

**UCHWAŁA NR XL/284/2017
RADY MIEJSKIEJ W SOMPOLNIE**

z dnia 22 września 2017 r.

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sompolno na lata 2017-2022.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art 21ust.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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) Rada Miejska w Sompolnie uchwala: **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SOMPOLNO NA LATA 2017 - 2022**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sompolno opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowej i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty gminnej.

2. Program obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, w tym lokali mieszkalnych;
- 2) analizę potrzeb plan remontów i modernizacji oraz planowane wydatki inwestycyjne;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej, 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;
- 5) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 6) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli;
- 7) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Ilekroć w dalszej części programu jest mowa o:

- 1) 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 2016 r. poz. 1610; ze zm.),
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to zrozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Sompolno,
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę i Miasto Sompolno;
- 4) radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Sompolnie;
- 5) burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Sompolno;
- 6) 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 inwestowania, związanego z tymi lokalami.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. 1. Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy według stanu na dzień 31.12.2016 r. jest następująca:

- 1) 12 budynków gminnych (100% własności gminy), w których znajduje się 50 lokali mieszkalnych,
- 2) 33 budynki będące we współwłasności, w których znajdują się 78 lokale gminne.

2. W ogólnej liczbie lokali gminnych jest jeden lokal socjalny, położony w m. Ostrówek 14/8 ; Kryteria lokali socjalnych spełniają także pozostałe lokale położone w w/w budynku.

3. Struktura wiekowa budynków kształtuje się w sposób następujący: na 45 budynków gminnych i będących we współwłasności - 34 budynki zostały wybudowanych przed 1945 r.

4. Wyposażenie budynków w urządzenia techniczne jest następujące:

1) budynki gminne - 100% zasób gminny:

- 11 budynków gminnych wyposażonych jest w instalację wodno-kanalizacyjną, w tym 1 budynek wyposażony w instalację gazową, jeden budynek nie posiada żadnej instalacji;

2) budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy prowadzone przez zarządy:

- 4 budynków posiada instalację c.o. i wod.-kan., ciepłą wodę

- 4 budynki posiadają tylko instalację wodno-kanalizacyjną

3) budynki będące we współwłasności wyposażone są w instalację wodno-kanalizacyjną.

5. W latach 2017 – 2022 zasób mieszkaniowy Gminy Sompolno nie ulegnie większym zmianom ponieważ nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

Rozdział 3.

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

§ 3.1. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy będą poddawane remontom i modernizacjom celem podwyższenia ich jakości oraz poprawienia warunków mieszkaniowych lokatorów. W pierwszej kolejności będą remontowane lokale o największym zniszczeniu technicznym, a następnie lokale wymagające remontów zachowawczych. Remonty i modernizacja będą prowadzone w miarę posiadanych środków finansowych. W latach 2017-2022 planuje się do realizacji, w miarę posiadanych środków finansowych, następujące zadania modernizacyjne i remontowe:

1) wymiana konstrukcji i pokrycia dachu budynku Warszawska 16;

2) wymiana pokrycia i konstrukcji dachu budynku w m. Lubstów, ul. Główna 47;

3) remont elewacji zewnętrznej budynku w Sompolnie przy ul. Kaliskiej 5;

4) w budynku – Sompolno, ul. Spokojna 5 dokonać rozdziału instalacji grzewczej pomiędzy najemcami, a lokalami użytkowymi;

5) wykonanie remontu – adaptacja pomieszczeń budynku w Ostrówku 14 – wg przygotowanej dokumentacji;

6) budynek położony w Nowej Wsi 46A – przygotować dokumentację na zmianę sposobu użytkowania, a następnie wymienić pokrycie dachowe;

7) dokonać zmiany ogrzewania w budynku – Sompolno, ul. Spokojna 3, 4,5 w ten sposób, że zakupić nowy duży piec c.o. i połączyć te budynki jako jedną kotłownię z rozprawdzeniem ciągów ciepłych;

8) budynek – Sompolno, ul. Kolejowa 7A – siedziba banku ING – wymiana kotła c.o.;

9) poza wymienionymi zasadami prowadzone będą remonty zachowawcze dachów oraz pojedyncze wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, remonty korytarzy, orynnowania w ramach remontów bieżących, po zaopiniowaniu przez powołaną w tym celu komisję.

2. Koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli na rok 2017 przewiduje się w następujących wysokościach:

1) wydatki bieżące na utrzymanie substancji mieszkaniowej - kwota 50 000,00 zł;

2) wydatki dostawy c.o. i c.w. do lokali komunalnych na kwotę 66 679,15 zł;

3) koszty zarządu części wspólnych we Wspólnotach Mieszkaniowych i fundusze eksploatacyjne i remontowe 3267,00 zł kwotę; 88 324,00 zł;

4) wydatki na remont budynku w Lubstowie, ul. Główna 45; 87 960,00 zł;

5) wydatki na remonty bieżące budynków i lokali 100 288,00 zł;

- 6) wydatki inwestycyjne 20 000,00 zł, a w latach następnych nie przewiduje się istotnych różnic wydatków związanych z eksploatacją, remontami bieżącymi, kosztami, modernizacjami, współuczestnictwa w utrzymaniu Wspólnot Mieszkaniowych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 4. W latach 2017-2022 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych z gminnego zasobu komunalnego, przy czym dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali już zamieszkałych na wnioski najemców wraz ze zastosowaniem bonifikat oraz możliwość sprzedaży lokali zwolnionych przez najemców w drodze przetargów. W roku 2017 r. przewiduje się sprzedaż - 3 lokali mieszkalnych w latach 2017 - 2022 przewiduje się sprzedaż około - 5 lokali mieszkalnych rocznie, w zależności od ilości złożonych wniosków.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa powinna funkcjonować w oparciu o zasady:

- 1) jawności informacji dotyczących kształtowania się czynszów;
- 2) racjonalnego ustalania czynszów, uwzględniającego koszty, jakie musi ponieść gmina na odtworzenie substancji mieszkaniowej (remonty i modernizacje);
- 3) 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:

- 1) stawkę czynszu ustala się w oparciu o 1m² o powierzchni użytkowej mieszkania;
- 2) podwyżka czynszu będzie dokonywana nie częściej niż 1 raz w roku.

3. Wysokość stawek czynszu z tytułami najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego uzależniona jest od wyposażenia lokali i budynku w urządzenia techniczne i instalację.

4. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia lub podwyższenia stawki podstawowej, którą ustala się dla lokalu wyposażonego w centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, kanalizację, a także łazienkę:

- 1) obniżenie stawki podstawowej w budynkach położonych na terenie miejskim:
 - a) lokal wyposażony w zimną wodę z kanalizacją i łazienką: stawka czynszu w wysokości 80 % stawki podstawowej;
 - b) lokal wyposażony w wodę i kanalizację: stawka czynszu w wysokości 73 % stawki podstawowej;
 - c) lokal bez wody i kanalizacji: stawka czynszu w wysokości 66,5 % stawki podstawowej;
 - d) lokale jednoizbowe, strychowe, sutereny, położone w budynkach mających 50 lat i więcej: stawka czynszu w wysokości 55 % stawki podstawowej;
- 2) obniżenie stawki podstawowej w budynkach położonych na terenie wiejskim:
 - a) lokal wyposażony w zimną wodę z kanalizacją i łazienką: stawka czynszu w wysokości 64 % stawki podstawowej;
 - b) lokal wyposażony w wodę i kanalizację: stawka czynszu w wysokości 60 % stawki podstawowej;
 - c) lokal bez wody i kanalizacji: stawka czynszu w wysokości 55 % stawki podstawowej;
 - d) lokale jednoizbowe, strychowe, sutereny, położone w budynkach mających 50 lat i więcej: stawka czynszu w wysokości 43,7 % stawki podstawowej.

5. W roku 2017 przewiduje się przychód z czynszów w wysokości: **191 239,68 zł.**

6. Natomiast w latach następnych – od 2018 r. czynsz może ulec zmianie ze względu na przewidywaną podwyżkę stawek czynszowych za 1m² oraz na sprzedaż lokali mieszkalnych.

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy zarządza Burmistrz przy pomocy Urzędu Miejskiego, a wspólnotami mieszkaniowymi zarządza wybrany zarządca.

2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest współwłaścicielem odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe.

3. Zarządzanie nieruchomościami polega na pobieraniu czynszów, 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 podniesienia standardu technicznego mieszkań.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7. Potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobu mieszkalnego gminy są duże i zabezpieczenie ich jedynie z dochodów czynszowych nie jest możliwe. Dlatego źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych gminy są dochody z czynszów oraz dotacje uchwalane przez radę. Jako dodatkowe źródło finansowania należy także uznać udział właścicieli lokali tworzących wraz z gminą wspólnoty mieszkaniowe.

§ 8. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty w latach 2017-2022 przewidywane są środki budżetowe na ponoszenie kosztów związanych z należytym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Sompolno, a w szczególności:

- 1) koszt bieżącej eksploatacji lokali – zobowiązania Gminy Sompolno jako właściciela lokali we wspólnotach wobec administratora pomniejszone o wpływy z opłat czynszowych od najemców;
- 2) koszt bieżących remontów – zakres rzeczowy i finansowy określony będzie corocznie w budżecie Gminy Sompolno;
- 3) koszt modernizacji lokali i budynków – zakres rzeczowy i finansowy określony będzie corocznie w budżecie Gminy Sompolno;
- 4) wydatki inwestycyjne na budowę lub zakup lokali mieszkaniowych- będą określane przez Radę Miejską w Sompolnie.

Rozdział 8.

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

§ 9. 1. Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy za konieczne uznaje się podejmowanie działań zmierzających do zmniejszenia zaległości poprzez:

- 1) częste wysyłanie wezwań do zapłaty;
- 2) uzasadnione rozkładanie zaległości na raty;
- 3) zamiany lokali pomiędzy lokatorami, którzy nie wywiązują się z obowiązku zapłaty czynszu;
- 4) kierowanie pozwów do sądu o zapłatę zaległości czynszowych wobec dłużników.

2. Za celowe uznaje się także zabezpieczenie w zasobie mieszkaniowym 1 - 2 lokali socjalnych.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących do zasobu komunalnego gminy prowadzona będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2017 r. poz. 1509; ze zm.).

4. Burmistrz gospodaruje wolnymi lokalami mieszkalnymi w oparciu o złożone wnioski mieszkańców, biorąc pod uwagę szczególne potrzeby wnioskodawców; Podstawą decyzji o przydziale mieszkania jest opinia komisji mieszkaniowej.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sompolno.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie z dniem pojęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
W SOMPOLNIE

Ryszard Nowakowski

Uzasadnienie do Uchwały Nr XL/284/2017

RADY MIEJSKIEJ W SOMPOLNIE

z dnia 22 września 2017 r.

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sompolno na lata 2017-2022

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy 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 ze zm.) Rada Gminy uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sompolno na lata 2017-2022 określa prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a także wskazuje na potrzeby w zakresie poprawy stanu technicznego budynków i lokali. Program zawiera również prognozę sprzedaży lokali oraz zasady polityki czynszowej. Wskazuje też na źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz planowane wydatki inwestycyjne. Odnosi się także do udziału gminy w nieruchomościach, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
W SOMPOLNIE

Ryszard Nowakowski