

**UCHWAŁA NR IV/20/2015
RADY GMINY GRANOWO**

z dnia 2 marca 2015 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Granowo na lata 2015-2019**

Na podstawie art.21 ust.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (j.t. Dz.U. z 2014r., poz.150) oraz art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2013r., poz.594 ze zm.), Rada Gminy Granowo uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Granowo w latach 2015-2019, stanowiący załącznik do niniejszej 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**
Stefan Bielawski

**Załącznik
do uchwały nr IV/20/2015
Rady Gminy Granowo
z dnia 02.03.2015r.**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Granowo
w latach 2015 – 2019.**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne.**

§ 1.

Uchwała określa:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
2. Wysokość wydatków przeznaczonych na remonty i modernizacje, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. Zasady polityki czynszowej,
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach,
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. 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 zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zaspakajanie potrzeb jej mieszkańców poza zasobem.

§ 2.

Ilekrót w uchwale jest mowa o:

1. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r. poz.150),
2. Mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Granowo,
3. Zarządzaniu - należy przez to rozumieć podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania budynków i lokali w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również do inwestowania w nie.
4. Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Granowo

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne.

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób gminy Granowo zwany dalej „zasobem” tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

a) Mieszkaniowy zasób gminy stanowiący w całości własność gminy

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny budynków
1.	Drużyń 23	1	24,25	Średni
2.	Strzępiń 12	1	40,00	Średni
Razem		2	64,25	

b) Mieszkaniowy zasób gminy znajdujący się w budynkach użyteczności publicznej (szkoły czynne)

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny budynków
1.	Ul. Szkolna 4 Granowo	7	317,51	Dobry
2.	Kąkolewo 47	1	76,50	Dobry
Razem		8	394,01	

c) Mieszkaniowy zasób gminy znajdujący się w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny budynków
1.	Separowo 4	7	331,18	Bardzo dobry

2. Wykaz aktualnych lokali socjalnych.

Nie wyznacza się zasobu lokali socjalnych gdyż nie ma takowych potrzeb wynikających z przepisów ustawowych. W przypadku wystąpienia konieczności dostarczenia lokali socjalnych Gmina wyodrębni odpowiedni zasób mieszkań socjalnych.

§ 4.

Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie prowadzona w oparciu ustawy o gospodarce nieruchomościami w zależności od chęci nabycia lokali przez najemców.

§ 5.

W okresie objętym Programem planuje się w latach 2015 – 2019 pozyskanie lokali mieszkalnych w miarę możliwości finansowych Gminy i zapotrzebowania mieszkańców poprzez:

- nowe budownictwo mieszkaniowe, w tym budownictwo socjalne
- przejęcia budynków w drodze darowizny na wniosek i za zgodą stron
- adaptacje budynków komunalnych na cele mieszkaniowe
- nabywanie budynków i lokali mieszkalnych

§ 6.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu w latach 2015 – 2019.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych
2015	17
2019	14

Rozdział III

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli (w tys. zł.)

§ 7.

W okresie obowiązywania Programu planuje się następującą wysokość kosztów lokali i budynków:

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2015	2016	2017	2018	2019
1.	Koszty bieżącej eksploatacji lokali mieszkalnych w tys.zł.	6,00	6,00	7,00	7,00	7,00
2.	Koszty remontów lokali mieszkalnych w tys.zł.	7,00	8,00	8,00	9,00	9,00
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w tys.zł.	5,00	5,00	6,00	6,00	7,00

§ 8.

Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych wynika z oceny stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, która dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzenia stanu technicznego, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (Dz.U. z 2013r. poz.1409 j.t.).

§ 9.

Remonty w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych należy prowadzić zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. u. z 2000r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami).

Rozdział IV Planowana sprzedaż lokali

§ 10.

W latach 2015 – 2019 Gmina będzie dokonywała sprzedaży lokali mieszkalnych w oparciu o przepisy niniejszej Uchwały oraz zgodnie z przepisami aktualnie obowiązującej Uchwały Rady Gminy Granowo Nr XIX/117/2012 z dnia 27 sierpnia 2012r. w sprawie: zasad udzielania bonifikat najemcom przy sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.

Program sprzedaży mieszkań

§ 11.

W latach objętych Programem typuje się do sprzedaży lokale mieszkalne położone w niżej wymienionych budynkach:

a) Drużyń	23	- 1 lokal
b) Strzępiń	18/1	- 1 lokal
c) Kąkolewo	47	- 1 lokal

§ 12.

Najemców typowanych do sprzedaży lokali mieszkalnych należy poinformować o możliwości kupna lokali.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższania i obniżania czynszu.

§ 13.

1. Czynsz najmu w zasobie winien stanowić główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu. Stawka bazowa czynszu zapewnić winna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym kosztów administrowania, kosztów konserwacji, remontów, kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków oraz kosztów utrzymania zieleni.
2. Stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym podlegają zróżnicowaniu w zależności od wyposażenia technicznego lokalu.
3. Zmiana standardu lokalu dokonana ze środków gminy powoduje odpowiednią zmianę czynszu.

§ 14.

1. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:
 - a) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych – o 30%
 - b) mieszkanie bez urządzeń kanalizacyjnych - o 30%
 - c) mieszkanie z ciemną kuchnią – o 30%Łączna obniżka stawki w danym lokalu nie może przekroczyć 30%.
2. Czynniki podwyższające stawki czynszu:
 1. mieszkanie wyposażone w WC 30%
 2. mieszkanie wyposażone w łazienkę 30%
 3. mieszkanie wyposażone w CO 30%
 4. mieszkanie wyposażone w gaz przewodowy 30%Łączna podwyżka stawki w danym lokalu nie może przekroczyć 120%.

§ 15.

Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 16.

Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Granowo.

§ 17.

Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 18.

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z § 13 ust. 1.

§ 19.

Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

§ 20.

Wynajmujący lokal może podwyższać czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Rozdział VI

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.

§ 21.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem powinno umożliwić realizację następujących celów wg niżej wymienionych priorytetów:

1. Utrzymanie na odpowiednim poziomie stanu technicznego zasobu poprzez zahamowanie procesu degradacji technicznej budynków i lokali,
2. Racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu,
3. Intensyfikowanie działań mających na celu dostosowanie standardu i wielkości mieszkania do możliwości finansowych rodziny,
4. Poprawę stanu technicznego zasobu, aby obniżyć koszty eksploatacji lokali,
5. Maksymalne obniżenie zaległości czynszowych.

§ 22.

Realizacja celów wymienionych w § 21 będzie możliwa poprzez aktywny sposób zarządzania zasobem i tak należy:

1. Prowadzić taką politykę remontów, aby w pierwszej kolejności wykonywać remonty budynków wg poniższej hierarchii ważności:
 - a) ze względu na bezpieczeństwo – remonty instalacji gazowych i elektrycznych oraz roboty zduńskie,
 - b) ze względu na możliwość dewastacji budynków – roboty dekararskie, instalacje wodno – kanalizacyjne, centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
 - c) obniżając koszty eksploatacji – wymiana stolarki okiennej – drzwiowej roboty murarskie, uszczelniające, ocieplające itp.,

- d) ze względu na poprawę estetyki – roboty malarskie, posadzki, podłogi.
2. Intensyfikować działania na rzecz zamiany mieszkań w przypadku gdy:
- jest to jedyny lokal w budynku stanowiącym współwłasność, niesprzedany najemcy, który pomimo złożonej mu oferty kupna nie skorzystał z przysługującego mu prawa pierwszeństwa. Uzyskany w ten sposób lokal może być zasiedlony pod warunkiem, że przyszły najemca go wykupi, lub przeznaczony zostanie do sprzedaży w drodze przetargu
 - powierzchnia dotychczas zajmowanego lokalu jest większa niż wynika to z potrzeb najemcy lub możliwości opłacania ciężących na nim należności (czynszu i opłat),
 - konieczność zamiany wynika z przedłożonego zaświadczenia lekarskiego, np. likwidacja barier architektonicznych,
 - w każdym innym przypadku, gdy nie spowoduje to zagęszczenia powierzchni mieszkalnej poniżej 5 metrów kwadratowych na uprawnioną osobę.
3. Prowadzić wszelkie możliwe działania windykacyjne.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 23.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- Przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.
- Środki finansowe uzyskane ze sprzedaży mieszkań.
- Dotacje z budżetu gminy.
- Wszelkie fundusze zewnętrzne.

§ 24.

Prognoza wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach.

Rodzaj dochodu	2015	2016	2017	2018	2019
Z czynszu i opłat	16,1 tys.	16,1 tys.	16,8 tys.	16,8 tys.	17,0 tys.

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 25.

Poprawa wykorzystania mieszkaniowego zasobu polega na:

- Weryfikacja umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy w oparciu o art. 11 ust. 3 ustawy.
- Bieżąca windykacja należności czynszowych.
- Zmianach sposobu użytkowania na mieszkalne np. pralni, adaptacja strychów i wolnych przestrzeni w budynkach.


 PRZEWODNICZĄCY
 RADY GMINY
 Stefan Bielawski

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr IV/20/2015
Rady Gminy Granowo
z dnia 2 marca 2015r.

w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Granowo w latach 2015-2019.

Zgodnie z art.21 ust.2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz.U. z 2014 , poz.150), Rada Gminy Granowo zobowiązana jest do opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Program ten winien uwzględniać aktualne tendencje gospodarcze oraz potrzeby społeczne w zakresie realizacji potrzeb mieszkaniowych.

Uchwała zakłada politykę dostępu do nabywania lokali mieszkalnych na własność przez ich najemców. Celowi temu ma służyć system bonifikat. Z uwagi na orzecznictwo WSA/NSA nie jest możliwe, generalne uchwalenie wysokości tych bonifikat, które muszą być określane indywidualnie.

Określenie zasad polityki mieszkaniowej dokonane w uchwale umożliwi racjonalne wykorzystanie i utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.


Wójt
Inż. Zbigniew Kaczmarski