

**Uchwała Nr/2016
Rady Gminy Święciechowa
z dnia listopada 2016r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Święciechowa na lata 2017-2021.**

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) oraz art..18 ust.2 pkt 15 i. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) **Rada Gminy Święciechowa, uchwala :**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Święciechowa na lata 2017-2021**

Rozdział I

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata, planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 1.1. Mieszkaniowy zasób gminy Święciechowa zwany dalej „zasobem” obejmuje 35 lokali w 9 budynkach.

Wykaz lokali wchodzących w skład zasobu wraz z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Na lokale socjalne w kolejnych latach przeznaczane będą opróżniane przez dotychczasowych najemców lokale w budynku położonym w Przybyszewie przy ul. Wiejskiej 18.

§2.1.Stan ilościowy zasobu w kolejnych latach może ulec zmianie w wyniku sprzedaży, w zależności od zainteresowania najemców zakupem zajmowanych mieszkań.

2. Lokale będą zbywane ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach.

§3.1.Opis stanu technicznego budynków zawiera załącznik Nr 2 do Uchwały.

2.Remonty budynków będą przeprowadzane sukcesywnie w następującej kolejności:
1) rok 2017

- wymiana bramy wjazdowej na posesję przy ul. Ułańskiej 12 w Święciechowie,
- wymiana głównych drzwi wejściowych do budynku przy ul. Rynek 8 w Święciechowie,

- wymiana części okien w mieszkaniach przy ul. Wiejskiej 18 w Przybyszewie,

2) rok 2018

- wymiana pokrycia dachowego na budynku gospodarczym przy ul. Ułańska 2 w Święciechowie,

- malowanie korytarza i klatki schodowej w budynku przy ul. Ułańskiej 12 w Święciechowie ,
 - konserwacja dachów papowych na budynku gospodarczym i przybudówce przy ul. Ułańskiej 12 w Święciechowie ,
 - naprawa drzwi wejściowych do budynku przy ul. Wschowskiej 6 w Święciechowie,
 - naprawa dachu na budynku przy ul. Kościelnej 14 w Lasocicach ,
 - wymiana dalszej części okien w mieszkaniach przy ul. Wiejskiej 18 w Przybyszewie,
- 3) rok 2019
- naprawa bramy wjazdowej na posesję przy ul. Ułańskiej 2 w Święciechowie,
- 4) rok 2020
- malowanie korytarza i klatki schodowej w budynku przy ul. Ułańska 2 w Święciechowie,
 - malowanie korytarza i klatki schodowej w budynku przy ul. Wschowska 6 w Święciechowie,
- 5) rok 2021
- naprawa budynku wc. przy ul. Wschowskiej 6 w Święciechowie,
 - malowanie korytarza i klatki schodowej w budynku przy ul. Rynek 8 w Święciechowie,
 - naprawa bramy wjazdowej na posesję przy ul. Rynek 8 w Święciechowie,
 - malowanie korytarza i klatki schodowej w budynku przy ul. Kościelnej 14 w Lasocicach ,
 - malowanie korytarza i klatki schodowej w budynku przy ul. Wiejskiej 18 w Przybyszewie.

3. Niezależnie od remontów wskazanych w ust.2 będą przeprowadzane bieżące remonty i konserwacje w szczególności: instalacji wodno-kanalizacyjnej , elektrycznej, rynien, naprawa i przestawianie pieców grzewczych, naprawa kominów.

Rozdział II

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów .

§4.1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu obowiązani są opłacać czynsz według stawek ustalonych przez Wójta w oparciu o niniejsze zasady:

- a) Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administracyjne, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię cieplną i elektryczną pomieszczeń wspólnych.
- b) Oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. za dostawę energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

2. Czynsz zaległy na wniosek najemcy, może być uiszczony w formie rzeczowej przez odpracowanie.

§5.1. Stawki czynszu lokali mieszkalnych ustala się od 1m² powierzchni z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość lokalu.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu:

1) czynniki podwyższające wartość lokalu:

- mieszkania z pomieszczeniami położonymi na I kondygnacji-stawka podstawowa ulega podwyższeniu o 5%,

- mieszkanie z wc lub łazienką –stawka podstawowa ulega podwyższeniu o 10% ,
- mieszkanie z wc i łazienką- stawka podstawowa ulega podwyższeniu o 20%,
- mieszkanie z wc ,łazienką i co.-stawka podstawowa ulega podwyższeniu o 40%,
- mieszkanie z wc, łazienką co i ciepłą wodą- stawka podstawowa ulega podwyższeniu o 50%;

2) czynniki obniżające wartość lokalu:

- lokal przeznaczony do kapitalnego remontu. stawka podstawowa ulega obniżeniu o 5%,
- mieszkanie z kuchnia bez oświetlenia naturalnego- stawka podstawowa ulega obniżeniu o 5%,
- mieszkanie w budynku na 2-ch kondygnacjach, stawka podstawowa ulega obniżeniu o 10%,
- mieszkanie bez instalacji wodno-kanalizacyjnej , stawka podstawowa ulega obniżeniu o 10%.

3.Czynniki o których mowa w ust.2 nie dotyczą lokali socjalnych.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Święciechowa.

§6.1.W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu , jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2.W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego , czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z § 5 ust. 2 uchwały.

3.W przypadku podnajęcia części lub całości lokalu dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego , wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30%.

Podwyżka nie dotyczy podnajęcia uczniom bądź studentom.

4.Przed zmianą umowy najmu, dotyczącą wysokości czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania /istnienia czynników, o których mowa w ust.1 i 2.

§7.Czynsz najmu płatny jest z góry do 10-go każdego miesiąca na rachunek bankowy Urzędu na podstawie książeczki opłat.

§8.Wynajmujący może podwyższać czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§9.1.Najemcy lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy o niskich dochodach, określonych w uchwale w sprawie ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Święciechowa , mogą składać wnioski o obniżenie czynszu naliczonego. Do wniosku najemca dołącza deklaracje o wysokości dochodów gospodarstwa domowego.

2. Obniżki o których mowa w ust. 1 udzielane są przez Wójta na okres 12 miesięcy w wysokości od 10 do 40% czynszu w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego.

W przypadku wzrostu dochodu najemcy powyżej poziomu ustalonego w uchwale Rady Gminy, najemca traci prawo do ustalonej obniżki.

Rozdział III

Sposób i zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym, oraz przewidywane zmiany w zakresie tego zarządzania, źródła finansowania w kolejnych latach.

§10. Gminny zasób nieruchomości jest zarządzany przez Urząd Gminy w Świąciechowie. W kolejnych latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania zasobem, będzie on nadal zarządzany przez Urząd Gminy.

§11. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowymi są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) budżet gminy w ramach corocznych uchwał budżetowych.

§12 .1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa załącznik nr 3 do uchwały.

2. Urząd Gminy raz w roku dokonuje szczegółowej analizy stanu i zasobu i przedstawia propozycję zamian lokali, które będą zmierzać do poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział IV **Przepisy końcowe.**

§13.1. Traci moc uchwała Nr IX/72/2011 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 27 października 2011r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świąciechowa na lata 2012-2016.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

E. Swonicha

WYKAZ BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH W MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY

Położenie nieruchomości	Lokale mieszkalne	
	ogółem	W tym socjalne
Święciechowa		
Ul. Rynek 8	5	1
Ul. Wschowska 6	5	
Ul. Ułańska 2	2	
Ul. Ułańska 12	6	
Lasocice		
Ul. Słoneczna 14	1	
Ul. Kościelna 12	1	
Ul. Kościelna 14	4	
Przybyszewo		
Ul. Wiejska 18	10	5
Niechlód		
Niechlód 42	1	
Ogółem	35	6

Wysokość wydatków w kolejnych latach , z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji
1	2017	53,000,00	48,000,00
2	2018	55,000,00	84,000,00
3	2019	56,000,00	3,000,00
4	2020	57,000,00	20,000,00
5	2021	58,000,00	78,000,00

WYKAZ BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH W MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY

Wszystkie budynki wybudowano przed rokiem 1949.

Położenie budynku	Ilość mieszkań w budynku	Stan techniczny i wyposażenie
Święciechowa Ul. Rynek 8	5	Instalacja wodno-kan. 1 mieszkanie z wc i łazienką , 1 mieszkanie z wc, 3 mieszkania z łazienką i wc wykonane we własnym zakresie.
Ul. Wschowska 6	5	Instalacja wodno-kan. 1 mieszkanie z ciemną kuchnią , 1 mieszkanie z wc i łazienką, 3 mieszkania z łazienką wykonaną we własnym zakresie.
Ul. Ułańska 2	2	Instalacja wodno-kan. , łazienki wykonane we własnym zakresie
Ul. Ułańska 12	6	Instalacja wodno-kan. 3 mieszkania z łazienką i wc, 3 mieszkania z łazienką i wc wykonane we własnym zakresie .
Lasocice Ul. Słoneczna 14	1	Instalacja wodno-kan. Mieszkanie z łazienką i wc.
Ul. Kościelna 12	1	Instalacja wodno-kan. Mieszkanie bez łazienki i wc.
Ul. Kościelna 14	4	Instalacja wodno-kan. 1 mieszkanie z łazienką i wc wykonane we własnym zakresie, 3 mieszkania bez łazienki i wc.
Przybyszewo Ul. Wiejska 18	10	Instalacja wodno-kan., bez wc , 6 mieszkań z łazienką wykonane we własnym zakresie
Niechlód Niechlód 42	1	Instalacja wodociągowa , łazienka wykonana we własnym zakresie.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr..... / /2016 Rady Gminy Świąciechowa
z dnia listopada 2016r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Świąciechowa na lata 2017-2021.**

Zgodnie z art.21 ust. 2 pkt 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), który mówi, że uchwała w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinna być opracowana na co najmniej 5 kolejnych lat konieczne jest podjęcie nowej uchwały gdyż aktualna obowiązuje do końca roku 2016.