

**UCHWAŁA NR XXXIX/291/2014
RADY GMINY ZANIEMYŚL**

z dnia 15 września 2014 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaniemyśl
na lata 2014 - 2018**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 ze zm.), **Rada Gminy Zaniemyśl uchwala, co następuje :**

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaniemyśl, na lata 2014 - 2018, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zaniemyśl.

§ 3. Traci moc uchwała nr XIII/100/2008 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 31 marca 2008 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaniemyśl na lata 2008 - 2012.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Zaniemyśl.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY NA LATA 2014 - 2018**

I. Słownictwo.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- a) **Lokatorze** – należy przez to rozumieć podmiot określony w art. 2, ust. 1, pkt 1, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. 2001 r. Nr 71 poz. 733 ze zm./.
- b) **Współlokatorze** – należy przez to rozumieć podmiot określony w art. 2, ust. 1, pkt 3, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. 2001 r. Nr 71 poz. 733 ze zm./.
- c) **Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2, ust. 1, pkt 4, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. 2001 r. Nr 71 poz. 733 ze zm./.
- d) **Powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w art. 2, ust. 1, pkt 7, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. 2001 r. Nr 71 poz. 733 ze zm./.
- e) **Oplatach niezależnych od właściciela** – należy przez to rozumieć opłaty określone w art. 2, ust. 1, pkt 8, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. 2001 r. Nr 71 poz. 733 ze zm./.

II. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Zaniemyśl wg stanu na dzień 31.08.2014r. przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość lokali sztuk	Powierzchnia m²
1.	Budynek gminny /szkoła/ Śnieciska - ul. Parkowa 3	1	67,0
2.	Budynek komunalny Lubonieczek 41/1	1	36,0
3.	Budynek gminny Zaniemyśl – ul. Plażowa 1	1	81,48
4.	Budynek gminny /szkoła/ Zaniemyśl – ul. Poznańska 2	1 1	42,12. 48,0
5.	Budynek komunalny ul. Śremska	1 1	36,37 36,74
	Razem:	7	347,71

Posiadany zasób mieszkaniowy stanowią zasadniczo budynki stare, wybudowane przed rokiem 1945. Tylko 1 budynek wybudowany został w latach sześćdziesiątych XX wieku.

Określa się, że:

- 2 budynki komunalne są na poziomie dostatecznym (Zaniemyśl ul. Śremska 5 oraz Zaniemyśl ul. Plażowa 1),
- 3 budynki gminne są w stanie dobrym (Lubonieczek 41, Śnieciska ul. Parkowa 3, Zaniemyśl ul. Poznańska 28)

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

Planowane remonty w roku 2014

1. Wykonanie prac związanych z bieżącą eksploatacją - poszczególnych budynków mieszkalnych komunalnych.

Planowane remonty w roku 2015

1. Wykonanie bieżących napraw eksploatacyjnych na poszczególnych obiektach.

Planowane remonty w roku 2016

1. Wykonanie bieżących napraw eksploatacyjnych w poszczególnych obiektach.

Planowane remonty w roku 2017

1. Wykonanie bieżących napraw eksploatacyjnych na poszczególnych obiektach.

Planowane remonty w roku 2018

1. Wykonanie bieżących napraw eksploatacyjnych na poszczególnych obiektach.

Polityka gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Podstawowym celem władz samorządowych jest ustalenie priorytetów działań remontowych, modernizacyjnych, niezbędnych do utrzymania w stanie nie pogorszonym mieszkaniowego zasobu gminy, a w szczególności:

- utrzymanie stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- utrzymanie należytego stanu estetycznego,
- stosowania rozwiązań technicznych, materiałowych technologicznych sprzyjających poprawie stanu technicznego zasobu oraz podniesienia jego standardu.

Prognozuje się utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach:

- rok 2014 - 7 lokali mieszkalnych
- rok 2015 - 6 lokali mieszkalnych
- rok 2016 - 6 lokali mieszkalnych
- rok 2017 - 5 lokali mieszkalnych
- rok 2018 - 5 lokali mieszkalnych.

IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych na terenie gminy Zaniemyśl w latach 2014 – 2018 będzie prowadzona w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

1. Sprzedaż lokali na rzecz dotychczasowych najemców odbywa się w formie bezprzetargowej. Czynności związane ze sprzedażą lokalu mieszkalnego będą podejmowane po złożeniu przez najemcę pisemnego wniosku, zawierającego deklarację nabycia lokalu wytypowanego do sprzedaży. Najemca pokrywa koszty notarialne.
2. Sprzedaże samodzielnych lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej, dokonywane są zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałami Rady Gminy Zaniemyśl, podejmowanymi każdorazowo na daną sprzedaż.

Zakładany plan sprzedaży lokali mieszkalnych oddzielnie dla każdego roku przedstawia się następująco:

- w roku 2014 - planowana sprzedaż 0 lokali mieszkalnych
- w roku 2015 - planowana sprzedaż 1 lokali mieszkalnych
- w roku 2016 - planowana sprzedaż 0 lokali mieszkalnych
- w roku 2017 - planowana sprzedaż 1 lokali mieszkalnych
- w roku 2018 - planowana sprzedaż 0 lokali mieszkalnych

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - za lokale mieszkalne,
 - za lokale socjalne.
2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu: energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą usług.
3. Czynniki obniżającymi stawki czynszu zasadniczego, jest brak wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne, instalacje, np. wod-kan, c.o, łazienkę i wc.
4. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
5. Czynsz za lokale mieszkalne, opłacają najemcy lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Zaniemyśl w drodze zarządzenia.
7. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki czynszu podstawowego, obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
8. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć czynsz, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
9. Zmiany umowy najmu dokonuje się w formie aneksu po uprzednim sporządzeniu protokołu stwierdzającego fakt podwyższenia czynszu.
10. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na konto wskazanego rachunku bankowego.
11. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiedając dotychczasową wysokość czynszu, z miesięcznym wyprzedzeniem, na koniec miesiąca kalendarzowego.

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ustala się zarządcami lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy następujące podmioty:

- lokalu w budynku Zaniemyśl ul. Plażowa 1 – Gminny Ośrodek Kultury i Rekreacji w Zaniemyślu;
- lokali w budynkach: Śnieciska ul. Parkowa 3 oraz Zaniemyśl ul. Poznańska 28 – Zespół Ekonomiczno Administracyjny Oświaty w Zaniemyślu;
- pozostałych lokali w budynkach komunalnych – Zakład Gospodarki Komunalnej w Zaniemyślu.

UZASADNIENIE

do Uchwały nr XXXIX/291/2014 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 15 września 2014r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaniemyśl na lata 2014 – 2018

Ustawodawca w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z zm.) nałożył na gminy wymóg opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który stanowi średniookresowy (pięcioletni) dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym. Art. 21 ustawy wymusza na gminie strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania swoim majątkiem. Art. 8 ustawy stanowi, że właśnie wieloletni program jest podstawą do wprowadzenia podwyżek stawek czynszowych. Czynsz z majątku komunalnego stanowi dalej główne źródło pokrycia kosztów utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego gminy, jak również źródło działań remontowych. Ustawa, o której mowa wyżej, zmienia mechanizm uchwalania podwyżek czynszów. Uzależnia każdą podwyżkę od decyzji rady gminy, nakłada na rady gmin obowiązek uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nakreślając m.in. politykę czynszową. Rady gmin zgodnie z unormowaniami przekazują wójtom gmin kompetencje w zakresie podejmowania w drodze zarządzeń decyzji o wysokości i terminie podwyżek czynszowych. Kluczowym aspektem programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania komunalnymi nieruchomościami mieszkaniowymi.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie przedmiotowej uchwały uważa się za zasadne.

sporządził: K. Krzeszowski