

UCHWAŁA Nr XXXII/284/17
RADY MIEJSKIEJ WE WŁOSZCZOWIE
z dnia 22 grudnia 2017 roku


w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Włoszczowa na lata 2018-2022.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r., poz.1875; poz. 2232) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r., poz. 1610; z 2017r. poz. 1442; poz. 1529), uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Włoszczowa na lata 2018–2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Włoszczowa.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej

Krzysztof Suliga

Uzasadnienie

Podstawę prawną uchwały stanowi art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r., poz. 1610; z 2017r. poz. 1442; poz. 1529), który stanowi, że Rada gminy uchwała Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

Cele w programie określone zostały w oparciu o bieżącą analizę finansową wpływów i kosztów związanych z administrowaniem lokali stanowiących własność Gminy Włoszczowa jak również o potrzeby remontowe wynikające z przeglądów okresowych budynków i lokali. Wzrost kosztów remontów, eksploatacji lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz liczba sprzedanych w poszczególnych latach lokali oparta jest wyłącznie na zasadzie planowania oraz porównania z poprzednimi latami.

Efektom wdrożenia programu jest wywiązanie się gminy z konieczności zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków mieszkaniowych.

Szanse powodzenia w realizacji celów są możliwe tylko w przypadku opracowania planu finansowego, który jest zatwierdzany przez Radę Miejską.

Załącznik

do Uchwały Nr XXXII/284/17
Rady Miejskiej we Włoszczowie
z dnia 22 grudnia 2017 roku

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Włoszczowa na lata 2018-2022.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Gmina nie jest zobowiązana do zwiększania liczby urządzeń technicznych w lokalach mieszkalnych.

2. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności usunąć wady technologiczne zagrażające dekapitalizacją budynku oraz wymienić elementy budynku technologicznie zużyte.

§ 2. Ze względu na wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przewiduje się finansowanie jego utrzymania ze środków własnych lub zewnętrznych.

§ 3. W sytuacjach koniecznych, uzasadnionych okolicznościami, Gmina Włoszczowa może zaspakajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Włoszczowa w latach 2018–2022, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 4.1. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2018–2022, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Lata	Wielkość zasobów			
	liczba mieszkań ogółem	liczba mieszkań komunalnych	liczba mieszkań socjalnych	liczba mieszkań tymczasowych
2018	161	68	88	5
2019	153	60	88	5
2020	145	52	88	5
2021	137	44	88	5
2022	129	36	88	5

2. Prognozę oparto na następujących założeniach:

1) Ustalając wielkość zasobu mieszkaniowego gminy wzięto pod uwagę :

- obowiązki ustawowe gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych,
- potrzeby gminy w zakresie mieszkań wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy,
- potrzeby wynikające z przyjętych zasad i kryteriów udzielania pomocy mieszkaniowej przez wynajmowanie mieszkań na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

2) Oceniono ile lokali w zasobie gminy zostało już wynajętych, jako lokale socjalne, a jakie jeszcze można włączyć ze względu na standard i wyposażenie techniczne do zasobu socjalnego oraz jakie działania należy podjąć, aby to włączenie było możliwe.

§ 5.1. Prognozę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego z pominięciem lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych w latach 2018–2022 przedstawiono w tabeli 2.

2. Ze względu na fakt, że gmina posiada udziały w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych nie przekraczających 50% udziałów nie określa się prognozy stanu technicznego dla lokali znajdujących się w tych budynkach. Zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (Dz. U. z 2015r., poz. 1892 ze zm.) gmina, jako współwłaściciel może jedynie partycypować w kosztach remontów budynków po podjęciu stosownej uchwały przez większość współwłaścicieli.

Tabela 2. Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego

Lp.	Adres	Stan techniczny w latach				
		2018	2019	2020	2021	2022
teren miasta						
1.	ul. Wąska 12	niezad	średni	dobry	dobry	dobry
2.	ul. Wąska 14	niezad	średni	dobry	dobry	dobry
3.	ul. Wąska 16	niezad	średni	dobry	dobry	dobry
4.	ul. Wąska 18	niezad	średni	dobry	dobry	dobry
5.	ul. Dębowa 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	ul. Jędrzejowska 10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	ul. Jędrzejowska 74b	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	ul. 1-go Maja 19	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	ul. 1-go Maja 37	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	ul. Ogrodowa 8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	ul. Młynarska 70	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

teren gminy						
12.	Motyczno 9	średni	średni	średni	dobry	dobry
13.	Rogienice 56	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Nieznanowice 44	średni	średni	dobry	dobry	dobry
15.	Nieznanowice 45	średni	średni	średni	średni	dobry
16.	Nieznanowice 46	średni	średni	średni	średni	dobry
17.	Bebelno Wieś 84	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18.	Wola Wiśniowa 95	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2018–2022

§ 6. Potrzeby remontowe ilustrują dane w tabeli 3.

Tabela nr 3. Zestawienie potrzeb remontowych w latach 2018–2022

Lp.	Adres	Liczba mieszkań	Pow. mieszkań w m ²	Stan techniczny		
				wymiana okien	malowanie klatki	remont elewacji zewn.
	ul. Wąska 12	10	293,41	+	+	+
1.	ul. Wąska 14	12	257,05	+	+	+
2.	ul. Wąska 16	10	270,61	+	+	+
3.	ul. Wąska 18	11	307,48	+	+	+
4.	ul. Dębowa 1	4	167,20	+	-	-
5.	ul. Jędrzejowska 10	19	692,30	-	-	+
6.	ul. Jędrzejowska 74b	1	24,31	-	-	-
7.	ul. 1-go Maja 19	5	95,92	-	-	-
8.	ul. 1-go Maja 37	3	81,70	-	-	-
9.	ul. Ogrodowa 8	1	59,01	-	-	-

10.	ul. Młynarska 70	2	102,60	+	-	-
11.	Nieznanowice 44	5	214,70	-	+	+
12.	Nieznanowice 45	2	112,20	-	-	+
13.	Nieznanowice 46	2	82,60	+	+	+
14.	Motyczno 9	2	83,20	-	-	+
15.	Rogienice 56	10	371,93	-	+	-
16.	Bebelno Wieś 84	4	200,00	-	-	+
17.	Wola Wiśniowa 95	2	87,22	-	-	-

§ 7. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2018–2022 przedstawiono w tabeli 4.

Tabela nr 4. Plan remontów w latach 2018–2022

	Adres	Liczba mieszkań	Pow. mieszkań w m ²	Stan techniczny [rok remontu/ kwota remontu]		
				wymiana okien i drzwi	malowanie klatki	remont elewacji zewnętrznej
1.	ul. Wąska 12, 14, 16,18	43	1128,55	2018-2019/10.000	2019-2020/4.000	2018-2022/100.000
2.	ul. Dębowa 1	4	167,20	2021/8.000	-	-
3.	ul. Jędrzejowska 10	19	692,30	-	-	2019/10.000
4.	ul. Młynarska 70	2	102,60	2019/7.000	-	-
5.	Nieznanowice 44	5	214,70	-	2018/6.000	2020/30.000
6.	Nieznanowice 45	2	112,20	-	-	2020/25.000
7.	Nieznanowice 46	2	82,60	2018/7.000	2019/6.000	2021/30.000
8.	Motyczno 9	2	83,20	-	-	2019/15.000
9.	Rogienice 56	10	371,93	-	2018/4.000	-
10.	Bebelno Wieś 84	4	200,00	-	-	2022/30.000
11.	Wola Wiśniowa	2	87,22	-	-	2018/35.000

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018–2022

§ 8. W latach 2018–2022 planuje się sprzedaż mieszkań w liczbie 40 lokali.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające bądź podwyższające tę stawkę ustala Burmistrz Gminy, wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.

§ 10. Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości finansowe najemców mieszkań komunalnych nie planuje się rażąco wysokich podwyżek czynszu jednorazowo, lecz stopniowe w każdym kolejnym roku obowiązywania programu.

W tym celu ustala się, co następuje:

- 1) Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w roku,
- 2) Wzrost stawki bazowej nie może przekroczyć w kolejnych latach 10% w skali roku stawki obowiązującej,
- 3) Suma czynników obniżających lub podwyższających stawkę bazową nie może przekroczyć 35%,
- 4) Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Włoszczowa.

Rozdział 6.
**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi
w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany
w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Włoszczowa
w latach 2018–2022**

§ 11. Ustala się następujące podstawowe zasady strategiczne zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) należy utrzymać, a tam, gdzie zachodzi taka konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- 2) mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.

§ 12. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób bezpośredni.

§ 13. Nie przewiduje się zmian organizacyjno-prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, przy dopuszczeniu zmian strukturalnych związanych z prywatyzacją usług.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018– 2022

§ 14. Wobec ustalonego w § 2 zapisu oraz stosownie do postanowień określonych w § 12 przyjmuje się jako zasadę, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018–2022 będą dochody własne Gminy Włoszczowa oraz środki pochodzące z zewnętrznych źródeł.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w latach 2018– 2022, 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 jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne oraz wpływy z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 15.1. Wysokość wydatków w latach 2018–2022 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne oraz wpływy z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przedstawiono w tabeli 5.

Tabela 5. Zestawienie wpływów i wydatków w latach 2018–2022

Wpływy i wydatki w zł w poszczególnych latach*	2018	2019	2020	2021	2022	Łącznie
Wpływy z gospodarki mieszkaniowej	112.700	109.200	106.800	99.600	93.600	521.900
Wpływy ze sprzedaży mieszkań	30.000	25.000	25.000	25.000	25.000	130.000
Koszt planowanych remontów	77.000	70.000	77.000	58.000	50.000	332.000
Koszt utrzymania części wspólnej	26.000	26.200	27.000	27.300	27.600	134.100
Koszty eksploatacji	26.100	26.500	27.100	27.400	27.700	134.800
Nadwyżka	13.600	11.500	700	11.900	13.300	51.000

* Łączną wartość wpływów i wydatków zaokrąglono do 100 zł.

2. Wysokość wpływów oszacowano przyjmując następujące założenia:

Przyjęto coroczną sprzedaż lokali w ilości 8 o łącznej powierzchni użytkowej 320m² oraz wzrost stawki bazowej czynszu w latach 2018-2020 o 5% i w latach 2021-2022 o 3%.

Rozdział 9.

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 16. Ustalone realne potrzeby remontowe i plan remontów przedstawione w rozdziale 3 Programu wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali.

§ 17. Stan zasobu mieszkaniowego gminy Włoszczowa nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym, co nie uchybia planom sprzedaży określonym w rozdziale 4 Programu.

§ 18. Należy podjąć wszelkie przewidziane prawem środki w celu umożliwienia najemcom zawarcia bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r., poz. 1610 ze zm.).

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej



Krzysztof Suliga