

**RADA MIEJSKA
W MIKSTACIE**

**Uchwała nr VII/ 29 /2015
Rady Miejskiej w Mikstacie
z dnia 21 kwietnia 2015r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta i Gminy Mikstat na lata 2015 -2019**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2014r., poz. 150) Rada Miejska w Mikstacie uchwala się co następuje:

- § 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mikstat na lata 2015-2019 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Mikstat.
- § 3. Traci moc uchwała nr VI/39/2003 Rady Miejskiej w Mikstacie z dnia 30 kwietnia 2003 roku w sprawie zasad polityki czynszowej.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Lukasz Dybul

**RADA MIEJSKA
W MIKSTACIE**

**Uzasadnienie
do Uchwały nr VII/ 29 /2015
Rady Miejskiej w Mikstacie
z dnia 21 kwietnia 2015r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta i Gminy Mikstat na lata 2015 -2019**

Zgodnie z 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150) do kompetencji Rady Gminy należy uchwalenie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

W związku z powyższym podjęcie uchwały w w/w sprawie jest uzasadnione.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Łukasz Dybul



**Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mikstat
na lata 2015 -2019**

**I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO MIASTA I GMINY MIKSTAT.**

1. W skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Mikstat wchodzi następujące lokale mieszkalne:

Lp.	Położenie budynku		powierzchnia mieszkalna w m ²	stan techniczny budynku
1.	Mikstat, ul. Brzozowa	14/1	61,7	dobry
		14/4	46,78	dobry
2.	Mikstat, ul. Kościuszki	1/3	18,30	zły
		1/5	43,99	dobry
3.	Mikstat, ul. Krakowska	13/1	48,5	b. dobry
		13/2	48,00	b. dobry
		13/3	51,42	b. dobry
		13/4	51,65	b. dobry
		13/5	57,00	b. dobry
4.	Mikstat, ul. Mickiewicza	7/1	53,08	b. dobry
5.	Mikstat, ul. Rynek	1/1	95,8	średni
		1/2	47,24	średni

		1/3	43,80	średni
		1/4	113,91	średni
6.	Mikstat, ul. Kościuszki	2	27,32	średni
7.	Mikstat, ul. Słowackiego	6/2	57,56	b. dobry
		6/3	40,24	b. dobry
8.	Komorów	43/1	50,97	dobry
		43/4	63,50	dobry
		43/5	51,99	dobry
		43/6	42,40	dobry
		43/7	44,10	dobry
		43/8	33,72	średni
		43/9	13,26	dobry
9.	Kotłów	23/1	54,86	dobry
		23/3	48,91	dobry
		23/5	43,00	dobry
10.	Kotłów	25a	45,95	zły
11.	Mikstat-Pustkowie	21	74,00	zły

oraz następujące lokale socjalne:

Lp.	Położenie budynku		powierzchnia mieszkalna w m ²	stan techniczny budynku
1.	Mikstat, ul. Kościuszki	6A/2	35,47	zły
		6A/1	40,24	zły
2.	Mikstat, ul. Okrężna	5/3	39,27	zły
3.	Komorów	43/2	22,77	średni

Prognozuje się, że w latach 2015-2019 stan mieszkaniowego zasobu gminy będzie się zmniejszać sukcesywnie poprzez wykup mieszkań komunalnych przez ich dotychczasowych najemców.

II. ANALIZA POTRZEB W ZAKRESIE REMONTÓW ORAZ MODERNIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH MIASTA I GMINY MIKSTAT W LATACH 2015-2019.

Remonty bieżące budynków będą prowadzone w oparciu o wynik rocznego przeglądu stanu technicznego budynków ze środków pochodzących z czynszów jak również środków budżetowych gminy ustalonych corocznie w uchwale budżetowej Miasta i Gminy Mikstat.

Remonty budynków mieszkalnych w minionych latach odbywały się przede wszystkim na zasadzie usuwania awarii instalacji i wykonywanie bieżących remontów zachowawczych. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Miasta i Gminy Mikstat, jednak w minionych latach poza wykonaniem bieżących napraw i usuwania awarii udało się wykonać remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych polegające np. na: wymianie okien, remoncie dachu czy też założeniu instalacji C.O.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

1. Sprzedaż lokali odbywać się w oparciu o uchwały podjęte przez Radę Miejską w Mikstacie w odniesieniu do konkretnych lokali.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcy lokalu mieszkalnego, z którym najem został zawarty na czas nieoznaczony w trybie sprzedaży w drodze bezprzetargowej.
3. W latach 2015-2019 planuje się sprzedaż następujących lokali:

Lp.	Położenie budynku		powierzchnia mieszkalna w m ²	stan techniczny budynku
1.	Mikstat, ul. Kościuszki	1/3	18,30	zły
		1/5	43,99	dobry
2.	Mikstat, ul. Krakowska	13/1	48,5	b. dobry
		13/2	48,00	b. dobry
		13/3	51,42	b. dobry
		13/4	51,65	b. dobry

		13/5	57,00	b. dobry
3.	Mikstat, ul. Mickiewicza	7/1	53,08	b. dobry
4.	Mikstat, ul. Rynek	1/1	95,8	średni
		1/2	47,24	średni
		1/3	43,80	średni
		1/4	113,91	średni
5.	Mikstat, ul. Kościuszki	2	27,32	średni
6.	Kotłów	25a	45,95	zły
7.	Mikstat-Pustkowie	21	74,00	zły

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Podstawową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta i Gminy Mikstat ustala Burmistrz Miasta i Gminy Mikstat w drodze zarządzenia.
2. Podwyższenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu nie może być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy.
3. Wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Ustala się następujące czynniki obniżające podstawową stawkę czynszu oraz procent w stosunku do stawki podstawowej:

a) etażowe centralne ogrzewanie	- 3%
b) brak centralnego układu ciepłej wody	- 2%
c) brak łazienki	- 10%
d) brak WC	- 10%
e) niekorzystne usytuowanie budynku	- 5%
f) zły stan techniczny budynku	- 10%
g) brak urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych	- 10%
h) brak centralnego ogrzewania	- 10%

5. Suma zmniejszeń nie może przekroczyć 25% podstawowej stawki czynszu.
6. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki bazowej czynszu podlegają zsumowaniu.
7. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania innych opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela (Miasta i Gminy Mikstat) tj. opłata za dostarczenie do lokalu energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
8. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek lub w kasie Urzędu Miasta i Gminy Mikstat z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły inny termin.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY W LATACH 2015-2019

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Mikstat zarządza i gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Mikstat.
2. Zadania z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mikstat będą polegały na:
 - a) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - b) utrzymaniu w należytych stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
 - c) ewidencjonowaniu nieruchomości,
 - d) wykonaniu czynności związanych z naliczaniem należności,
 - e) remontach, konserwacji i modernizacji lokali i budynków.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2015-2019

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być finansowane w szczególności z opłat czynszowych za lokale mieszkalne, środków z budżetu gminy oraz ze środków pochodzących ze sprzedaży lokali.

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI ORAZ KOSZTY REMONTÓW I MODERNIZACJI



Szacuje się następujące wysokość wydatków:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	2015	2016	2017	2018	2019
1.	wpływy z czynszów	tys.	60	60	60	60	60
2.	koszty materiałów	tys.	10	10	10	10	10
3.	koszty remontów	tys.	40	40	45	45	45
4.	koszty bieżącej eksploatacji (prąd, gaz)	tys.	45	45	45	45	45

**VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA
I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY**

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów należałoby przyjąć następujące zasady:

- a) stały monitoring stanu technicznego budynków,
- b) niezbędne remonty i modernizacja budynków,
- c) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,
- d) weryfikacje umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Łukasz Dybul