

**UCHWAŁA NR 296/XXXI/13
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN
12 MARCA 2013 ROKU**

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Ślesin na lata 2013-2018**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr. 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 oraz art. 25 e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.), u c h w a l a się, co następuje:

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§1

Wprowadzenie wraz z omówieniem uregulowań formalnoprawnych

1. Jednym z podstawowych, a jednocześnie najdroższych dóbr niezbędnych do prawidłowej egzystencji członków wspólnoty samorządowej jest mieszkanie. Dostępność mieszkania ujmowana jako wypadkowa wskaźnika jego przeciętnej ceny do przeciętnego wynagrodzenia czyni z mieszkania dobro o charakterze trudno osiągalnym dla znacznej części członków wspólnoty samorządowej. Tym samym tworzenie przez gminę warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest jednym z podstawowych, ale i najbardziej wymagających wyzwań.
2. Prowadzenie polityki zmierzającej do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałanie bezdomności, wspieranie rozwoju budownictwa socjalnego oraz popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania jest obowiązkiem władz publicznych nałożonym postanowieniem art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z Nr 78, poz. 483 ze zm.).

W odniesieniu do gminnej wspólnoty samorządowej obowiązek ten znajduje odzwierciedlenie w art. 7 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) przewidującym, iż jednym z zadań własnych gminy są sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego.

Skonkretyzowanie powinności Gminy we wskazanym wyżej obszarze zawierają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.). Artykuł 4 ustawy przewiduje bowiem, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia także lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046§4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296 ze zm.), gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie albo noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.

Przytoczona regulacja wyznacza więc zakres gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy, w ramach którego winny być realizowane ustawowe obowiązki zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych, jak również zaspokajane potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, nie zaś wszystkich gospodarstw domowych, niezależnie od ich dochodów. Działania gminy w tym obszarze winny być nadto podejmowane w zgodzie z zasadami prawidłowej gospodarki wyznaczonymi przepisem art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102 poz. 651 ze zm.).

3. Jednym z instrumentów do podjęcia działań w zakresie zaspokajania mieszkaniowych potrzeb jest wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który zgodnie z art. 21 ust 2 ustawy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 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,
- 8) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
- 9) wydatki inwestycyjne;
- 10) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

4. Niniejszy Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym zawiera wszystkie wymagane ustawowo elementy. Nadto wskazuje i opisuje inne kierunki działań, których realizacja może się przyczynić do prawidłowego i racjonalnego gospodarowania zasobem.

5. Ilekroć w dalszej części programu jest mowa o:

- a) 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 2005r. Nr 31,poz. 266 z późn. zm.),
- b) mieszkaniowym zasobie gminy-należy rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Ślesin,
- c) gminie - należy rozumieć Gminę i Miasto Ślesin,
- d) radzie - należy rozumieć Radę Miejską Gminy Ślesin,
- e) burmistrzowi - należy rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Ślesin,
- f) zarządzaniu – należy przez to rozumieć podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności zmierzających do utrzymania budynków i lokali w stanie nie

pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, oraz do uzasadnionego ich inwestowania.

§2

Cel regulacji

Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Ślesin w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w latach 2013-2018.

Rozdział II

§3

Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób Gminy objęty niniejszym Programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów, tj. osób fizycznych i prawnych. Wielkość i strukturę mieszkaniowego zasobu Gminy, (stan na 31.12.2012 rok) przedstawia tabela nr 1. Powierzchnię oraz standard budynków mieszkalnych określa tabela nr 2.

Zasób mieszkaniowy gminy ogółem stan na 31.12.2012 (tabela nr 1)

1.	Liczba budynków ogółem		8
	w tym :	stanowiących własność gminy,	6
		stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,	1
		stanowiących współwłasność	1
2.	Liczba lokali mieszkalnych ogółem		25
	w tym :	w budynkach stanowiących własność gminy, w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,	24
		w budynkach stanowiących współwłasność	1

Powierzchnia oraz standard budynków mieszkalnych na terenie gminy stan na 31.12.2012 (tabela nr 2)

L.p.	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali w m ²	Wyposażenie		
				wodociąg	kanalizacja	c.o.
1	Ślesin, ul.20 Stycznia 40	12	446,1	x	x	x
2	Ślesin, Kleczewska 34	2	76,60	x	x	
3	Ślesin, Kleczewska 34A	2	70,75	x	x	
4	Ślesin, Gorańska 19/3	1	53,17	x	x	
5	Ślesin, Napoleona 9	1	47	x	x	
6	Teodorowo 21	1	20,88	x	x	
7	Licheń Stary, ul. Koninińska 56	4	205,08	x	x	x
8	Pogoń Gosławicka 25	2	78,57	x	x	

2. W ogólnej liczbie lokali gminnych, gmina nie posiada lokali socjalnych.
3. Struktura wiekowa budynków kształtuje się w sposób następujący:

Struktura wiekowa budynków mieszkalnych gminy stan na 31.12.2012 (tabela nr 3)

Lp.	Wiek budynku-lokalu	%	Ilość lokali
1.	Do 50 lat	68	17
2.	Od 50-100 lat	32	8
Razem:		100	25

Rozdział III

§4

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczał będzie potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. , Nr 244, poz. 1623 ze zm.)
2. Priorytetowy cel remontów i inwestycji stanowi zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom lokali wchodzących w skład zasobu. Tym samym w pierwszej kolejności prace planowane do wykonania zmierzać będą do zabezpieczenia konstrukcji budynków, zapewnienia sprawnego funkcjonowania instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego (naprawy dachów, kominów, stropów, sufitów, instalacji wodnych, elektrycznych).

Rozdział IV

§5

Planowana sprzedaż lokali

W latach 2013-2018 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu komunalnego.

Rozdział V

§6

Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa powinna funkcjonować w oparciu o zasady:
 - a) jawności informacji dotyczących kształtowania się czynszów, polegającej na dostępności społeczeństwa do tych informacji oraz publikowaniu aktów prawa miejscowego określających stawki czynszów na terenie gminy,

- b) racjonalnego ustalania czynszów, polegającego na ustalaniu takich stawek czynszu, które uwzględniają możliwości ich zapłaty przez lokatorów oraz realny poziom kosztów, jakie musi ponieść gmina na odtworzenie substancji mieszkaniowej (remonty i modernizacje),
 - c) celowości wydatkowania środków finansowych pochodzących z czynszów w oparciu o uchwalony program oraz zapotrzebowanie społeczne na modernizację podnoszące standard zasobów mieszkaniowych.
2. Zasady ustalania czynszu w lokalach gminnego zasobu mieszkaniowego są następujące:
- a) stawkę czynszu ustala się w oparciu o 1m² powierzchni mieszkalnej,
 - b) podwyżka 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 ubiegły
 - c) dotychczasowa wysokość czynszu na najem lokalu może być wypowiedziana najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, a termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące,
 - d) wypowiedzenie wysokości czynszu będzie dokonywane na piśmie.
3. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną. 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.
4. Stawka bazowa czynszu winna być ustalana w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.
5. Uznaje się za celowe udzielanie najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec gminy z tytułu czynszu najmu i opłat za media poprzez odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie zaległości na raty.
6. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia lub podwyższenia stawki podstawowej:
- a) za brak centralnego ogrzewania zasilanego ze źródła niebędącego własnością (lub w użytkowaniu) najemcy – 5% obniżki,
 - b) za brak zasilania w ciepłą wodę przygotowaną w systemach centralnych – 10% obniżki,
 - c) mieszkanie w suterenie – 10% obniżki,
 - d) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych – 10% obniżki,
 - e) za brak WC w lokalu – 5% obniżki,
 - f) za brak łazienki – 5% obniżki,
- mieszkanie wspólne, tj. mieszkanie, którego części są przedmiotem odrębnych umów najmu zawieranych przez gminę – 5% obniżki.

Warunki obniżania czynszu

§7

1. Obniżka czynszu może być udzielana wyłącznie w stosunku do najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz podnajemcy używającemu lokal wynajmowany przez gminę od innych właścicieli i podnajmowany temu podnajemcy, który spełnia łącznie następujące warunki:

- a) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- b) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku najemców posiadających zadłużenie z tego tytułu Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
- c) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., Nr 71, poz. 734 ze zm.).

2. Obniżkę, o której mowa w ust. 1, udziela się na wniosek najemcy z zachowaniem przepisów art. 7 ust 2-11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1, stosuje się wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza następujących wielkości:

Wysokość obniżek czynszu (tabela nr 4)

Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy*	Wysokość obniżki
70% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	10%
50% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	20%
30% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	30%

* Przez gospodarstwo domowe rozumie się lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora.

4. Obniżenie czynszu następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu złożenia wniosku.

Rozdział VI

§8

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

1. Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy i wspólnotami mieszkaniowymi zarządza wybrany zarządca a podstawą do zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy jest umowa.

2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest współwłaścicielem odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe.
3. Zarządzanie nieruchomościami polega na pobraniu czynszów z nieruchomości, podejmowaniu działań zmierzających do likwidacji zaległości czynszowych, utrzymaniu substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym, ubezpieczeniu budynków i pokrywaniu kosztów eksploatacji.
4. Polityka zarządzania zasobem mieszkaniowym zmierzać będzie w kolejnych latach do utrzymania istniejącego zasobu i podniesienia jego standardu technicznego.

Rozdział VII

§9

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych gminy są dochody z czynszów oraz dotacje uchwalane przez radę. Potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobu mieszkalnego gminy są duże i zabezpieczenie ich jedynie z dochodów czynszowych nie jest możliwe. Stąd konieczna będzie pomoc finansowa właścicieli.

Rozdział VIII

§ 10

Wysokość przewidywanych wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji przedstawia poniższa tabela

Przewidywane wydatki w latach 2013-2018 (tabela nr 5)

Lp.	Przewidywane rodzaje kosztów	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1	Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji w zł	3.000	4.5000	6.000	7.000	8.000	9.000
2	Przewidywane koszty bieżących remontów i modernizacji w zł	4.000	10.000	12.000	14.000	15.000	17.000
Razem w zł		7.000	14.500	18.000	21.000	23.000	26.000

Rozdział IX

§11

Koszty zarządu nieruchomościami

Zasady funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa o własności lokali, zgodnie z którą, każdy właściciel, również i gmina ponosi wydatki związane z utrzymaniem lokalu a także uczestniczy w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem

nieruchomości wspólnej. Składają się na nią m.in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację.

Rozdział X

§12

Wydatki inwestycyjne

W lokalach zasobu mieszkaniowego gminy prowadzone będą remonty zachowawcze dachów oraz pojedyncze wymiany stolarki okiennej i drzwiowej po zaopiniowaniu przez powołaną w tym celu komisję.

Źródłami finansowania powyższych zadań będą dochody z komunalnego zasobu mieszkaniowego w skali poszczególnych lat oraz dotacje i inne środki pozyskiwane przez właścicieli.

Rozdział XI

§13

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

Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy za konieczne uznaje się:

- 1.podejmowanie działań zmierzających do zmniejszenia zaległości poprzez:
 - a)zamiany lokali pomiędzy lokatorami, którzy nie mogą udźwignąć ciężaru czynszu i opłat towarzyszących za mieszkanie
 - b)sukcesywne wszczynanie postępowań sądowych wobec dłużników o zapłatę zaległości.
- 2.zabezpieczenie w zasobie mieszkaniowym 1-2 lokali socjalnych.
- 3.zmniejszenie obciążenia budżetu gminy w kosztach utrzymania substancji mieszkaniowej poprzez aktywizację samych lokatorów.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ślesin.

§ 15

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.