

**UCHWAŁA Nr XXXV**  
**RADY GMINY ZANIEMYŚL**

z dnia 25 września 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446 ze zm.) oraz na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) **Rada Gminy uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaniemyśl, na lata 2015-2019, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zaniemyśl.

§ 3. Traci moc uchwała nr XI/69/2015 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 28 września 2015 roku w sprawie; wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaniemyśl na lata 2015 - 2019.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości.

## UZASADNIENIE

### do Uchwały Nr XXXV Rady Gminy Zaniemyśl

z dnia 25 września 2017 r.

### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaniemyśl na lata 2015 – 2019**

Ustawodawca w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) 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.

W związku ze zwiększeniem mieszkaniowego zasobu gminy o lokale socjalne, jak również zmianę administratorów lokali mieszkalnych zasadnym jest podjęcie przedmiotowej uchwały.

sporządziła: M. Niemier

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZANIEMYŚL NA LATA 2015 - 2019

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaniemyśl został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.)**

### Rozdział 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015 – 2019.  
Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) Postanowienia ogólne,
- 2) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 3) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- 4) Planowaną sprzedaż lokali,
- 5) Zasady polityki czynszowej,
- 6) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 7) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 8) Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- 9) Inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 10) Postanowienia końcowe.

### Słownictwo

Ilekróć 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. z 2016 r. poz. 1610 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. z 2016 r. poz. 1610 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. z 2016 r. poz. 1610 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. z 2016 r. poz. 1610 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. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.)

**Rozdział 2**  
**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO MIESZKANIOWEGO**  
**ZASOBU GMINY**

**Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**

Mieszkaniowy zasób Gminy Zaniemyśl tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach będących w całości lub części własnością gminy.

Według stanu na 31.08.2017 r. mieszkaniowy zasób gminy to 14 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 597,28 m<sup>2</sup>, mieszczące się w 8 budynkach, wynajęte na czas nieokreślony oraz czas określony, w tym:

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Ilość lokali sztuk</b>	<b>Powierzchnia m<sup>2</sup></b>
1.	Budynek gminny (szkoła) Śnieciska - ul. Kościelna 2	1	67,00
2.	Budynek gminny Lubonieczek – ul. Jaśminowa 51/1	1	36,00
3.	Budynek gminny Zaniemyśl – ul. Plażowa 1	1	98,42
4.	Budynek gminny Zaniemyśl – ul. Poznańska 28	1 1	42,12 48,00
5.	Budynek gminny Zaniemyśl ul. Śremska 5/1	1	36,07
6.	Budynek gminny (szkoła) Łękno, ul. Poznańska 12	1 1 1 1	28,50 28,50 59,00 59,00
7.	Budynek gminny (lokal socjalny) Mądre 9/3	1	31,37
8.	Jeziory Wielkie 12/12	3	63,30
<b>Razem</b>		<b>14</b>	<b>597,28</b>

Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

Gmina Zaniemyśl nie planuje zwiększenie zasobu mieszkaniowego.

Gmina Zaniemyśl posiada 4 lokale socjalne

Posiadany zasób mieszkaniowy gminy stanowią zasadniczo budynki stare, wybudowane przed rokiem 1945. Tylko 1 budynek wybudowany został w latach sześćdziesiątych XX wieku (Zaniemyśl, ul. Poznańska 28).

Określa się, że:

- 2 budynki gminne są na poziomie dostatecznym (Zaniemyśl ul. Śremska 5 oraz Zaniemyśl ul. Plażowa 1). Mogą wystąpić remonty bieżące;
- 5 budynków gminnych jest w dobrym stanie technicznym i nie wymaga remontów kapitalnych (Lubonieczek ul. Jaśminowa 51/1, Śnieciska ul. Kościelna 2, Zaniemyśl ul. Poznańska 28, Łękno ul. Poznańska 12, Mądre 9/3). Mogą wystąpić remonty bieżące;
- 3 lokale socjalne (Jeziory Wielkie 12/12), znajdują się w budynku administrowanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Łęknie, są w stanie dobrym. Mogą wystąpić remonty bieżące.

**Rozdział 3**  
**ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI**

**Analiza potrzeb mieszkaniowych**

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

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

### **Analiza potrzeb remontowych i modernizacji**

1. Lokale mieszkalne są w dostatecznym i dobrym stanie technicznym, nie wymagają remontów kapitalnych.
2. W latach 2015 - 2019 ponownie należy przeprowadzić pięcioletni przegląd stanu technicznego budynków, w których są lokale mieszkalne, w wyniku czego określone zostaną warunki dopuszczenia do dalszej eksploatacji budynków z możliwością wykonania potrzebnych napraw.

### **Plan remontów lokali gminnych**

Gmina nie planuje remontów w latach 2015 – 2019, jedynie niezbędne bieżące naprawy.

## **Rozdział 4**

### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI**

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych na terenie Gminy Zaniemyśl w latach 2015 – 2019 będzie prowadzona w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.).

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 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:

1. w roku 2015 - planuje się sprzedaż jednego lokalu mieszkalnego
2. w roku 2016 - nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych
3. w roku 2017 - planuje się sprzedaż jednego lokalu mieszkalnego
4. w roku 2018 - nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych
5. w roku 2019 – nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych

## **Rozdział 5**

### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
2. Stawkę czynszu Wójt może podwyższać nie częściej niż raz w roku.
3. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, gaz, wodę, odbiór nieczystości stałych i płynnych itp.

## **Rozdział 6**

### **SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy zarządzają:

1. Centrum Usług Wspólnych w Zaniemyślu - lokale w budynkach: Śnieciska ul. Kościelna 2 oraz Łękno ul. Poznańska 12
2. Gmina Zaniemyśl – lokal w budynku: Lubonieczek ul. Jaśminowa 51/1, Zaniemyśl ul. Śremska 5/1, Mądre 9/1, Jezioro Wielkie 12/12, Zaniemyśl, ul. Plażowa 1, Zaniemyśl ul. Poznańska 28

#### **Rozdział 7** **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych.
- 2) środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów, modernizacji i napraw

#### **Rozdział 8** **WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZANIEMYŚL**

Rok 2015 – 20 500,00 PLN  
Rok 2016 – 25 840,00 PLN  
Rok 2017 – 26 840,00 PLN  
Rok 2018 – 27 840,00 PLN  
Rok 2019 – 28 840,00 PLN

#### **Rozdział 9** **INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

- 1) Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących,
- 2) Rozważenie możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej,
- 3) Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

#### **Rozdział 10** **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaniemyśl na lata 2015 – 2019 podlegał będzie aktualizacji.