest	brak	remont 2010
8	Przyranie 7	1	średni	trwały zarząd - przedszkole	jest	jest	brak	1970
9	Korzeniew 52	1	średni	trwały zarząd - szkoła	jest	jest	brak	1961
Razem		25	x	x	x	x	x	x

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji 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

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

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

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 bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt w formie zarządzenia.
3. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż co 6 miesięcy, zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 1182 ze zm.), który określa maksymalny wzrost stawki czynszu w danym 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 deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy:

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Mycielin.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - b) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujące się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
 - c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
 - d) remonty, konserwacja i modernizacja lokali i budynków,

e) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019 – 2024.

W latach 2019 - 2024 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- środki budżetowe,
- środki inne.

Wysokość wydatków w latach 2019 - 2024

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 protokole i popartej przedłożonymi przez najemcę fakturami.

Planowane wydatki w kolejnych latach

Lp	Wyszczególnienie kosztów	Wysokość wydatków w latach (tyś. zł)					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Bieżąca eksploatacja	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000

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:

- a) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania, ustalonych odrębną uchwałą,
- b) wyrażanie zgody i poparcia dla modernizacji pomieszczeń mieszkalnych,
- c) czynienie starań o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych,
- d) adaptacja lokali użytkowych na lokale mieszkalne,
- e) 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 Mycielin

Zbigniew Brajer