

Projekt

z dnia 18 maja 2015 r. Zatwierdzony przez

.....

**UCHWAŁA NR VIII/___/2015
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 2015 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniezno obejmującym lata 2015 do 2019

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2014 r. poz. 379, 1072) 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 2014 r. poz. 150), uchwała się co następuje:

A. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1. 1. Prognozowany podział lokali

Lp.	Rodzaj lokalu	Kolejne lata				
		2015	2016	2017	2018	2019
1	Socjalne	3	3	3	3	3
2	Pozostałe	36	36	36	36	36

2. Analiza struktury zasobów mieszkaniowych będących własnością Gminy Gniezno

	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa w m ²	ilość izb	Przeciętna			
				liczba osób na:		powierzchnia użytkowa mieszkania	
				mieszkanie	izbę	w m ²	na 1 osobę w m ²
Zasoby komunalne	36	1802,44	153	3,58	0,9	50,06	15,46

§ 2. Podział budynków pod kątem wyposażenia:

Lp.	Rodzaj lokalu	Kolejne lata				
		2015	2016	2017	2018	2019
1	posiadający ogrzewanie	36	36	36	36	36
2	posiadający instalację wodną	36	36	36	36	36
3	posiadający kanalizację w pomieszczeniu	36	36	36	36	36

B. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 3. Analiza potrzeb głównych w zakresie remontów z podziałem na budynki i mieszkania:

Rodzaj	Kolejne lata
--------	--------------

remontu	2015		2016		2017		2018		2019	
	bud.	miesz	bud.	miesz	bud.	miesz	bud.	miesz	bud.	miesz
Remonty dachów			1	3	1	3				
malowanie zew. elewacji budynku					1	3			1	3
wymiana okien lub drzwi	2	4	1	3			1	2		

§ 4. Plan remontów w poszczególnych latach:

Lp.	Remonty (w tys. zł)	Kolejne lata				
		2015	2016	2017	2018	2019
1	wymiana pokryć dachowych		100.000	110.000		
2	malowanie zew. elewacji budynków			40.000		60.000
3	Malowanie klatek schodowych				20.000	20.000
4	wykonanie kominów		20.000		20.000	20.000
5	wymiana rur, rynien, opierzeń i papy na dachu		10.000		20.000	
6	naprawy inne	27.000	20.000	10.000	30.000	30.000
7	dostosowanie pozyskanych pomieszczeń na cele mieszkalne	140.000				
	Razem	167.000	150.000	160.000	90.000	130.000

C. Sprzedaż lokali

§ 5. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

Sprzedaż lokali w latach kolejnych				
2015	2016	2017	2018	2019
2	3	2	2	3

D. Zasady polityki czynszowej

§ 6. Ustala się następujące rodzaje czynszów dla lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy:

- a) za lokale mieszkalne i zamienne,
- b) za lokale socjalne

§ 7. 1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku.

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

§ 8. 1. Czynsz ustala się stosując metodę tzw. stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, uwzględniając czynniki obniżające stawki czynszu według **załącznika nr 1** do uchwały.

2. Czynniki obniżające stawki czynszu dotyczące także czynszu za lokale socjalne, albowiem obowiązują dwie odrębne stawki bazowe czynszu, jedna dla lokali mieszkalnych i zamiennych, a druga dla socjalnych.

§ 9. 1. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Zarządzeniem Wójt Gminy Gniezno.

§ 10. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek wynajmującego, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

§ 11. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa.

E. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§ 12. 1. Opis dzisiejszego sposobu zarządzania. Stan gminnych zasobów mieszkaniowych i jakości usług dla ich lokatorów zależy głównie od systemu zarządzania gminnymi nieruchomościami. Obecnie w gminie budynkami zarządza Wójt Gminy Gniezno

F. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 13. Źródła finansowania w kolejnych latach:

Lp.	Źródła finansowania (w tys. zł)	Lata kolejne				
		2015	2016	2017	2018	2019
1	Dochody z czynszu	37,5	35,2	34,6	33,2	32,1
2	Dochody z lokali użytkowych	2,6	2,6	2,6	2,7	2,8
	Razem	40,1	37,8	37,2	35,9	34,9

§ 14. Prognoza wysokości wydatków w kolejnych latach:

Lp.	koszty (w tys. zł)	Lata kolejne				
		2015	2016	2017	2018	2019
1	Bieżącej eksploatacji	27.000	20.000	10.000	30.000	30.000
2	Remontów	140.000	130.000	150.000	60.000	100.000
	Razem	167.000	150.000	160.000	90.000	130.000

G. Inne działania

§ 15. W celu poprawy warunków mieszkaniowych i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się następujące działania:

- remont budynku po byłej szkole
- utworzenie trzech lokali socjalnych
- bieżące działania w celu prawidłowego eksploataowania budynków mieszkalnych

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie 14 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Tabela Oczynszowania mieszkań- zawierająca obniżki czynszu od stawki bazowej

Czynniki wpływające na stawkę czynszu			Stawka bazowa i obniżki w %
Mieszkanie o współczesnym standardzie wyposażone w c.o., łazienkę, wc, instalację wodną i kanalizacyjną			100
Wyposażenie mieszkania w instalacje i urządzenia		za brak c.o	-5
		za brak łazienki ¹⁾	-5
		za brak wc ²⁾	-5
		za brak instalacji wodnej i kanalizacyjnej	-5
Położenie budynku	lokalizacja	centrum ³⁾	0
		peryferia ⁴⁾	0
	zabudowa	zwarta	0
		wolnostojąca	0
Położenie lokalu w budynku	kondygnacja	korzystna ⁵⁾	0
		niekorzystna ⁶⁾	-5
	stopień nasłonecznienia	korzystna ⁷⁾	0
		niekorzystna ⁸⁾	-5
Stan techniczny budynku i urządzeń		ponad przeciętna ⁹⁾	+5
		poniżej przeciętnej ¹⁰⁾	-5

¹⁾ Jeżeli najemca na własny koszt i za zgodą wynajmującego wyposaży lokal mieszkalny w urządzenia sanitarne (łazienka i wc) nie powoduje to podwyższenia z tego tytułu stawki czynszu przez 5 lat

²⁾ Jeżeli najemca na własny koszt i za zgodą wynajmującego wyposaży lokal mieszkalny w urządzenia sanitarne (łazienka i wc) nie powoduje to podwyższenia z tego tytułu stawki czynszu przez 5 lat

³⁾ brak

⁴⁾ wsie gminne

⁵⁾ wszystkie mieszkania za wyjątkiem wymienionych w przypisie nr 6

⁶⁾ Mieszkania na poddaszu

⁷⁾ wszystkie lokale, za wyjątkiem wymienionych w przypisie nr 8

⁸⁾ lokale z ciemną kuchnią

⁹⁾ Budynki nowe i o wysokim standardzie pierwotnym oraz wyposażone przez zarządcę w instalację gazową lub telefoniczną itp.

¹⁰⁾ Budynki o dużym stopniu zniszczenia, złym stanie urządzeń (bardzo dawno nie remontowane)- zakwalifikowane przez odpowiednie służby Urzędu Gminy

Uzasadnienie

W związku z upływem pięcioletniego okresu na jaki obowiązywał uchwalony przez Radę Gminy Gniezno dotychczasowy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zaistniała konieczność uchwalenia nowego wieloletniego programu również na okres pięciu lat.

Przedmiotowy wieloletni program uchwalany niniejszą uchwałą obejmuje w szczególności wszystkie zagadnienia, o których mowa w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. (Dz.U. z 2014 poz. 150).

W powyższym stanie rzeczy podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.