

**Uchwała Nr VII/73/2015
Rady Miasta i Gminy Margonin
z dnia 23 kwietnia 2015 r.**

w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2019.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj; Dz. U. 2013, poz. 594 ze zm.), art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj; Dz. U. 2014 poz. 150) Rada Miasta i Gminy Margonin uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Margonin na lata 2015-2019 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Margonin.

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



PRZEWODNICZĄCY RADY
Scibura
Piotr Scibura

UZASADNIENIE
do uchwały nr VII/73/2015
Rady Miasta i Gminy w Margoninie
z dnia 23 kwietnia 2015 r.

w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2019.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj; Dz. U. 2014 poz. 150) gmina jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, którego zakresem powinny być objęte zagadnienia określone w art. 21 pkt 1–8 ustawy. Dotychczasowy program obejmował lata 2010-2014.

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy umożliwi prawidłowe, zgodne z przepisami prawa gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Margonin.

Ustawodawca zobowiązał rady gmin do zinwentaryzowania wielkości i stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego, określenia w kolejnych pięciu latach wielkości nakładów remontowych, źródeł finansowania, zasad i sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym oraz podjęcia działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zasady polityki czynszowej, stanowiące element programu, są jedyną i niezbędną podstawą prawną umożliwiającą Burmistrzowi podjęcie decyzji ustalającej stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Podjęcie i realizacja uchwały rodzi daleko idące skutki dla społeczności lokalnej.

Zapisy uchwały stanowią również podstawę prawną do tworzenia warunków zaspokojenia przez Gminę Margonin potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w ramach realizacji zadań własnych gminy.

Zinwentaryzowany, oceniony technicznie oraz podzielony uchwałą na lokale socjalne i lokale mieszkalne komunalny zasób mieszkaniowy prawidłowo służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej w stopniu podstawowym, a zaplanowany zakres remontów pozwala utrzymać zasób mieszkaniowy w stanie nie pogorszonym.

W świetle powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.



BURMISTRZ
[Signature]
mgr Janusz Piechocki

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MARGONIN NA LATA 2015-2019.

Wprowadzenie

Administrowaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Margonin od 1 stycznia 2010 roku zajmuje się jednostka działająca w formie zakładu budżetowego pod nazwą Zakład Gospodarki Komunalnej w Margoninie. Do tego czasu mieszkaniowym zasobem gminy administrował Urząd Miasta i Gminy w Margoninie.

Ostatnie dziesięciolecia charakteryzowały się brakiem spójnej polityki mieszkaniowej na terenie całego naszego kraju a także Gminy Margonin. Lata transformacji ustrojowej to okres głównie prywatyzacji zasobów komunalnych oraz komunalizacji mienia po likwidowanych przedsiębiorstwach państwowych, które posiadały własne zasoby mieszkalne. Minione lata charakteryzują się brakiem podejmowania ze względów finansowych kompleksowych działań remontowych, które byłyby w stanie powstrzymać dekapitalizację zasobu mieszkaniowego. Należy podkreślić, iż większość lokali komunalnych znajduje się w budynkach objętych ochroną konserwatora zabytków (większość pochodzi z początku XX wieku), powoduje to szereg dodatkowych uzgodnień, spełnienie przepisów dla budynków historycznych a co za tym idzie wzrost kosztów utrzymania zasobu. Widoczny jest także brak zdecydowanych działań do osób zalegających z opłatami czynszowymi.

Pomimo doraźnych nakładów i przeprowadzeniu bieżących przeglądów, stan zasobu wymaga nadal wielu podstawowych czynności związanych z zapewnieniem mieszkańcom bezpieczeństwa. Należą do nich:

- remonty dachów,
- poprawa wentylacji lokali mieszkalnych wraz z likwidacją zagrzybień i zawilgocień,
- przebudowa kominów wraz z naprawą systemów grzewczych,
- wymiana instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej.

Biorąc pod uwagę powyższe przesłanki oraz stan zasobu mieszkaniowego, dokonano opracowania celem eliminacji dotychczasowych nieprawidłowości.

Program został podzielony na następujące części:

I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2015-2019, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

II. Analiza potrzeb mieszkaniowych gminy oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2015– 2019.

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015– 2019.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w

latach 2015-2019.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2019.

VII. Wysokość wydatków w latach 2015-2019, 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.

VIII. Określenie strategii lokalnej polityki mieszkaniowej.

Część I

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2015 – 2019, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

1) Według stanu na dzień 01.01.2015r. Gmina Margonin posiada 132 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 5910,71 m², w tym:

- a) 53 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 2 187,71m² w 29 budynkach gminnych,
- b) 79 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3 723,00 m² w 37 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- c) 4 lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej 302,24 m² w budynkach gminnych,
- d) 17 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 1 070,91m² w budynkach wspólnot mieszkaniowych,

2) Spośród 132 lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy, według stanu na dzień 01.01.2015 r., wyodrębnionych zostało 8 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 194,80 m² położonych w budynkach stanowiących własność gminy oraz 1 lokal socjalny o powierzchni 26,90 m² położony w budynku wspólnoty mieszkaniowej.

Tabela nr 1

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Lata	Wielkość zasobów		
	liczba mieszkań ogółem	liczba lokali mieszkalnych	liczba lokali socjalnych
Stan wyjściowy 01.01.2015	132	123	9
2016	131	121	10
2017	130	119	11
2018	129	117	12
2019	128	115	13

2. Analiza potrzeb mieszkaniowych:

- 1) Wielkość potrzeb mieszkaniowych Gminy Margonin wyznaczają ustawowe obowiązki gminy oraz liczba składanych wniosków o przydział mieszkań. Tworzenie warunków do

zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnianie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach należy do podstawowych zadań gminy.

- 2) Z uwagi na regulacje ustawowe istnieje konieczność zwiększania zasobu lokali socjalnych. Sądy powszechne w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź braku takiego uprawnienia. Niewykonanie przez gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje powstanie roszczenia o odszkodowania.

Gmina podejmuje działania zmierzające do zwiększenia zasobu lokali socjalnych poprzez:

- a) przekwalifikowanie lokali o obniżonym standardzie na lokale socjalne zwolnione w drodze naturalnego ruchu ludności,
 - b) odzyskiwanie lokali mieszkalnych, o obniżonym standardzie, położonych w budynkach stanowiących 100 % własności gminy z przeznaczeniem na lokale socjalne, poprzez wskazywanie aktualnym najemcom lokali zamiennych, poprawiając tym samym ich warunki mieszkaniowe,
 - c) budowę lokali socjalnych poprzez tzw. kontenery.
- 3) stan techniczny budynków gminnych wskazuje na zapotrzebowanie na 4 lokale zamienne.
 - 4) Na dzień 01.01.2015 r. gmina zobowiązana jest do realizacji :
 - a) 5 wniosków o przydział lokalu socjalnego,
 - b) 16 wniosków o przydział lokalu mieszkalnego rodzin o niskich dochodach,
 - c) 3 wniosków o zamianę mieszkania.

Mając na względzie istniejące potrzeby, Gmina Margonin planuje budowę lokali socjalnych oraz komunalnych w wyniku podjęcia działań przekształceniowych w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Istniejące duże zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w gminie można zaspokoić przez budowę w systemie deweloperskim budynków mieszkalnych, a środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczyć na remonty istniejącej substancji mieszkaniowej oraz budowę lokali socjalnych w miejscach wyznaczonych na terenach wybranych sołectw.

3. Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2015 – 2019. Każdy z budynków został zakwalifikowany do niżej wymienionej grupy:

- 1) stan dobry(db) - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw.
- 2) stan dopuszczalny(dp - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, inne elementy jak pokrycie dachowe, okna, instalacje wewnętrzne należy wymienić.
- 3) stan niezadowolający(zł) - uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji zagrażający bezpieczeństwu itp.

Tabela nr 2

Stan techniczny budynków Gminy Margonin administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej.

Lp.	Adres	Stan techniczny w latach					
		2015	2016	2017	2018	2019	uwagi
1	Margonin, ul. Poznańska 12	dp	dp	dp	dp	db	
2	Margonin, ul. Poznańska 17	dp	dp	dp	dp	db	
3	Margonin, ul. Poznańska 19	dp	dp	dp	dp	db	
4	Margonin, ul. Okopowa 15	dp	dp	dp	dp	db	

5	Margonin, ul. Pow. Wlkp. 21	db	db	db	db	db	
6	Margonin, ul. Pow. Wlkp. 33	dp	dp	dp	dp	db	
7	Margonin, Pow. Wlkp. 33a	db	db	db	db	db	
8	Margonin, Pow. Wlkp. 50	db	db	db	db	db	
9	Margonin, Pow. Wlkp. 36	zl	zl	zl	zl	zl	rozbiórka
10	Margonin, ul. Szamocińska 12	zl	zl	zl	zl	dp	
11	Margonin, ul. Wąska 1	db	db	db	db	db	
12	Margonin-Marcinek 2	dp	dp	dp	dp	db	
13	Margonin, ul. Kolejowa 1	db	db	db	db	db	
14	Margońska Wieś 14	db	db	db	db	db	
15	Lipiny 5a	zl	zl	zl	zl	dp	
16	Lipiny 34	dp	dp	dp	dp	db	
17	Lipiniec 5	dp	dp	dp	dp	db	
18	Studźce 9	dp	dp	dp	dp	db	
19	Studźce 9a	db	db	db	db	db	
20	Rutki 3, ul. Budzyńska	db	db	db	db	db	
21	Radwanki 36	dp	dp	dp	dp	db	
22	Radwanki 58A	zl	zl	zl	zl	db	
23	Margonin, ul. Poznańska 27a	db	db	db	db	db	
24	Lipiniec 7/1	db	db	db	db	db	
25	Lipiniec 7/2	db	db	db	db	db	
26	Próchnowo 25a/1	db	db	db	db	db	
27	Próchnowo 25a/2	db	db	db	db	db	
28	Próchnowo 25a/3	db	db	db	db	db	
29	Kościelna PKS	db	db	db	db	db	

Analiza stanu technicznego powyższych budynków wskazuje, że nakłady niezbędne do zapewnienia stanu zgodnego z przepisami branżowymi przewyższą nakład na wybudowanie nowych obiektów mieszkalnych zgodnie z obowiązującymi normami.

Część II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2015-2019.

Wykaz zawiera niezbędne wg ogólnie przyjętych zaleceń branżowych zadania, których wykonanie ma gwarantować utrzymanie zasobu na poziomie pozwalającym zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom.

Tabela nr 3

Zestawienie potrzeb remontowych w latach 2015 – 2019

Lp	Adres	Stan					
		Elewacje lub wymiana stolarki okiennej, likwidacja wilgoci,	Przemurowanie kominów ponad dachem, montaż kominów systemowych	Naprawa lub wymiana pokrycia dachowego	Wymiana instalacji elektrycznej	Przygotowanie lokalu do zasiedlenia lub rozbiórka	szacunkowy koszt w zł
1.	Margonin, ul. Poznańska 12	X	X	X	X		30 000
2.	Margonin, ul. Poznańska 17	X	X				15 000
3.	Margonin, ul. Poznańska 19	X	X				15 000
4.	Margonin, ul. Okopowa 15	X		X	X		70 000
5.	Margonin, ul. Pow. Wlkp. 21	X					5 000
6.	Margonin, ul. Pow. Wlkp. 33	X		X			35 000
7.	Margonin, Pow. Wlkp. 33a						
8.	Margonin, Pow. Wlkp. 50	X					5 000
9.	Margonin, Pow. Wlkp. 36					X	50 000
10.	Margonin, ul. Szamocińska 12	X	X		X		15 000
11.	Margonin, ul. Wąska 1						
12.	Margonin-Marcinek 2	X	X				10 000
13.	Margonin, ul. Kolejowa 1	X	X	X	X		95 000
14.	Margońska Wieś 14	X					5 000
15.	Lipiny 5a	X	X	X	X		120 000

16.	Lipiny 34	X	X	X			35 000
17.	Lipiniec 5		X	X			40 000
18.	Studzce 9	X		X			70 000
19.	Studzce 9a						
20.	Rutki, ul. Budzyńska 3						
21.	Radwanki 36		X	X			35 000
22.	Radwanki 58 A	X					30 000
23.	Margonin, ul. Poznańska 27a						
24.	Lipiniec 7/1						
25.	Lipiniec 7/2						
26.	Próchnowo 25a/1						
27.	Próchnowo 25a/2						
28.	Próchnowo 25a/3						
29.	Kościelna PKS						
RAZEM:							680000

Cześć III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015-2019.

Zakłada się, że sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Margonin w latach 2015 – 2019 odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych Uchwałą nr XXXVIII/387/2014 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie udzielania bonifikat przy sprzedaży nieruchomości komunalnych.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być prywatyzacja zasobu mieszkaniowego oraz pozyskiwanie środków na utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego.

Gmina będzie dążyć do prywatyzacji szczególnie w tych budynkach, w których jest właścicielem mniejszościowym lokali. W tym celu należy skorzystać między innymi z art.21 ust 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który umożliwia wypowiedzenie umowy najmu lokatorom, którzy nie chcą wykupić mieszkania i przydzielić im lokal zamienny.

Art. 21 Ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi:

ust. 4. Ustalenia zawarte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o których mowa w ust. 2 pkt 8 lit. b, mogą, z zastrzeżeniem ust. 5, stanowić podstawę do wypowiedzania umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

ust. 5. Jeżeli najemcy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przepis ust. 4 stosuje się pod warunkiem, że najemcy temu zaoferowano wcześniej nabycie tego lokalu, a najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu.

Część IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady ustalania czynszów.

Przyjęto założenie, iż z dochodami należy maksymalnie zbliżyć się do wydatków niezbędnych do utrzymania mieszkaniowego zasobu.

Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Margonin za 1 m² powierzchni użytkowej, stawkę czynszu za najem lokali socjalnych oraz pomieszczenia tymczasowego ustala Burmistrz w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad określonych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj; Dz. U. 2014 poz. 150).

Obecnie, zgodnie z Zarządzeniem nr 111/2008 Burmistrza Miasta i Gminy Margonin z dnia 5 listopada 2008 roku, stawka bazowa czynszu od 1 marca 2009 wynosi 4,00 zł za 1 m² i kształtuje się na poziomie 1,26 % wartości odtworzeniowej.

Z przeprowadzonych kalkulacji wynika, że stawka bazowa czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Margonin r. winna kształtować się na poziomie 1,5 % wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim ustalonego na okres od dnia 1.10.2014 do 31.03.2015 czyli:

$$3821 \text{ zł} \times 1,5 \% = 57,32 \text{ zł} : 12 \text{ miesięcy} = 4,78 \text{ zł}$$

Jest to stawka bazowa, która ulega obniżce z uwzględnieniem następujących czynników:

- a) położenie budynku,
- b) położenie lokalu w budynku,
- c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- d) ogólnego stanu technicznego budynku.

Tabela nr 4

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu

Lp	Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej czynszu	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1	Strefa wiejska	2%
2	Usytuowanie lokalu na poddaszu, o przegrodach nie odpowiadającym warunkom termicznym	2%
3	Brak wyposażenia budynku i lokalu w następujące instalacje: – brak centralnego ogrzewania, w tym etażowego – brak łazienki – brak wc – brak kanalizacji	2% 2% 2% 2%

Obniżka czynszu następuje z uwzględnieniem każdego czynnika w zależności od wyposażenia i położenia budynku. Kwota obniżki nie może przekroczyć 10% wartości bazowej stawki czynszu.

Zmiana wysokości stawki bazowej czynszu za wynajem lokali mieszkalnych w latach 2015- 2019 dokonywana będzie raz w roku z mocą obowiązującą od 1 stycznia każdego roku, nie więcej niż o 5 % w stosunku do stawki bazowej aktualnie obowiązującej.

Z uwagi na obowiązujące ustawowe terminy wypowiedzenia dotychczasowej stawki, pierwsza podwyżka czynszu zacznie obowiązywać od 01.01.2016.

2. Stawka czynszu za najem lokali socjalnych.

Z mieszkaniowego zasobu Gminy Margonin wydziela się część lokali o obniżonym standardzie, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne. Wyodrębnienie lokali socjalnych oraz ich wyłączanie następuje w drodze zarządzenia Burmistrza.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Przyjmuje się, że stawka będzie wynosiła 1,80 za m² powierzchni lokalu socjalnego.

3. Stawka czynszu za najem tymczasowego pomieszczenia.

- 1) Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu, bez prawa do lokalu socjalnego.
- 2) Stawka czynszu za najem tymczasowego pomieszczenia nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 3) Ustala się, że w okresie obowiązywania programu stawka czynszu za najem tymczasowego pomieszczenia wynosić będzie 30 % najniższego czynszu w gminie.

4. Warunki obniżania czynszu.

- 1) Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego w przypadku, gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal przekroczy 3 % wartości odtworzeniowej budynku.
- 2) Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu określone w odrębnej uchwale podjętej na podstawie art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj; Dz. U. 2014 poz. 150) .
- 3) Wzór wniosku o obniżkę czynszu określi zarządzenie Burmistrza.

Część V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2015– 2019.

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - 1) zapewnianie właściwej gospodarki ekonomiczno -finansowej nieruchomości,
 - 2) zapewnianie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 3) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego,
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
2. czynności związane z administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Margonin z dniem 01.01.2010 roku wykonuje Zakład Gospodarki Komunalnej w Margoninie. Administrowanie odbywa się w sposób bezpośredni.
3. Przewiduje się zmianę organizacyjno-prawną w zakresie administrowania mieszkaniowym zasobem gminy. Sytuacja jest podyktowana potrzebą pozyskiwania środków na procesy rewitalizacyjne budynków wchodzących w skład zasobu gminnego poprzez budowę w systemie deweloperskim lokali mieszkalnych na terenie gminy jak również świadczenie usług na rzecz 37 istniejących ustawowych wspólnot mieszkaniowych.

Część VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015– 2019.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 – 2019 będą wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Do dodatkowych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej zaliczyć należy:
 - 1) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
 - 2) środki z budżetu Gminy Margonin,
 - 3) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów,
 - 4) inne środki nie ujęte w programie a dozwolone innymi przepisami prawa.

Czynsze stanowią główną część środków pozyskiwanych na potrzeby gospodarki mieszkaniowej. Jednak sytuacja gospodarcza w kraju, sytuacja rodzin zamieszkujących mieszkaniowy zasób powoduje, że corocznie powstaje zadłużenie w płatnościach czynszowych. Rodzi to kolejne konsekwencje w postaci braku środków nie tylko na bieżące utrzymanie zasobu ale także na remonty.

Nieznacznym źródłem finansowania będą wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych, które winny być kierowane na remonty substancji mieszkaniowej.

Należy przygotować się do możliwości aplikowania środków z nowej unijnej perspektywy finansowej na lata 2014-2020.

Warto rozważyć zmianę organizacyjno-prawną administrowania zasobem w celu pozyskiwania środków na budowę bazy mieszkaniowej z kredytów, na zasadzie deweloperskiej lub partnerstwa publiczno-prywatnego przy wykorzystaniu walorów turystyczno-krajobrazowych gminy.

Część VII

Wysokość wydatków w latach 2015 – 2019, 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.

1. Wysokość wydatków w latach 2015– 2019 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 nr 5

Zestawienie wpływów i wydatków w latach 2015– 2019

Źródła wpływów	2015	2016	2017	2018	2019	Łącznie w zł
Wpływy z gospodarki mieszkaniowej	226 971	238 291	249 668	261016	272 365	1 248 311
Koszt planowanych remontów	136 000	136 000	136 000	136 000	136 000	680 000

Nakłady inwestycyjne						
Koszt utrzymania części wspólnej	86 290	86 290	86 290	86 290	86 290	86 290
Koszty eksploatacji	74 784	74 784	74 784	74 784	74 784	74 784
Nadwyżka/niedobór	-70 103	-58 783	-47 406	-36 058	-24 709	-237 059
Wpływy ze sprzedaży mieszkań	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	45 000

Powyższe zestawienie wskazuje na potrzebę dalszego dofinansowania przez budżet gminy zasobu mieszkaniowego, co stanowi niezbędny element powstrzymania dalszej dekapitalizacji zasobu komunalnego.

Część VIII

Określenie strategii lokalnej polityki mieszkaniowej.

1. Należy niezwłocznie uporządkować gospodarkę finansowo-administracyjną powstałych ustawowo 37 wspólnot mieszkaniowych na terenie gminy.
2. W przypadku braku chętnych na najem lokali użytkowych dokonać zmiany ich sposobu użytkowania na lokale mieszkalne lub socjalne.
3. Gmina winna dążyć do wycofywania swojego udziału z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności tam, gdzie pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością. Dla osiągnięcia tego celu Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Uzyskane w ten sposób wolne lokale mieszkalne będą sprzedawane w trybie przetargowym, a uzyskane środki finansowe przeznaczone zostaną na remonty mieszkań.
4. Najemcom wykazującym zadłużenie czynszowe w zajmowanym pełno standardowym lokalu, gmina może proponować zamianę mieszkania na lokal o obniżonym standardzie, bądź mniejszej powierzchni użytkowej.
5. Należy realizować zamianę lokali pomiędzy najemcami z większych na mniejsze oraz mniejszych na większe w przypadkach składania wniosków przez najemców.
6. Należy rozważyć w przypadku odmowy wykupu lokali w budynkach dwurodzinnych sprawę przekwaterowania mieszkańców do lokali zamiennych, w celu sprzedaży nieruchomości a środki pochodzące ze sprzedaży przeznaczyć na budowę nowych lokali czynszowych.
7. Należy utworzyć zasób tymczasowych pomieszczeń zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. Podjęcie zmian organizacyjnych w zakresie formy prawnej jednostki obsługującej zasób mieszkaniowy pozwoli na inne możliwości finansowania rozwoju potrzeb mieszkalnych gminy. Wykorzystując walory turystyczno-krajobrazowe gmina może wybudować budynki w systemie deweloperskim oraz na zasadzie partnerstwa publiczno-prywatnego. Biorąc pod uwagę drugie rozwiązanie, kredyt na budowę budynku mieszkalnego zaciągnęła by spółka komunalna (spółka buduje budynek mieszkalny z lokalami, których lokatorzy mogą je wykupić w systemie ratalnym spłacanym do spółki - stopniowe dochodzenie do własności).

W ten sposób mieszkańcy o niskich dochodach ominą główną przeszkodę, jaką jest uzyskanie kredytu w banku. Budynek zostanie wzniesiony na działce stanowiącej własność gminy.



PRZEWODNICZĄCY RADY
Scib
Piotr Scibura