

**UCHWAŁA NR XVII/105 /15
RADY GMINY ŁĄDEK**

z dnia 30 grudnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek
na lata 2016 - 2020**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15, art.40 ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r., poz. 1515) oraz 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz. 150 ze zmianami) Rada Gminy Łądek, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek na lata 2016 – 2020”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łądek.

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁADEK NA LATA 2016 - 2020

Wstęp

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014, poz. 150 ze zmianami).

W/w ustawa nakłada na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w istniejących obiektach.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łądek na lata 2016 - 2020 określa zasady gospodarowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz polityki czynszowej. Wieloletni program obejmuje:

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 obniżenia 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 2016 - 2020,
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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek, a w szczególności :
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 1

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

Mieszkaniowy zasób Gminy Łądek, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Łądek, położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Łądek oraz jeden lokal położony w budynku będącym współwłasnością gminy i osoby fizycznej - budynku wspólnoty mieszkaniowej. Lokale mieszkalne w zasobie gminy są w całości wynajmowane na czas nieoznaczony. Gmina nie wydzieliła w ramach posiadanego zasobu, odrębnych lokali socjalnych.

W latach 2016-2020 nie planuje się wykupu mieszkań od innych podmiotów i przekształcenia ich na mieszkania komunalne. Gmina w okresie najbliższych 5 lat zamierza podjąć budowę budynku czterorodzinnego z mieszkaniami komunalnymi i tym samym powiększyć w ten sposób zasób mieszkaniowy gminy.

Stanowisko takie spowodowane jest w chwili obecnej bardzo złym stanem technicznym jednego z budynków w Ciężeniu. Rozważy się ewentualne wydzielanie lokali socjalnych w projektowanym budynku z przeznaczeniem na zabezpieczenie schronienia rodzin w przypadkach losowych. Aktualnie Gmina nie posiada w swoim zasobie mieszkaniowym lokali socjalnych.

Gmina posiada 24 lokale mieszkalne w 14 budynkach komunalnych o ogólnej powierzchni 1406,68 m².

Wykaz lokali mieszkalnych położonych w budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność gminy

L. p.	Adres budynku	Pow. użytkowa w m²	Ilość mieszkań	Uwagi	Rok budowy
1	Ciążeń ul. Wolności 40	76,00	2	własność	1966
2	Ciążeń ul. Wolności 38	196,20	4	własność	1966
3	Ciążeń ul. Wiosny Ludów 9	98,95	3	własność	przedwojenny
4	Ciążeń ul. Wiosny Ludów 13	253,32	3	własność	przedwojenny
5	Dolany 84 a	61,60	1	własność	1975
6	Jaroszyn 59	78,80	1	własność	1966
7	Łądek ul. Konińska 13	66,90	1	własność	przedwojenny
8	Łądek, ul. Polna 8a	91,30	1	własność	1975

9	Lądek ul. Pyzderska 20	105,75	1	własność	przedwojenny
10	Lądek ul. Pyzderska 23	133,70	2	własność	1970
11	Lądek ul. Pyzderska 31	64,00	1	własność	1950
12	Ratyń 15	76,00	2	własność	1966
13	Samarzewo	68,26	1	własność	1960
	Ogółem:	1370,78	23	x	x

**Wykaz
lokali komunalnych usytuowanych w nieruchomościach
wspólnot mieszkaniowych**

L. p.	Adres	Pow. użytkowa w m2	Liczba mieszkań	Stan prawny	Rok budowy
1.	Lądek ul. Słupecka 6	35,90	1	Wspólnota mieszkaniowa	przedwojenny
	Ogółem:	35,90	1	x	x

W mieszkaniowym zasobie Gminy znajduje się jeden lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej w Lądku i sześć lokali mieszkalnych przy Szkole Podstawowej w Ciężeniu, dwa przy Szkole Podstawowej w Ratyniu. Zarządcami tych lokali jest Gmina Lądek.

Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy mieszczą się w budynkach, które wybudowane są w różnym czasie. Stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje elektryczne i wodno - kanalizacyjne. W związku z tym niektóre wymagają poniesienia mniejszych nakładów a inne nakładów większych.

Celem Gminy jest nie dopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków, dążenia do polepszenia standardu lokali, estetyki i budynków jako całości. Prace będą prowadzone sukcesywnie a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności.

Rozdział 2

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lądek jest zróżnicowany i zależy od wieku budynku, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Część budynków znajdujących się w zasobie gminy sięga

swą historią około 100 lat. Potrzeby remontowe budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania. Z uwagi na ograniczone środki finansowe gminy, przewiduje się jedynie bieżące naprawy, konserwacje oraz usuwanie awarii, które mają za zadanie utrzymanie obiektów w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie poprawy bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców w szczególności będą to : wymiana instalacji elektrycznych, remonty blacharsko-dekarskie, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. Wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkaniowym planuje się w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2016-2020 utworzenie mieszkań socjalnych, których gmina do tej pory nie posiadała.

Gminna Łądek dysponuje częściowo starym zasobem mieszkaniowym. Ogólny stan techniczny budynków stanowiących własność gminy ocenić należy jako średni, z tendencją do jego pogarszania. Część budynków pochodzi z okresu przedwojennego.

Wyposażenie lokali mieszkalnych w urządzenia techniczne w budynkach stanowiących własność Gminy Łądek.

Lp.	Adres budynku	Stan techniczny	Wyposażenie
1	Ciążeń ul. Wolności 40	dobry	centralne ogrzewanie, instalacja wodna, kanalizacyjna do sieci
2	Ciążeń ul. Wolności 38	dobry	centralne ogrzewanie, instalacja wodna, kanalizacyjna do sieci
3	Ciążeń ul. Wiosny Ludów 9	zły	ogrzewanie piecowe, instalacja wodna, kanalizacyjna do zbiornika bezodpływowego
4	Ciążeń ul. Wiosny Ludów 13	średni	ogrzewanie piecowe, instalacja wodna, kanalizacyjna do sieci
5	Dolany 84 a	dobry	centralne ogrzewanie, instalacja wodna, kanalizacyjna do sieci
6	Jaroszyn 59	dobry	centralne ogrzewanie, instalacja wodna, kanalizacyjna do sieci
7	Łądek ul. Konińska 13	średni	centralne ogrzewanie, instalacja wodna, kanalizacyjna do sieci

8	Lądek, ul. Polna 8a	dobry	centralne ogrzewanie, instalacja wodna, kanalizacyjna do sieci
9	Lądek ul. Pyzderska 20	średni	centralne ogrzewanie, instalacja wodna, kanalizacyjna do sieci
10	Lądek ul. Pyzderska 23	dobry	ogrzewanie piecowe, instalacja wodna, kanalizacyjna do sieci
11	Lądek ul. Pyzderska 31	dobry	centralne ogrzewanie, instalacja wodna, kanalizacyjna do sieci
12	Ratyń 15	dobry	centralne ogrzewanie, instalacja wodna, kanalizacyjna do sieci
13	Lądek ul. Słupecka 6	średni	ogrzewanie piecowe, instalacja wodna, kanalizacyjna do sieci
14	Samarzewo	zły	Brak mediów

Analiza potrzeb remontowych.

Potrzeby remontowe budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania. Utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i lokali zgodnie z przepisami Prawa budowlanego ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu. Budynki wymagają ciągłych bieżących napraw i konserwacji a w wielu przypadkach kapitalnych remontów. Z uwagi na ograniczone środki finansowe gminy ich stan techniczny budynków w najbliższym okresie nie ulegnie znacznej poprawie. Prowadzenie robót remontowych ma na celu utrzymanie jedynie stałej sprawności technicznej mieszkań. Prowadzone są roboty konserwacyjne i bieżące naprawy. Typowanie lokali do remontu, oraz zakres prac odbywać się będzie na podstawie wykonywanych rocznych przeglądów przez komisję powołaną zarządzeniem Wójta Gminy.

Rozdział 3 PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

Decyzja o sprzedaży mieszkań z komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Lądek będzie rozważana po złożeniu wniosków przez najemców lokali komunalnych w budynkach przeznaczonych do sprzedaży. Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie gminy a przede wszystkim tam gdzie znajduje się wspólnota mieszkaniowa. Sprzedaż nawet w najbardziej sprzyjających

warunkach, nie może objąć wszystkich zasobów mieszkaniowych gminy, o ich zbyciu muszą zdecydować radni Gminy Łądek.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu,

1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich dostosowania w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy na dotychczasowym poziomie.

2. W polityce czynszowej należy zmierzać do stopniowego ustalania czynszów na takim poziomie, który będzie umożliwiał nie tylko całkowite pokrycie kosztów bieżącego utrzymania ale również zapewniał gromadzenie środków na remonty.

4. Stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym podlegają zróżnicowaniu w zależności od wyposażenia technicznego lokalu. Zmiana standardu lokalu dokonana ze środków gminy może spowodować podwyżkę czynszu.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne
- za lokale zamienne,
- za lokale socjalne (w przypadku ich pozyskania).

4. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych będących w zasobie gminy, ustala Wójt Gminy Łądek w drodze zarządzenia, w oparciu o zasady określone obowiązującymi ustawami oraz niniejszą uchwałą. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

5. Ustala się czynniki:

a) podwyższające stawkę czynszu

- lokal wyposażony w urządzenia wod-kan. - 10 %
- lokal wyposażony w urządzenia wod-kan. i centralne ogrzewanie - 20 %

b) obniżające stawkę czynszu

- brak łazienki - 5 %
- brak ubikacji (WC) – 5 %

6. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi 50 % stawki bazowej i nie mają do niej zastosowania czynniki podwyższające.

7. Nie planuje się obniżenia czynszu na wniosek najemców lokali o niskich dochodach. Pomoc rodzinom i osobom samotnym w trudnym położeniu materialnym będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

8. Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszelkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

9. Najemca lokalu oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

10. Zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz na pół roku.

11. Wysokość stawki bazowej nie może przekroczyć 3 proc. wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonych w województwie wielkopolskim.

12. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

13. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

14. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej Wójt Gminy może wyrazić zgodę na uregulowanie zaległości czynszu w formie zawarcia ugody co do wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia lub proponuje zamianę lokalu na inny o niższym standardzie, co spowoduje poprawę płatności czynszu.

15. Zabrania się podnajmowania lokali.

Rozdział 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 2016 - 2020,

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego zarządza Wójt Gminy Łądek.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2020 będą dochody wpływu z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz środki przewidziane w budżecie gminnym, niezbędne do przeprowadzenia remontów.

2. Nie przewiduje się pozyskania środków na utrzymanie i remont lokali mieszkalnych ze źródeł zewnętrznych w postaci kredytów lub pożyczek. Jediną alternatywę upatruje się w środkach z Unii Europejskiej pod warunkiem ukazania się programu, który będzie pozwalał na realizację tego typu działań.

Rozdział 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,

Wysokość przewidywanych wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i budowa budynku 4-rodzinnego (w zł) przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Rodzaj kosztów	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	6500	6500	7000	7000	7000
2.	Koszty bieżących remontów i napraw	8000	8000	8500	8500	8500
3.	Remonty kapitalne	x	100000	x	x	x
4.	Inwestycje	x	350000	350000	x	x

Planowane środki przeznaczone zostaną w szczególności na remont pokryć dachowych, termomodernizację, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę instalacji elektrycznej oraz naprawy bieżące.

W poszczególnych latach dotyczyć to będzie w szczególności lokali najbardziej zagrożonych, wynikających z corocznych przeglądów klasyfikowanych wg kategorii pilności.

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek.

1. Niezbędny zakres zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali. W okresie 2016-2020 nie przewiduje się zamiany lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Planowane w tym okresie prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiednią koordynację prac i współpracę z mieszkańcami. Planowana budowa budynku mieszkalnego 4-rodzinnego przewidziana jest dla rodzin mieszkających w budynku zagrożonym, położonym w Ciężeniu.
2. Dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach na mniejsze.
3. Dokonywanie przekwalifikowania lokali mieszkalnych, które z chwilą ustania najmu i opuszczeniu mogą być przeznaczone na lokale socjalne.
4. W przypadku możliwości skorzystania z programów unijnych z zakresu gospodarki mieszkaniowej przewidujemy przystąpienie do takiego programu i pozyskanie funduszy na budowę, remont czy termomodernizację.
5. Polityka mieszkaniowa zmierzać będzie w kierunku tworzenia lokali socjalnych przeznaczonych do czasowego przebywania osób dotkniętych sytuacjami życiowymi.

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XVII/105/15
Rady Gminy
z dnia 30 grudnia 2015r.

W sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Łądek na lata 2016 - 2020

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014, poz. 150. ze zmianami) nakłada na gminę obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na co najmniej 5 lat.

Z uwagi na fakt, że realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym należy bardzo umiejętnie i mądrze gospodarować istniejącym zasobem mieszkaniowym, aby sprostać wymaganiom ustawy oraz zaspakajać potrzeby społeczności gminnej. Jest to szczególnie ważne w sytuacji gdy Gmina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi i nie ma w najbliższej przyszłości możliwości poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców.

Opracowany program przyczyni się do prawidłowego i efektywnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym gminy Łądek. Ogólnym jego założeniem jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych.