

UCHWAŁA Nr XXV.253.2017
RADY GMINY ZŁOTÓW
z dnia 26 stycznia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Złotów na lata 2017–2021**

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579) 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 2016 r. poz. 1610) **Rada Gminy Złotów uchwala**, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Złotów na lata 2017–2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotów.

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

Załącznik do uchwały
Nr XXV.253.2017
Rady Gminy Złotów
z dnia 26 stycznia 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZŁOTÓW NA LATA 2017–2021

ROZDZIAŁ 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwalony program ustala się na lata 2017–2021.

§ 2. 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Złotów zwany jest dalej „**Programem**”.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Złotów zwany jest dalej „**zasobem**”.

3. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy Złotów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

4. Program poddawany będzie stałej aktualizacji w okresach nie dłuższych niż dwa lata.

ROZDZIAŁ 2 WIELKOŚĆ MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ZŁOTÓW NA LATA 2017-2021

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Złotów stanowi 18 lokali mieszkalnych.

§ 4. Łącznie zasób stanowi **948,48** m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w tym 4 lokale socjalne o powierzchni 154,30 m².

§ 5. Obecna analiza wniosków o przydział lokali mieszkalnych, socjalnych i wyroków sądowych orzekających o eksmisji z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym do zapewnienia lokalu socjalnego wskazuje, że dla realizacji obowiązków Gminy konieczne jest zapewnienie około 8 lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ 3 ANALIZA STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO

§ 6.1. Ocena budowlana stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Złotów sporządzona została na podstawie dokonywanych w ostatnich latach przeglądów i przedstawia się następująco:

L.p.	MIEJSCOWOŚĆ	POW. LOKALI MIESZKAL NYCH w m2	STAN TECHNICZNY LOKALU	STAN TECHNICZNY BUDYNKU
1	Franciszkowo 15	37,75	Konieczne cykliczne odświeżanie ścian i sufitów(malowanie) – w gestii lokatorów	Wymaga termomodernizacji ścian (remont elewacji), stropodachu, przestawienie pieców
2	Franciszkowo 15	37,75		
3	Franciszkowo 15	37,75		
4	Franciszkowo 15	37,75		

5	Franciszkowo 15	37,75		
6	Franciszkowo 15	37,75		
7	Górzna 12	48,00	Konieczne cykliczne odświeżanie ścian i sufitów(malowanie) w gestii lokatorów	
8	Górzna 22	68,37	Konieczne cykliczne odświeżanie ścian i sufitów(malowanie) w gestii lokatorów	
9	Kleszczyna 6	53,45	Konieczne cykliczne odświeżanie ścian i sufitów(malowanie) w gestii lokatorów	Wymaga remontu elewacji
10	Krzywa Wieś 10/1	90,46	Konieczne cykliczne odświeżanie ścian i sufitów(malowanie) w gestii lokatorów	Przestawienie pieców
11	Krzywa Wieś 10/2	61,32		
12	Pieczyn 2	88,00	Konieczne cykliczne odświeżanie ścian i sufitów(malowanie) w gestii lokatorów	
13	Pieczyn 5/1	61,00	Konieczne cykliczne odświeżanie ścian i sufitów(malowanie) w gestii lokatorów	Wymaga remontu klatki schodowej i elewacji, wykonanie c.o.
14	Pieczyn 5/2	36,00		
15	Radawnica, ul. Człuchowska 1	67,01	Konieczne cykliczne odświeżanie ścian i sufitów(malowanie) w gestii lokatorów	
16	Rudna 35/3	42,80	Konieczne cykliczne odświeżanie ścian i sufitów(malowanie) w gestii lokatorów	Wymaga kapitalnego remontu dachu
17	Rudna 35/4	53,47		
18	Stawnica 68/4	52,10	Konieczne cykliczne odświeżanie ścian i sufitów(malowanie) w gestii lokatorów	
OGÓLEM		948,48		

2. Dokonana analiza wskazuje potrzebę wymiany lub naprawę pokryć dachowych 2 budynków, naprawę elewacji lub uzupełnienie tynków 2 budynków.

ROZDZIAŁ 4 WYDATKI ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM ZASOBU MIESZKANIOWEGO

§ 7. Planuje się wysokość wydatków w latach 2017-2021 w związku z przewidywanymi kosztami, które Gmina Złotów poniesie na inwestycje, bieżącą eksploatację oraz remonty i modernizację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złotów:

ROK	WYDATKI NA BIEŻĄCĄ EKSPLOATACJĘ	WYDATKI NA REMONTY I MODERNIZACJE	WYDATKI INWESTYCYJNE
2017	1600,00	20000,00	30000,00
2018	2000,00	25000,00	
2019	2200,00	30000,00	40000,00
2020	2500,00	30000,00	30000,00
2021	3000,00	35000,00	30000,00

ROZDZIAŁ 5 REMONTY, MODERNIZACJE, INWESTYCJE W BUDYNKACH I LOKALI

§ 8.1. Planuje się remonty i modernizacje wynikające z analizy stanu technicznego budynków i lokali.

PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI NA LATA 2017-2021				
ROK	MIEJSCOWOŚĆ	NR BUDYNKU	NR LOKALU	ZAKRES PRAC REMONTOWO-MODERNIZACYJNYCH
2017	Pieczyn	5	1-2	Remont klatki schodowej, wykonanie c.o.
2018	Franciszkowo	15	1-6	Remont instalacji elektrycznej i pomieszczeń
2019	Franciszkowo	15	1-6	Termomodernizacja elewacji
2020	Franciszkowo	15	1-6	Remont modernizacja stropodachu
2021	Kleszczyna	6	2	Remont elewacji

2. Plan Remontów i Modernizacji na lata 2017-2021 może ulec zmianie.

ROZDZIAŁ 6 SPRZEDAŻ LOKALI Z MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŻŁOTÓW

§ 9. Planuje się sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Żłotów w latach 2017-2021 wg poniższego wykazu:

ROK	MIEJSCOWOŚĆ	NR BUDYNKU	NR LOKALU	STAN WYPOSAŻENIA TECHNICZNEGO
2017	RUDNA	35	3	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna
			4	
	STAWNICA	68	4	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna
			1	
KRZYWA WIEŚ	10	2	Instalacja elektryczna, wodociągowa,	

ROZDZIAŁ 7

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ZŁOTÓW

§ 10. Mieszkaniowy zasób Gminy Złotów stanowi wyłączną własność Gminy Złotów i wykorzystywany jest w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 11. Budynkami i lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Złotów zarządza Wójt Gminy Złotów.

§ 12. Z zasobu wydzielono część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale:

- 1) socjalne,
- 2) przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

§ 13. Umowy najmu na lokale mieszkalne z zasobu zawierane są z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkalnych oraz zgodnie z zasadami i kryteriami określonymi w odrębnej uchwale Rady Gminy Złotów.

ROZDZIAŁ 8

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 14. Ustala się następujące rodzaje czynszów za lokale:

- 1) mieszkalne,
- 2) socjalne.

§ 15. Wysokość czynszu miesięcznego oblicza się na podstawie stawki czynszu ustalonej przez Wójta Gminy Złotów za 1m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 16. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 17. 1. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu za lokal mieszkalny, w którym brak:

- 1) instalacji kanalizacyjnej- 5 %
- 2) w.c. - 10 %
- 3) łazienki - 5%
- 4) centralnego ogrzewania - 3 %
- 5) ciepłej wody dostarczanej centralnie - 2 %

2. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 18.1. W czasie trwania stosunku najmu Wójt Gminy Złotów może podwyższyć stawkę czynszu z powodu rosnących kosztów utrzymania lub jeżeli dokonano w lokalu ulepszeń podnoszących jego standard zgodnie z § 22 ust. 1.

2. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od Gminy Złotów, nie może być dokonywane częściej niż jeden raz w roku.

§ 19. 1. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 15- ego każdego miesiąca do kasy Urzędu Gminy Złotów lub na rachunek Gminy Złotów, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę zapłaty.

2. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłaty za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, nieczystości płynnych oraz inne.

3. W wypadkach, gdy umowy z dostawcą mediów lub dostawcą usług, z których korzysta najemca, zawierane są przez Gminę Złotów, korzystający z lokalu wnosi opłaty za ich dostarczenie do kasy Urzędu Gminy Złotów lub na rachunek Gminy Złotów.

4. Najemca uczestniczy w kosztach wprowadzonych na jego wniosek ulepszeń dokonywanych w lokalu przez wynajmującego lub za jego zgodą przez najemcę. Sposób rozliczeń kosztów winien być uzgodniony pisemnie pomiędzy najemcą a wynajmującym.

5. W przypadku powstania zaległości czynszowej i braku możliwości ich spłaty przez wynajmującego Wójt Gminy Złotów może wskazać inny lokal o niższym standardzie wyposażenia lub mniejszej powierzchni celem zamiany.

ROZDZIAŁ 9 ŹRÓDŁA FINANSOWANIA

§ 20. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Złotów pokrywane są z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne, użytkowe oraz ze środków budżetu gminy. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy planowanymi kosztami a wpływami z czynszów Gmina przeznaczy środki na ich uzupełnienie zgodnie ze sporządzonym corocznie zestawieniem różnic pomiędzy kosztami a wpływami z czynszów.

§ 21.1. Gmina w latach 2017-2021 przeznaczy środki na remonty i modernizacje budynków, których wysokość określi w uchwale budżetowej na dany rok. Zakres modernizacji i remontów będzie dostosowany do wielkości przeznaczonych na dany rok środków.

2. Po zabezpieczeniu środków w budżecie Gminy zostanie wyłoniony wykonawca, który przeprowadzi realizację prac modernizacyjnych i remontowych obiektów na podstawie umowy zawartej z Gminą Złotów.

ROZDZIAŁ 10 DZIAŁANIA W KIERUNKU RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZŁOTÓW

§ 22. 1. Proces sprzedaży lokali mieszkalnych należących do majątku gminnego - komunalnego realizowany od roku 1990, polegający na stopniowym wyzbywaniu się lokali zajmowanych przez najemców będzie nadal kontynuowany.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych zmierza do osiągnięcia korzyści przez obie strony transakcji. Gmina Złotów osiągnie wymierne korzyści finansowe oraz pozbędzie się majątku wymagającego znacznych dopłat do bieżącego utrzymania, natomiast nabywca będzie mógł swobodnie dysponować lokalem oraz wpływać na wysokość ponoszonych obciążeń.

3. Pozyskane ze sprzedaży środki finansowe przeznaczone zostaną na remont budynków mieszkalnych.

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XXV.253.2017 Rady Gminy Złotów
z dnia 26 stycznia 2017 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Złotów na lata 2017–2021

Zgodnie 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 2016 r. poz. 1610) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z powyższym podjęcie w/w uchwały uznaje się za zasadne.