

**UCHWAŁA NR 217/21
RADY GMINY WŁADYSŁAWÓW**

z dnia 24 listopada 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Władysławów na lata 2022-2026**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust.1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2021, poz.1372 ze zm.) oraz art.21 ust. 1, ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy cywilnego (Dz.U. 2020,poz. 611 ze zm.) Rada Gminy Władysławów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Władysławów na lata 2022 -2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie od dnia 01.01.2022 r.

Przewodniczący
Rady Gminy Władysławów

Krystyna Michalak

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WŁADYSŁAWÓW NA LATA 2022-2026

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Władysławów na lata 2022-2026 określa zasady racjonalnego i efektywnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

§ 2.

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o :

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Władysławów ;
- 2) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Władysławów ;
- 3) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Władysławów na lata 2022-2026, określony w niniejszej uchwale ;
- 4) ustawie-rozumie się przez to ustawę z dnia 21czerwca o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ;
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć zasób , o którym mowa w art.2 ust.1 pkt 10 ustawy ;
- 6) czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

PROGNOZA DOTYCZĄ WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY WŁADYSŁAWÓW W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I INNE LOKALE MIESZKALNE

§ 3.

1.Według stanu na dzień 31 października 2021 r. mieszkaniowy zasób Gminy stanowi 15 lokali o łącznej powierzchni 719,58 m²- w tym 5 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 152,78 m² – znajdujących się w 6 budynkach, z czego 5 stanowi własność Gminy Władysławów, natomiast jeden stanowi współwłasność Gminy.

RODZAJ	IŁOŚĆ	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA
LOKALE MIESZKALNE	15	719,58 m ²
w tym LOKALE SOCJALNE	5	152,78 m ²

W latach objętych programem wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy ulegnie zmniejszeniu o jeden lokal komunalny o powierzchni 40,56 m².

2.Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Władysławów.

Gmina w ramach procedury sprzedaży lokali najemcom, dokona inwentaryzacji stanu

technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy. Stan techniczny dokumentowany jest poprzez sporządzane i uzupełniane na bieżąco książki obiektów budowlanych.

Z przeprowadzonych ocen wynika, że zasób mieszkaniowy Gminy charakteryzuje się sporym stopniem dekapitalizacji, co jest głównie spowodowane wiekiem budynków- nieruchomości uległy wcześniej zużyciu i wymagają kapitalnych remontów. Jednakże z powodu dość ograniczonych środków finansowych nie są wykonywane wszystkie termomodernizacje, modernizacje i remonty.

3. Stopień wyposażenia mieszkań komunalnych w podstawowe instalacje oraz urządzenia :

-instalacje wodociągowe – 100 %

-kanalizacja – 50 %

-łazienki z w.c. - 100 %

-instalacje gazowe – 0 %.

4. Struktura wiekowa budynków

Budynki wybudowane do 1945 r.	35,70%
Budynki wybudowane w latach 1945-1970	64,29%
Budynki wybudowane po roku 1970	0,00%

5. Przewiduje się, że na wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego będą miały wpływ :

a) na jego zmniejszenie:

- sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom,

b) na jego zwiększenie:

- adaptacja budynków niemieszkalnych na lokale socjalne,

- ewentualne przejścia przez gminę budynków od innych jednostek.

6. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy wynika z przewidywanej wielkości środków finansowych pochodzących z wpływów za lokale mieszkalne i użytkowe. Wymienione środki finansowe umożliwiają zakres remontów, który spełnia jedynie podstawowe wymogi bezpieczeństwa lokatorów, ograniczy chociaż w minimalnym stopniu degradację budynków oraz ich minimalną estetykę. Z ocen i analiz wynika, że część budynków mieszkalnych wymaga termomodernizacji, wymiany pokrycia dachowego wraz z konstrukcją. W związku ze stanem technicznym pojawiła się konieczność podjęcia działań mających na celu jego poprawę i zaniechanie dalszej dekapitalizacji.

Głównym założeniem programu jest utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonej i sukcesywny plan remontów kapitalnych.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 4

1. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są m. in. wiek budynku, rodzaj zabudowy , rodzaj pokrycia dachowego, sposób utrzymania budynków i sposób użytkowania przez mieszkańców.

2. Na bieżąco wykonywane będą drobne remonty lokali mieszkalnych w zakresie na jaki pozwolą środki finansowe przewidziane na ten cel w budżecie gminy, w kolejności uzależnionej od stopnia pilności tych remontów.

3. Biorąc pod uwagę stan techniczny budynków konieczne jest przeprowadzenie remontów i modernizacji w takim zakresie , aby można było zapewnić bezpieczne oraz dogodne warunki lokalowe mieszkańców gminy. W zakresie polityki remontowej, Gmina Władysławów w latach objętych programem, będzie realizowała niżej wyszczególnione kierunki działania :

- utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- zapewnienie użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w ciepło, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów oraz ochronę przeciwpożarową,
- zapewnienie możliwości racjonalizacji wykorzystania energii (działania termomodernizacyjne, wymiana stolarki okiennej) itp.,
- utrzymanie stanu estetycznego budynku,
- zapewnienie szczelności pokryć dachowych.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2022-2026

§ 5.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w Gminie Władysławów realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, uchwałę Rady Gminy Władysławów Nr 236/18 Rady Gminy Władysławów z dnia 12 lutego 2018 roku w sprawie gospodarowania mieniem Gminy Władysławów.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej z uwzględnieniem pierwszeństwa nabycia przez najemców, którzy legitymują się umową zawartą na czas nieokreślony i nie zalegają w opłatach związanych z najmem lokalu może być prowadzone na wniosek najemcy i w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
3. Sprzedaż lokali na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym może być prowadzona tylko do lokali mieszkalnych, wolnych niebędących przedmiotem najmu i jeżeli jest to ekonomicznie uzasadnione.
4. Wójt Gminy Władysławów może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie uchwały Rady Gminy Władysławów, jeżeli nieruchomość sprzedawana jest na cele mieszkaniowe.

ZASADA POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU

§ 6.

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniają samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby wyeliminować dopłaty do utrzymania zasobu mieszkaniowego z budżetu gminy. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić środki na ich remonty.
2. Stawką bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu ustala Wójt Gminy Władysławów w drodze zarządzenia na podstawie niniejszej uchwały z uwzględnieniem czynników wpływających na ich rynkową stawkę.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę w związku ze wzrostem rynkowej stawki czynszu jak również w przypadku dokonania przez niego ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.
5. Podwyższenie czynszu lub innych opłat związanych z używaniem lokali, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
6. Stawka czynszu ulegnie obniżeniu dla lokali mieszkalnych, które :
 - nie posiadają centralnego ogrzewania – o 10 %,

- nie posiadają łazienki - o 10 %,
- położone są na poddaszu – o 5 %,
- zły ogólny stan techniczny – o 10 %.

§ 7.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WŁADYSŁAWÓW

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sprawuje Wójt Gminy Władysławów.
2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy Władysławów , lub w przypadku jego nieobecności umocowany do tego Zastępca Wójta .
3. Nadzór nad mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Wójt Gminy Władysławów , za pośrednictwem stanowiska ds. gospodarki lokalowej.
4. Przewiduje się w okresie objętym programem urealnianie stawek czynszów na podstawie operatów szacunkowych wykonanych przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego uwzględniających rynkowe stawki czynszów.

§ 8.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH OBJĘTYCH PROGRAMEM

1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki z budżetu gminy , na które składają się m. in.:
 - czynsze za lokale mieszkalne,
 - czynsze za lokale użytkowe,
 - za sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - środki z budżetu gminy.
2. Środki z budżetu gminy przeznaczone są na pokrycie kosztów :
 - eksploatacji,
 - remontów budynków gminnych ,
 - remontów części wspólnych nieruchomości.
3. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być :
 - Fundusze z Unii Europejskiej,
 - Środki z budżetu państwa ;
 - Kredyty na remonty.

Wpływy z czynszów są niskie i pokrywają jedynie wydatki związane z bieżącą eksploatacją budynków. Podstawowym źródłem finansowania wydatków na remonty jest budżet gminy.

§ 9.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI I REMONTÓW LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ WYDATKI INWESTYCYJNE

1. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków.

§ 10.

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

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) efektywne gospodarowanie istniejącymi zasobami,
- 2) poprawę stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych,
- 3) dążenie do sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy,
- 4) pozyskiwanie środków finansowych ze źródeł zewnętrznych.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR 217/21
RADY GMINY WŁADYSŁAWÓW

z dnia 24 listopada 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Władysławów na lata 2022-2026**

Podjęcie w/w uchwały jest obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z w/w przepisem Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program ten określa kierunki działania Gminy Władysławów w zakresie racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Władysławów w latach 2022-2026.

Przewodniczący
Rady Gminy Władysławów

Krystyna Michalak



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	217/21
Data dokumentu	2021-11-24
Organ wydający	Rada Gminy Władysławów
Przedmiot regulacji	w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Władysławów na lata 2022-2026
Identyfikator dokumentu	455DE7F4-D520-416E-91FB-0F0657583D4D

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-880649984
Numer seryjny	26545442B4D74E9A
Osoba podpisująca	Krystyna Michalak
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	2021-11-24 11:10:00
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5250001090 CUZ Sigillum - QCA1 Polska Wytwórnia Papierów Wartościowych S.A. PL