

**UCHWAŁA NR IV/19/15
RADY MIEJSKIEJ W KOBYLINIE**

z dnia 28 stycznia 2015 r.

w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kobylin na lata 2015 – 2019

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.15, art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz art. 21 ust.1 pkt.1 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) oraz art. 4 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2011 r. Nr 197, poz. 1172 ze zmianami) Rada Miejska w Kobylinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylin na lata 2015-2019.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylin ma na celu określić podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym oraz stworzyć warunki do zaspokajania potrzeb zapewnienia lokali mieszkalnych, lokali zamiennych i lokali socjalnych.

§ 3. Uchwała określa:

1. Postanowienia ogólne.
2. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
3. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.
4. Sprzedaż lokali w kolejnych latach.
5. Zasady polityki czynszowej.
6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach.
7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
8. 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, wydatki inwestycyjne.
9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylin:
 - 1) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - 2) planowaną sprzedaż lokali.

**Rozdział 2.
Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Kobylin**

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kobylin składa się z 113 mieszkań położonych w 33 budynkach gminnych stanowiących własność Gminy.

2. We wspólnotach mieszkaniowych znajduje się 15 gminnych lokali mieszkalnych.

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylin, przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, powinny spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zmianami) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75, poz. 690 ze zmianami).

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego, wyszczególnienie lokali stanowiących własność gminy Kobylin oraz stan techniczny przedstawia załącznik nr 1.

§ 5. Zmniejszanie ilości mieszkań może nastąpić poprzez sprzedaż lokali i budynków mieszkalnych. Pierwszeństwo w nabyciu mieszkań przysługuje najemcom lokali posiadającym umowy najmu zawarte na czas nieokreślony. Znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy lokale o niższym standardzie, po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców, mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.

§ 6. Nie przewiduje się zwiększenia ilości lokali mieszkalnych. Ewentualne utworzenie lokali może być jedynie podyktowane koniecznością zapewnienia mieszkania zastępczego w następstwie zdarzeń losowych.

§ 7. Lokale socjalne będą pozyskiwane przez przekształcenie dotychczasowych lokali mieszkalnych o małej powierzchni i niskim standardzie z których najmu zrezygnowano lub przez adaptację istniejących pomieszczeń dotychczas nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz poprzez podejmowanie zadań inwestycyjnych w kolejnych latach.

§ 8. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylin, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, powinny spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zmianami) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami).

§ 9. Budynki, w stosunku do których nadzór budowlany wyda decyzję o ich opróżnieniu i wyłączeniu z użytkowania ze względu na stan techniczny bezpośrednio grożący zawaleniem, po ich opróżnieniu z dotychczasowych lokatorów mogą być przeznaczone do rozbiórki lub sprzedaży.

§ 10. Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Kobylin oraz ich bieżącą aktualizację prowadzi Burmistrz Kobylina.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 11. 1. Analiza wieku budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy wskazuje, iż budynki wymagają znacznych nakładów na ich utrzymanie w należytym stanie technicznym między innymi ze względu na stosowane w okresie ich budowy materiały i technologie. W tych budynkach należy przewidzieć nakłady na modernizację.

2. Stan techniczny budynków lub poszczególnych jego elementów wskazują na konieczność przeprowadzenia bieżących remontów. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie, co najmniej nie pogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

Ustala się następujące kategorie stanów technicznych budynków mieszkalnych:

- „D” – stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- „Ś” – stan średni – elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np.: okna, konserwacja pokrycia dachowego, przeróbka lub wymiana instalacji wewnętrznej.)
- „N” - stan niezadowolający – uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku – naprawa główna.

Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Kobylin na lata 2015 – 2019 przedstawia załącznik nr 2.

3. Budynki wymagają podjęcia robót remontowych: elementów konstrukcyjnych, dachów, odnowienia elewacji, klatek schodowych, instalacji wodno-kanalizacyjnych, zmian w zakresie instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych.

4. Zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wykazuje potrzebę uzyskania standardów technicznych, które powinny docelowo posiadać budynki i lokale mieszkalne.

5. W celu zachowania mieszkaniowego zasobu gminy Kobylin w stanie nie pogorszonym, jak też wobec wykonywania prac remontowych i modernizacyjnych, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2015-2019, określa załącznik nr 3.

§ 12. W okresie obowiązywania Programu planuje się następującą wysokość wydatków na remonty i modernizację.

ROK	Wysokość wydatków na remont i modernizację
2015	180.000,00 zł
2016	185.000,00 zł
2017	190.000,00 zł
2018	195.000,00 zł
2019	200.000,00 zł
RAZEM	950.000,00 zł

Rozdział 4. Sprzedaż lokali

§ 13. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

§ 14. 1. Sprzedaży podlegać będą sukcesywnie wszystkie lokale znajdujące się w budynkach, w których znajdują się wyłącznie lokale mieszkalne.

2. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces został już zapoczątkowany oraz w sytuacji gdy wszyscy najemcy w budynku wyrażają gotowość wykupu lokalu mieszkalnego.

§ 15. 1. Nabywcy będącemu najemcą lokalu mieszkalnego, który za pisemną zgodą wynajmującego poniósł udokumentowane, mające wpływ na wartość lokalu nakłady na przebudowę lokalu, przebudowę strychu lub innego pomieszczenia na lokal mieszkalny, budowę lokalu mieszkalnego w ramach nadbudowy lub rozbudowy, odlicza się od wartości rynkowej lokalu wartość rynkową tych nakładów pod warunkiem, że nakłady te nie podlegały wcześniejszemu rozliczeniu w czynszu lub też nie były zwrócone najemcy w inny sposób.

2. Obowiązek udokumentowania poniesionych nakładów jak i pisemnej zgody wynajmującego spoczywa na nabywcy lokalu.

3. Wartość nakładów poniesionych przez nabywcę będącego najemcą lokalu mieszkalnego, uwzględniana jest w wycenie rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość rynkową lokalu.

§ 16. Najemcom lokali, którzy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu mogą być oferowane lokale zamienne na zasadach określonych w przepisach 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). Ponadto istnieje możliwość przeznaczenia powyższych lokali do sprzedaży w drodze przetargu wraz z najemcami.

§ 17. Nakłady poniesione przez nabywcę lokalu mieszkalnego na remont kapitalny lokalu, przebudowę strychu lub innego pomieszczenia na lokal mieszkalny podlegają na wniosek nabywcy odliczeniom, jeżeli wynajmujący uprzednio wyraził zgodę na piśmie na dokonanie tych remontów. Poniesione nakłady nabywca jest zobowiązany udokumentować rachunkami. Nakłady należy odliczyć od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 18. Proponowaną kolejność sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia załącznik nr 4.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej

§ 19. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów określa odrębna uchwała.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 20. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym należy do Burmistrza Kobylina.

§ 21. W latach 2015-2019 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Kobylin.

§ 22. Burmistrz Kobyliny przyjmuje wnioski o lokal mieszkalny, lokal socjalny lub lokal zamienny od osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu tych lokali w trybie i na zasadach określonych w uchwale Nr VI/51/2003 Rady Miejskiej w Kobylinie z dnia 31 marca 2003 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylin.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 23. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2019 będą w szczególności:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dochody z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) dochody z dzierżaw i najmu części nieruchomości znajdujących się w zasobie,
- 4) dochody ze sprzedaży mieszkań,

2. Planuje się pozyskiwanie środków zewnętrznych w celu dokonywania tworzenia i modernizacji lokali socjalnych. Źródła finansowania w latach 2015-2019 przedstawia załącznik nr 5.

Rozdział 8.

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, wydatki inwestycyjne

§ 24. 1. Przewiduje się, że w okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wysokość wydatków w kolejnych latach kształtować się będzie wg § 12 powyższej uchwały.

2. Ostateczny zakres rzeczowo-finansowy planu na lata 2015-2019 będzie corocznie weryfikowany na etapie tworzenia budżetu Gminy na dany rok.

3. W wyjątkowych sytuacjach, np. gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i mienia, przewiduje się zwiększenie kwoty wydatków w budżecie Gminy.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylin

§ 25. 1. Wynajmujący w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylin podejmować będzie działania polegające na:

- 1) zamianach lokali, w tym:
 - a) zamianie w ramach zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiadające wielkości rodziny i sytuacji materialnej,
 - b) zamianach sposobu użytkowania na mieszkalne np. wolnych przestrzeni w budynkach, adaptacja strychu,
 - c) zamianach zmierzających do wyodrębnienia zasobu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylin z zastrzeżeniem uzależnienia zamiany lokali od uregulowania wszelkich zobowiązań wobec wynajmującego.
- 2) sprzedaży lokali:
 - a) udzielanie bonifikat dla najemców wyrażających chęć wykupu mieszkań,
 - b) dokonywania sprzedaży mieszkań na raty,
 - c) sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Weryfikacja umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy w oparciu o art. 11 ust.4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Ustalone potrzeby remontowe i plan remontów wykazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.

4. Gmina Kobylin będzie w dalszym ciągu oferować do sprzedaży dotychczasowym najemcom, na warunkach preferencyjnych lokale mieszkalne w budynkach z wyodrębnioną własnością lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, szczególne preferencje dotyczyć będą ostatnich lokali w budynkach z wyodrębnioną własnością lokali.

Rozdział 10. Postanowienia końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kobylina.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tadeusz Dzygała

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IV/19/15
Rady Miejskiej w Kobylinie
z dnia 28 stycznia 2015 r.
Zalacznik1.doc

Mieszkaniowy zasób Gminy Kobylin

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/19/15
Rady Miejskiej w Kobylinie
z dnia 28 stycznia 2015 r.
Zalacznik2.doc

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kobylin na lata 2015-2019

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/19/15
Rady Miejskiej w Kobylinie
z dnia 28 stycznia 2015 r.
Zalacznik3.doc

Nakłady oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2015 - 2019

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr IV/19/15
Rady Miejskiej w Kobylinie
z dnia 28 stycznia 2015 r.
Zalacznik4.doc

Prognozowana sprzedaż lokali w latach 2015 - 2019

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr IV/19/15
Rady Miejskiej w Kobylinie
z dnia 28 stycznia 2015 r.
Zalacznik5.doc

Źródła finansowania w latach 2015 - 2019