

**UCHWAŁA NR VIII/56/2011
RADY GMINY CHRZYPSKO WIELKIE**

z dnia 28 czerwca 2011 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chrzypsko Wielkie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Tekst jednolity z 2005 r., Dz. U. nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Chrzypsko Wielkie uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chrzypsko Wielkie na lata 2011-2015 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
mgr inż. Przemysław Sułek

Załącznik do Uchwały Nr VIII/56/2011
Rady Gminy Chrzypsko Wielkie
z dnia 28 czerwca 2011 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chrzypsko Wielkie na lata 2011 – 2015

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Chrzypsko Wielkie w latach 2011 – 2015

§ 1.

- 1) Realizując obowiązki Gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa, za uzasadnione uznaje się podjęcie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chrzypsko Wielkie – w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych- następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.
- 2) Gmina Chrzypsko Wielkie utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwił tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem z zasobu gminy, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.

§ 2.

- 1) Aktualna wielkość zasobów mieszkaniowych z udziałem gminy to 53 budynek. Ogólna powierzchnia lokali mieszkalnych w tych budynkach wynosi 2.627,84 m². Gmina na dzień dzisiejszy posiada lokali socjalnych.
- 2) Stan techniczny budynków mieszkalnych Gminy Chrzypsko Wielkie jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Większość budynków jest znacznie wyeksploatowana, obciążona licznymi wadami konstrukcyjnymi oraz wyposażona w instalacje znajdujące się w złym stanie technicznym.

Rozdział 2.

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

§ 3.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów i napraw.

§ 4.

Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków, pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych

§ 5.

Mając na uwadze ust. 1 i ust. 2, za uzasadnione i konieczne uznaje się przeprowadzenie, w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Chrzypsko Wielkie, inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły, w okresie obowiązywania niniejszego programu, osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Chrzypsko Wielkie.

§ 6.

1) Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:

- 1) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, poprzez przyjęcie zasady, że nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym,
- 2) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 7.

W celu poprawy stanu technicznego budynków niezbędne byłoby wykonanie w latach 2011 -2015 szeregu prac remontowych i modernizacyjnych / wskazać rodzaj prac np. w zakresie modernizacji kanalizacji, przyłączy do sieci wodociągowych, ew. możliwości podłączenia budynków do sieci gazowej, modernizacji instalacji elektrycznej itp./

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach następnych

§ 8.

- 1) Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Chrzypsko Wielkie.
- 2) Celem sprzedaży lokali mieszkalnych jest pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanych zasobach.

§ 9.

Przedmiotem zbycia mogą być wyłącznie lokale mieszkalne, które Gmina Chrzypsko Wielkie przeznaczą na ten cel, w oparciu o stosowną Uchwałę Rady Gminy.

§ 10.

1) Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- 1) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców, przeznaczane będą na lokale socjalne,
 - 2) lokale, których najemcy zalegają z opłatą czynszu,
 - 3) lokale położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, barakach, budynkach szkół i przedszkoli oraz w budynkach zajmowanych przez inne jednostki organizacyjne
- 2) Wójt Gminy Chrzypsko Wielkie może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności, gdy sprzedaż lokalu będzie sprzeczna z interesem Gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

§ 11.

- 1) W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzypsko Wielkie, wynikające z niniejszego programu.

§ 12.

- 1) Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz wszelkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno – prawne.
- 2) Najemca, oprócz czynszu, jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych, w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy na te usługi.

§ 13.

1) Dla mieszkaniowego zasobu gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) czynsz za lokal mieszkalny

2) czynsz za lokal socjalny

§ 14.

Miesięczne stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego ustala Wójt Gminy Chrzypsko Wielkie w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

§ 15.

Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu, stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych powinna wzrastać systematycznie co roku.

§ 16.

1) Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym, w oparciu o przepisy ustawy – Prawo budowlane.

2) Za sporządzenie oceny stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca (administrator) budynku.

§ 17.

1) Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

2) Bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka ustalona dla standardowego lokalu.

3) Poprzez standardowy lokal, o którym mowa w ust. 2, rozumie się samodzielny lokal z kuchnią, łazienką lub ustępem, wyposażony w instalacje techniczne: system grzewczy, wodociagową, kanalizacyjną i gazową albo instalację elektryczną trójfazową.

4) Ustala się czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

czynniki główne:

1) mieszkanie bez systemu grzewczego (-) 15 %

2) mieszkanie bez łazienki (-) 10 %

3) mieszkanie bez WC (-) 10 %

4) mieszkanie bez kuchni (-) 10 %

5) Ustala się dodatkowe czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej

a) mieszkanie wspólne (-) 5 %

b) mieszkanie położone powyżej drugiej kondygnacji (-) 5%

c) mieszkanie na poddaszu (-) 5%

6) Z tytułu głównych czynników, obniżka czynszu może nastąpić tylko z powodu dwóch czynników.

7) Z tytułu dodatkowych czynników, obniżka czynszu może nastąpić tylko z powodu jednego czynnika.

8) Określenie stawki czynszu dla danego lokalu polega na zsumowaniu wartości procentowej czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do stawki bazowej.

9) Przez budynek substandardowy należy rozumieć budynek, w stosunku do którego organ nadzoru budowlanego wydał decyzję o opróżnieniu, wyłączeniu z użytkowania lub rozbiórce.

10) Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą lokali socjalnych.

§ 18.

- 1) Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Chrzypsko Wielkie.
- 2) Za pomieszczenia, które nie są zaliczane, w rozumieniu ustawy, do powierzchni użytkowej lokalu, wynajęte dodatkowo, jako pomieszczenie z przeznaczeniem na cele gospodarcze służące temu lokalowi, najemca opłaca czynsz najmu odpowiadający wysokości stawki należnej za dany lokal.
- 3) W przypadku samowolnego zajęcia lokalu, wynajmujący występuje z powództwem do sądu o nakazanie eksmisji. Do czasu opróżnienia lokalu, nalicza się odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

§ 19.

Czynsz najmu dla lokali wolnych prawnie, przekazanych przez najemcę wynajmującemu, a oddawanych ponownie w najem oraz zasiedlanych po raz pierwszy, może zostać ustalony w wysokości do 3 % wartości odtworzeniowej budynku.

§ 20.

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, w szczególności przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 21.

Czynsz najmu i inne opłaty, w tym niezależne, płacone są z góry, do 10 dnia każdego miesiąca, na wskazany przez wynajmującego rachunek.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzypsko Wielkie oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Chrzypsko Wielkie w kolejnych latach

§ 22.

- 1) Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzypsko Wielkie, definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości;
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
 - 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej, w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem;
 - 6) uzasadnione inwestowanie w tę nieruchomość.
- 2) Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Chrzypsko Wielkie, wykonuje Samorządowy Zakład Budżetowy w Chrzypsku Wielkim.
- 3) Nadzór nad czynnościami określonymi w par. 22 ust. 2 sprawowany jest przez Gminę.
- 4) Samorządowy Zakład Budżetowy w Chrzypsku Wielkim zarządza (administruje) w imieniu gminy zasobem Gminy Chrzypsko Wielkie oraz współpracuje z innymi podmiotami, prowadzącymi zarządzanie lokalami mieszkalnymi i wspólnotami mieszkaniowymi.
- 5) Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego programu, mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania ewentualnych zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, których celem będzie poprawa efektywności świadczonych usług.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 23.

- 1) Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy, odbywać się będzie z przychodów własnych podmiotu zarządzającego zasobem oraz ze środków ujętych w budżecie gminy, w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
- 2) Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości, będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
 - 1) z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe;
 - 2) z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych;
 - 3) z budżetu gminy;
 - 4) dotacje z budżetu państwa;
 - 5) dotacje z Unii Europejskiej;
 - 6) z innych źródeł finansowania, przewidzianych przepisami prawa.
- 3) Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej, w okresie obowiązywania programu, będzie wprowadzenie równoważącej się struktury przychodów (dochodów) i kosztów (wydatków).

§ 24.

- 1) Dla osiągnięcia celów, określonych w niniejszym programie, zmierzających między innymi do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych i lokali socjalnych oraz właściwego standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.
- 2) W kolejnych latach wydatki przeznaczone na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będą pochodziły ze środków budżetu gminy.
- 3) Poważniejsze remonty mogą być przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych.

Rozdział 7.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chrzypsko Wielkie

§ 25.

- 1) W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chrzypsko Wielkie, planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - 1) skuteczną realizację przyjętej w programie polityki czynszowej, polegającą na systematycznej zmianie wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększenie nakładów finansowych na remonty nieruchomości, w wysokości nie mniejszej, niż szacowanej w programie;
 - 2) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
 - 3) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych, służącej do realizacji celów, jakimi są:
 - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych, poprzez dostarczanie lokali zamiennych najemcy, w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania;
 - 4) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie, poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie, w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych;

- 5) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców, w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 6) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne;
 - 7) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne;
 - 8) adaptacje budynków niemieszkalnych na lokale socjalne.
- 2) W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzypsko Wielkie:
- 1) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym, od spółdzielni mieszkaniowych;
 - 2) nabywanie budynków mieszkalnych, wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
 - 3) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe przez różne podmioty gospodarcze;
 - 4) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność gminy i własność wspólnot mieszkaniowych za ich zgodą;
 - 5) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa;
 - 6) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Przewodniczący
Rady Gminy
mgr inż. Grzegorz Sutek

