UCHWAŁA NR XVIII/103/2020
RADY GMINY MYCIELIN

z dnia 4 lutego 2020 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmin Mycielin na lata 2020 -2025".

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 2020-2025 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

Zbigniew Brajer

Załącznik do uchwały Nr XVIII/103/2020

Rady Gminy Mycielin

z dnia 4 lutego 2020 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mycielin na lata 2020– 2025

Wstęp

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mycielin na lata 2020-2025 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 2020 – 2025. 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.

Mieszkaniowy zasób gminy

Mieszkaniowy zasób Gminy Mycielin w roku 2020 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 – Dzierzbin-Kolonia 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.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Mycielin w poszczególnych latach

	Stan techniczny budynków		
	dobry	**zadowalający**	**niezadowalający**
2020	**18**	**7**	**-**
2021	**19**	**6**	**-**
2022	**19**	**6**	**-**
2023	**20**	**5**	**-**
2024	**20**	**5**	**-**
2025	**21**	**4**	**-**

Rozmieszczenie lokali gminnych wg własności nieruchomości w roku 2020

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	Dzierzbin-Kolonia	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 budowy budynku
					Energia elektryczna	Instalacja wodno – kanalizacyjna	Instalacja CO	
1	Bogusławice 2	4	dobry	współwłasność	jest	jest	jest	1975
2	Bogusławice 3	5	średni	własność	jest	jest	brak	1965
3	Bogusławice 5	1	dobry	współwłasność	jest	jest	jest	1970
4	Dzierzbin-Kolonia 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

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Mycielin w latach 2020-2025

Prognoza ilości lokali w poszczególnych latach						
	2020	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Własność Gminy	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**
Wspólnota Mieszkaniowa	**5**	**4**	**3**	**3**	**2**	**2**

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, zgodnie z danymi które przedstawia poniższa tabela.

Plan remontów i modernizacji w poszczególnych latach

	Lata obowiązywania programu					
	2020	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Koszty bieżącej eksploatacji	5.000,00 zł	5.000,00 zł	6.000,00 zł	7.000,00 zł	8.000,00 zł	8.000,00 zł
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	5.000,00 zł	5.000,00 zł	7.000,00 zł	8.000,00 zł	8.000,00 zł	8.000,00 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	7.659,36 zł	7.659,36 zł	7.800,00 zł	7.900,00 zł	8.000,00 zł	8.100,00 zł
Koszty inwestycyjne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020-2025

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych					
2020	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
0	**1**	**1**	**0**	**1**	**0**

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. 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.

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

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

11. Czynsz najmu płacony jest na podstawie wystawionej faktury do ostatniego dnia każdego miesiąca, na wskazany rachunek bankowy lub w kasie wynajmującego.

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 należytym 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 i prognozowana wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2020 – 2025.

W latach 2020 - 2025 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

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

Prognozowana wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Mycielin w poszczególnych latach finansowana z powyższych źródeł

Kolejne lata objęte programem	Koszty w zł				
	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	Koszty inwestycyjne	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	RAZEM
2020	5.000,00	5.000,00	0,00	7.659,36	17.659,36
2021	5.000,00	5.000,00	0,00	7.659,36	17.659,36
2022	6.000,00	7.000,00	0,00	7.800,00	20.800,00
2023	7.000,00	8.000,00	0,00	7.900,00	22.900,00
2024	8.000,00	8.000,00	0,00	8.000,00	24.000,00
2025	8.000,00	8.000,00	0,00	8.100,00	24.100,00

Wysokość wydatków w latach 2020 – 2025

Wysokość środków finansowych przeznaczonych 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 (tys. zł)					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Bieżąca eksploatacja, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	10.000	10.000	13.000	15.000	16.000	16.000

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

Zbigniew Brajer