

UCHWAŁA Nr XX/216/12
RADY GMINY ZŁOTÓW
z dnia 24 maja 2012 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Złotów na lata 2012–2016**

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz. 1806 z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) oraz art. 21 ust. 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 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) **Rada Gminy Złotów uchwala**, co następuje:

§ 1. Uchwala się **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złotów na lata 2012 – 2016**, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotów.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXIV/270/2000 Rady Gminy Złotów z dnia 7 grudnia 2000 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za najem lokali mieszkalnych i stawki czynszu za lokale socjalne.

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZŁOTÓW NA LATA 2012–2016

ROZDZIAŁ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

- § 1. Uchwalony **Program** ustala się na lata 2012 –2 016.
- § 2. **1.**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złotów zwany jest dalej „**programem**”.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Złotów zwany jest dalej „**zasobem**”.
- 3.Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy Złotów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
4. Program poddawany będzie stałej aktualizacji w okresach nie dłuższych niż dwa lata.

ROZDZIAŁ 2

WIELKOŚĆ MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ZŁOTÓW NA LATA 2012 - 2016

- § 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Złotów stanowi **22 lokale mieszkalne**
- § 4. Łącznie zasób stanowi **1295,02m²** powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w tym **4 lokale socjalne** o powierzchni **199,41m²**.
- § 5. Obecna analiza wniosków o przydział lokali mieszkalnych, socjalnych i wyroków sądowych orzekających o eksmisji z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym do zapewnienia lokalu socjalnego wskazuje, że dla realizacji obowiązków Gminy konieczne jest zapewnienie około 2 lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ 3

ANALIZA STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO

- § 6.1. Ocena budowlana stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Złotów sporządzona została na podstawie dokonywanych w ostatnich latach przeglądów i przedstawia się następująco:

L.p.	MIEJSCOWOŚĆ	POW. LOKALI MIESZKALNYCH w m2	STAN TECHNICZNY LOKALU	STAN TECHNICZNY BUDYNKU
1	Franciszkowo 15	37,75	Wymaga wymiany stolarki okiennej i drzwiowej	Wymaga termomodernizacji ścian (remont elewacji) oraz stropodachu Wymaga podłączenia do sieci kanalizacyjnej
2	Franciszkowo 15	37,75	Wymaga wykonania sanitariatów-w gestii lokatorów,	
3	Franciszkowo 15	37,75	Konieczne cykliczne odświeżanie ścian i sufitów(malowanie) -w gestii lokatorów	
4	Franciszkowo 15	37,75		
5	Franciszkowo 15	37,75		
6	Franciszkowo 15	37,75		
7	Górzna 12	48,00	Konieczne cykliczne odświeżanie ścian i sufitów(malowanie) w gestii lokatorów	
8	Górzna 22	76,91	Konieczne cykliczne odświeżanie ścian i sufitów(malowanie) w gestii lokatorów	
9	Kleszczyna 6	53,45	Konieczne cykliczne odświeżanie ścian i sufitów(malowanie) w gestii lokatorów	Wymaga podłączenia do sieci kanalizacyjnej
10	Kleszczyna 98	106,46	Konieczne cykliczne odświeżanie ścian i sufitów(malowanie) w gestii lokatorów	Wymaga podłączenia do sieci kanalizacyjnej
11	Krzywa Wieś 10/1	90,46	Konieczne cykliczne odświeżanie ścian i sufitów(malowanie) w gestii lokatorów	Wymaga kapitalnego remont dachu
12	Krzywa Wieś 10/2	61,32		
13	Pieczyn 2	88,00	Konieczne cykliczne odświeżanie ścian i sufitów(malowanie) w gestii lokatorów	Wymaga remontu elewacji
14	Pieczyn 5/1	52,50	Konieczne cykliczne odświeżanie ścian i sufitów(malowanie) w gestii lokatorów	Wymaga remontu elewacji
15	Pieczyn 5/2	47,00		
16	Radawnica, ul. Człuchowska 1	67,01	Konieczne cykliczne odświeżanie ścian i sufitów(malowanie) w gestii lokatorów	
17	Rudna 35/1	115,25	Konieczne cykliczne odświeżanie ścian i sufitów(malowanie) w gestii lokatorów	Wymaga remontu dachu
18	Rudna 35/2	96,68		
19	Rudna 35/3	42,72		

20	Rudna 35/4	50,66		
21	Stawnica 68/4	52,10	Konieczne cykliczne odświeżanie ścian i sufitów(malowanie) w gestii lokatorów	
22	Złotów ul. Leśna 7	20,00	Wymaga częściowej wymiany stolarki okiennej	Wymaga remontu stropodachu i elewacji
OGÓLEM		1295,02		

2. Dokonana analiza wskazuje potrzebę wymiany lub naprawę pokryć dachowych 4 budynków, naprawę elewacji lub uzupełnienie tynków 4 budynków, wymianę stolarki okiennej 2 budynków, podłączenie do sieci kanalizacyjnej 3 budynków.

ROZDZIAŁ 4

WYDATKI ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM ZASOBU MIESZKANIOWEGO

§ 7. Planuje się wysokość wydatków w latach 2012-2016 w związku z przewidywanymi kosztami, które gmina Złotów poniesie na inwestycje, bieżącą eksploatację oraz remonty i modernizację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Złotów:

ROK	WYDATKI NA BIEŻĄCĄ EKSPLOATACJĘ	WYDATKI NA REMONTY I MODERNIZACJE	WYDATKI INWESTYCYJNE
2012	20.000	10.000	40.000
2013	20.000	50.000	
2014	20.000	30.000	50.000
2015	20.000	30.000	
2016	20.000	30.000	

ROZDZIAŁ 5 REMONTY, MODERNIZACJE BUDYNKÓW I LOKALI

§ 8.1. Planuje się remonty i modernizacje wynikające z analizy stanu technicznego budynków i lokali.

PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI NA LATA 2012-2016				
ROK	MIEJSCOWOŚĆ	NR BUDYNKU	NR LOKALU	ZAKRES PRAC REMONTOWO-MODERNIZACYJNYCH
2012	Franciszkowo	15	1-6	Podłączenie do sieci kanalizacyjnej
2013	Krzywa Wieś UG	10	1-2	Remont dachu Wymiana dachu oraz wymiana okien
2014	Franciszkowo UG	15	1-6	Termomodernizacja budynku Termomodernizacja elewacji
2015	Pieczyn	5	1	Remont pomieszczeń mieszkalnych
2016	Pieczyn	5	2	Termomodernizacja, elewacja

2. Plan Remontów i Modernizacji na lata 2012 - 2016 może ulec zmianie.

ROZDZIAŁ 6

SPRZEDAŻ LOKALI Z MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŻŁOTÓW

§ 9. Planuje się sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy Żłotów w latach 2012-2016 wg poniższego wykazu:

ROK	MIEJSCOWOŚĆ	NR BUDYNKU	NR LOKALU	STAN WYPOSAŻENIA TECHNICZNEGO
2012	RUDNA	35	1	Instalacja elektryczna, wodociągowa, możliwość podłączenia do sieci kanalizacyjnej
			2	
			3	
			4	

ROZDZIAŁ 7

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŻŁOTÓW

§ 10. Mieszkaniowy zasób gminy Żłotów stanowi wyłączną własność Gminy Żłotów i wykorzystywany jest w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 11. Budynkami i lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Żłotów zarządza Wójt Gminy Żłotów

§ 12. Z zasobu wydzielono część lokali, które przeznaczają się na wynajem jako lokale:

- 1) socjalne,
- 2) przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

§ 13. Umowy najmu na lokale mieszkalne z zasobu zawierane są z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkalnych oraz zgodnie z zasadami i kryteriami określonymi w odrębnej uchwale Rady Gminy Żłotów

ROZDZIAŁ 8 ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 19. Ustala się następujące rodzaje czynszów za lokale:

- 1) mieszkalne,
- 2) socjalne.

§ 20. Wysokość czynszu miesięcznego oblicza się na podstawie stawki czynszu ustalonej przez Wójta Gminy Żłotów za 1m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 21. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 22. 1. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu za lokal mieszkalny, w którym brak:

- 1) instalacji kanalizacyjnej - 5 %
- 2) w.c. - 10 %
- 3) łazienki - 5%
- 4) centralnego ogrzewania - 3 %
- 5) ciepłej wody dostarczanej centralnie - 2 %

2. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 23.1. W czasie trwania stosunku najmu Wójt Gminy Złotów może podwyższyć stawkę czynszu z powodu rosnących kosztów utrzymania lub jeżeli dokonano w lokalu ulepszeń podnoszących jego standard zgodnie z § 22 ust.1

2. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od Gminy Złotów, nie może być dokonywane częściej niż jeden raz w roku.

§ 24. 1. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 15- ego każdego miesiąca do kasy Urzędu Gminy Złotów lub na rachunek Gminy Złotów, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę zapłaty.

2. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłaty za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, odbiór odpadów stałych i nieczystości płynnych oraz inne.

3. W wypadkach, gdy umowy z dostawcą mediów lub dostawcą usług, z których korzysta najemca, zawierane są przez Gminę Złotów, korzystający z lokalu wnoszą opłaty za ich dostarczenie do kasy Urzędu Gminy Złotów lub na rachunek gminy Złotów.

4. Najemca uczestniczy w kosztach wprowadzonych na jego wniosek ulepszeń dokonywanych w lokalu przez wynajmującego lub za jego zgodą przez najemcę. Sposób rozliczeń kosztów winien być uzgodniony pisemnie pomiędzy najemcą a wynajmującym.

5. W przypadku powstania zaległości czynszowej i braku możliwości ich spłaty przez wynajmującego Wójt Gminy Złotów może wskazać inny lokal o niższym standardzie wyposażenia lub mniejszej powierzchni celem zamiany.

ROZDZIAŁ 9

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA

§ 25. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Złotów pokrywane są z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne, użytkowe oraz ze środków budżetu gminy. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy planowanymi kosztami a wpływami z czynszów Gmina przeznaczy środki na ich uzupełnienie zgodnie ze sporządzonym corocznie zestawieniem różnic pomiędzy kosztami a wpływami z czynszów

§ 26.1. Gmina w latach 2012-2016 przeznaczy środki na remonty i modernizację budynków, których wysokość określi w uchwale budżetowej na dany rok. Zakres modernizacji i remontów będzie dostosowany do wielkości przeznaczonych na dany rok środków.

2. Po zabezpieczeniu środków w budżecie Gminy zostanie wyłoniony wykonawca, który przeprowadzi realizację prac modernizacyjnych i remontowych obiektów na podstawie umowy zawartej z gminą Złotów.

ROZDZIAŁ 10**DZIAŁANIA W KIERUNKU RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZŁOTÓW**

§ 27. 1 Proces sprzedaży lokali mieszkalnych należących do majątku gminnego- komunalnego realizowany od roku 1990, polegający na stopniowym wyzbywaniu się lokali zajmowanych przez najemców będzie nadal kontynuowany.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych zmierza do osiągnięcia korzyści przez obie strony transakcji. Gmina Złotów osiągnie wymierne korzyści finansowe oraz pozbędzie się majątku wymagającego znacznych dopłat do bieżącego utrzymania, natomiast nabywca będzie mógł swobodnie dysponować lokalem oraz wpływać na wysokość ponoszonych obciążeń.

3. Pozyskane ze sprzedaży środki finansowe przeznaczone zostaną na remont budynków mieszkalnych.

UZASADNIENIE**do Uchwały Nr XX/216/123 Rady Gminy Złotów w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania zasobem Mieszkaniowym Gminy Złotów na lata 2012 – 2016**

Zgodnie z art. 21 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.) Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z powyższym, projekt uchwały w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania zasobem Mieszkaniowym Gminy Złotów na lata 2012–2016, powstał z uwagi na fakt, iż Gmina Złotów aktualnie nie posiada w/w aktu prawa.