

z dnia 22 lutego 2019 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyn na lata 2019-2023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) 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 (jedn. tekst Dz. U z 2018 r., poz. 1234 ze zm.) Rada Gminy Wilczyn uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyn na lata 2019-2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XLIII/297/13 Rady Gminy Wilczyn z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyn na lata 2014-2018.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wilczyn.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy


Katarzyna Brezyna

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY WILCZYN NA LATA 2019 – 2023**

I Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Wilczyn.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyn na lata 2019-2023 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Zespół mieszkaniowy gminy Wilczyn wg stanu na dzień 01.12.2018 r. stanowi 28 lokali mieszkalnych znajdujących się w 12 budynkach.

Lp	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali w m ²	Wyposażenie		
				wodociąg	kanalizacja	c.o.
1	Budynek w Kopydłównie 4	3	132,60	zbiorowy	posiada	nie posiada
2	Budynek w Bieli Nr 6	2	97,90	zbiorowy	nie posiada	nie posiada
3	Budynek we Wturku Nr 18	1	31,00	zbiorowy	nie posiada	nie posiada
4	Budynek w Wilczynie ul. Konińska 13A	1	25,50	zbiorowy	posiada	nie posiada
5	Budynek w Wilczynie ul. Konińska 17	3	94,50	zbiorowy	posiada	nie posiada
6	Budynek w Wilczynie ul. Konińska 8	3	143,30	zbiorowy	posiada	nie posiada
7	Budynek w Wilczynie ul. Konińska 11	1	53,48	zbiorowy	posiada	nie posiada
8	Ośrodek Zdrowia w Wilczynie ul. Karolkowa 7	3	172,80	zbiorowy	posiada	posiada
9	Budynek w Wilczogórze ul. 700-lecia 39	1	58,33	zbiorowy	posiada	nie posiada
10	Budynek w Wilczogórze ul. 700-lecia 41	3	114,35	zbiorowy	posiada	nie posiada
11	Budynek w Wilczogórze ul. Słupecka 24	2	76,80	zbiorowy	posiada	nie posiada
12	Blok w Wilczogórze ul. Wrzosowa 13	5	264,53	zbiorowy	posiada	posiada

II Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy oraz plan remontów i modernizacji budynków.

W prognozowanym okresie nie przewiduje się znaczącej zmiany wielkości zasobu Gminy Wilczyn. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na zadania remontowe wynikające z analiz potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 1.

Tabela Nr 1

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)				
	2019	2020	2021	2022	2023
Koszty bieżącej eksploatacji	1,5	1,5	2,0	2,0	2,5
Koszty remontów	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5
Koszty modernizacji lokali i budynków	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wydatki inwestycyjne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Razem	6,5	7,0	8,0	8,5	9,5

III Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019 – 2023.

W przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców gminy, dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach objętych programem na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2018 r., poz. 2204). Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym i odbywa się na preferencyjnych zasadach.

IV Zasady polityki czynszowej.

Zasady polityki czynszowej i wynajmowania lokali reguluje uchwała Nr V/43/03 Rady Gminy Wilczyn z dnia 9 kwietnia 2003 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej, Zarządzenie Nr 48/2012 Wójta Gminy Wilczyn z dnia 22 sierpnia 2012 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne oraz uchwała Nr V/42/03 Rady Gminy Wilczyn z dnia 9 kwietnia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilczyn.

1. Najemcy lokali w budynkach tworzących mieszkaniowy zasób gminy opłacają czynsz, którego wysokość ustalana jest wg zasad wymienionych poniżej. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
2. Ustalenie stawek czynszu:
 - a) wysokość stawki bazowej czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala

- w formie zarządzenia Wójt Gminy Wilczyn,
- b) podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą w danym roku przekraczać 50% średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony.
 3. Na miesięczny czynsz najmu lokalu składają się następujące elementy:
 - a) stawka bazowa czynszu najmu miesięcznego,
 - b) czynniki wpływające na wysokość czynszu.
 4. Ustala się następujące czynniki wpływające na wysokość czynszu:
 - a) podwyższające:
 - lokal mieszkalny z doprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną - podwyższenie o 30%,
 - lokal mieszkalny z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyższenie o 30%,
 - lokal wyposażony w łazienkę – podwyższenie o 30%,
 - b) obniżające:
 - lokal mieszkalny w budynkach standardowych (budynek, który ze względu na zły stan techniczny został przeznaczony do rozbiórki decyzją nadzoru budowlanego) - obniżka o 30%.
 5. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany rachunek wynajmującego, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.
 6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

V Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Wilczyn. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. W latach obowiązywania programu finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:
 - a) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
 - b) wpływów z czynszów za lokale użytkowe,
 - c) innych środków budżetowych.

Planowane przychody uzyskane z tytułu wpływów z czynszów przedstawia tabela nr 2.

Tabela Nr 2

Rok	Przychody z czynszów (w tys. zł)
2019	159,0
2020	160,0
2021	161,0
2022	162,0
2023	163,0

2. Wpływy te w całości przeznaczone są na pokrycie następujących kosztów:
- a) eksploatacji,
 - b) remontów budynków gminnych,
 - c) inwestycji.

W zasobach komunalnych gminy zgodnie z Zarządzeniem Nr 0050/41/2017 Wójta Gminy Wilczyn z dnia 12 września 2017 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne obecnie obowiązują dwie stawki czynszu za 1 m²:

- 1) miesięcznie za lokal mieszkalny o współczesnym standardzie tj. wyposażonym w instalację c.o. - 3,90 zł,
- 2) dla pozostałych 3,23 zł.

W latach objętych Wieloletnim Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wilczyn planowany jest wzrost stawki czynszu. Konieczność podwyższenia stawek czynszowych wynika z sytuacji ekonomicznej zasobu mieszkaniowego gminy. Zaległości remontowe i innych elementów eksploatacji stwarzają ogromne zapotrzebowanie na środki finansowe.

VII Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyn

- 1. Gmina podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez:
 - a) zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących ten zasób,
 - b) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację zaległości.