

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RAKONIEWICE NA LATA 2012 - 2016**

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rakoniewice na lata 2012-2016 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 obniżania 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,
- 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 jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY, ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI**

§ 2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 49 budynków pełniących w całości lub w części funkcje mieszkalne, w których to budynkach w dyspozycji gminy pozostają 94 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 6 945,43 m<sup>2</sup>, z tego 7 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 286,27 m<sup>2</sup> pełni funkcję lokali socjalnych.

**Wykaz budynków z lokalami komunalnymi**

<b>Lp.</b>	<b>Adres</b>	<b>Ilość lokali w budynku</b>	<b>Ilość lokali komunalnych</b>	<b>Powierzchnia lokali komunalnych</b>	<b>Ilość lokali socjalnych</b>	<b>Powierzchnia lokali socjalnych</b>
1	Rakoniewice Pl.Pow.Wlkp. 1	2	2	92,34		
2	Rakoniewice Pl.Pow.Wlkp. 4	7	2	57,84		
3	Rakoniewice Pl.Pow.Wlkp. 6	7	2	75,11		
4	Rakoniewice Pl.Pow.Wlkp. 9	3	1	41,97		
5	Rakoniewice Pl.Pow.Wlkp. 11	4	1	47,50		
6	Rakoniewice Pl.Pow.Wlkp. 13	5	5	272,98		
7	Rakoniewice Pl.Pow.Wlkp. 28	6	1	69,75		
8	Rakoniewice Pl.Pow.Wlkp. 35	4	3	150,76	1	36,74
9	Rakoniewice Pl.Pow.Wlkp. 40	2	2	138,51		
10	Rakoniewice Pocztowa 7	4	2	106,67		
11	Rakoniewice Pocztowa 28	6	6	348,74		
12	Rakoniewice Wolsztyńska 10	3	3	106,37	3	106,37
13	Rakoniewice Wolsztyńska 22	3	1	51,15		
14	Rakoniewice Krystyny 18	3	2	109,92		
15	Rakoniewice Krystyny 34	4	2	81,22		
16	Rakoniewice Krystyny 49	12	1	40,72		
17	Rakoniewice Grodziska 10	5	1	47,92		
18	Rakoniewice Grodziska 25	4	1	40,37		
19	Rakoniewice Grodziska 29	6	3	113,09		
20	Rakoniewice Grodziska 30	1	1	51,10		
21	Rakoniewice Grodziska 33	4	1	60,48		
22	Rakoniewice Grodziska 35	5	2	107,65		
23	Rakoniewice Grodziska 36	6	2	56,13		
24	Rakoniewice Garbary 8	2	2	76,30		
25	Rakoniewice Nowotomyska 2	8	3	181,81		
26	Rakoniewice Nowotomyska 1	1	1	79,32		
27	Rakoniewice Pocztowa 1	3	3	132,44		
28	Rakoniewice Krystyny 57	4	4	229,40		
29	Rakoniewice Grodziska 20	3	1	80,23		
30	Rakoniewice Stadion 1	2	2	156,72		
31	Rostarzewo Pl.Pow.Wlkp. 11	3	2	78,48		
32	Rostarzewo Wolsztyńska 15	4	3	172,02		
33	Stodolsko 11A	1	1	77,09		
34	Stodolsko 2	1	1	51,72		
35	Głodno 42	1	1	92,06		
36	Głodno 62	1	1	46,00		
37	Tarnowa 4	6	4	230,23		
38	Cegielsko 21	1	1	64,40		
39	Jabłonna Kościelna 8	3	1	34,31		
40	Jabłonna Polna 8	1	1	36,34		
41	Jabłonna Kościelna 19	2	2	71,69		
42	Komorówko 36	2	1	52,44		
43	Kuźnica Zbąska 46	1	1	111,85		
44	Gnin 1	3	3	147,63		
45	Gola 12	2	1	32,24		
46	Blinek 11	1	1	43,13		
47	Blinek 21	2	2	72,81		
48	Goździn 36	3	3	143,16	3	143,16
49	Elżbieciny 34	1	1	37,66		
	<b>Ogółem</b>	<b>168</b>	<b>94</b>	<b>6945,43</b>	<b>7</b>	<b>286,27</b>

**§ 3.** Respektując prawa najemców lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rakoniewice, do pierwszeństwa w nabywaniu tych lokali na własność, zagwarantowanego im na mocy art. 34 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2010 r. Dz. U. Nr 102 poz. 651 ze zmianami), gmina dążyć będzie jednocześnie do:

- 1) pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych, w drodze:
  - a) działalności inwestycyjnej polegającej w szczególności na adaptacji lokali lub budynków niemieszkalnych na lokale lub budynki mieszkalne,
  - b) odzyskiwania lokali opuszczonych przez najemców lub użytkowników,
  - c) w drodze umów z podmiotami, które lokalami takimi dysponują,
- 2) zachowania w należytym stanie technicznym budynków i lokali mieszkalnych będących w posiadaniu gminy w drodze remontów i modernizacji.

**§ 4. 1.** Adaptacje lokali lub budynków niemieszkalnych w obiektach stanowiących własność Gminy Rakoniewice na lokale lub budynki mieszkalne, mogą być wykonywane również przez osoby fizyczne na koszt tych osób.

2. Wybór osoby lub osób, które zobowiązują się do wykonania robót adaptacyjnych, o których mowa w ust. 1, następuje spośród osób ujętych na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Rakoniewice, jeżeli osoby takie wyrażają zgodę na tego rodzaju propozycję i wykażą, że posiadają one środki na ten cel.

3. Adaptacje, o których mowa w ust. 1, polegają na nadbudowie, rozbudowie i przebudowie lub odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych, lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

4. Obecni najemcy lokali mieszkalnych mogą na własny koszt dokonywać adaptacji strychów, suszami, pralni i innych pomieszczeń niewchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Rakoniewice, w celu powiększenia zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego.

5. Adaptacje o których mowa w niniejszym § mogą być przeprowadzane pod warunkiem uzyskania uprzedniej zgody właściciela (współwłaścicieli) tych obiektów, z uwzględnieniem istniejącego stanu prawnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 5. 1.** Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2012-2016, uwzględnia z jednej strony fakt zbywania lokali ich najemcom, z drugiej zaś strony odzysk lokali do powtórnego zasiedlenia i pozyskiwanie nowych lokali.

**PROGNOZA WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY  
W KOLEJNYCH 2012-2016**

Rodzaj zadania	LATA				
	2012	2013	2014	2015	2016
<b>I. SPADEK ZASOBU MIESZKANIOWEGO</b>					
planowana sprzedaż na rzecz najemców lokali	6	3	6	5	4
<b>II. ODZYSK LOKALI DO POWTÓRNEGO ZASIEDLAENIA</b>					
odzysk lokali od obecnych użytkowników	1	1	2	1	2
<b>III. WZROST ZASOBU MIESZKANIOWEGO</b>					
pozyskanie nowych lokali: - adaptacje	0	1	1	1	1

2. Prognozę dotyczącą zachowania w należyłym stanie technicznym budynków i lokali mieszkalnych będących w posiadaniu gminy w drodze remontów i modernizacji, wynikającą ze stanu technicznego tych budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata ilustruje poniższe zestawienie

**PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH  
WYNIKAJĄCY Z ICH STANU TECHNICZNEGO NA LATA 2012-2016 USTALONY  
W OPARCIU O DOKONANĄ ANALIZĘ POTRZEB**

WYKAZ ZADAŃ REMONTOWYCH I MODERNIZACYJNYCH	REALIZACJA REMONTÓW W LATACH /ilość budynków/					
	2012	2013	2014	2015	2016	Razem
Remonty kapitalne dachów:	1	1	1	2	1	9
Renowacje elewacji:	2	2	1	2	2	9
Wymiany i modernizacja instalacji gaz., wod-kan., c.o., elekt.:	2	2	2	2	2	10
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	12	4	12	4	4	32
Roboty izolacyjne, posadzkowe, murarskie, ocieplenia	1	1	1	1	1	5
Roboty malarskie	2	2	3	2	2	11

### III. PLANOWANA SPRZEDAŻ

§ 6. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych osobom, którym zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przysługuje pierwszeństwo w ich nabywaniu na własność, ilustruje poniższe zestawienie.

Rodzaj zadania	LATA				
	2012	2013	2014	2015	2016
Planowana sprzedaż na rzecz najemców lokali	6	3	6	5	4

### IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 7. Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowiąc będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 8. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. za lokale mieszkalne,
2. za lokale zamienne,
3. za lokale socjalne.

**§ 9. 1.** Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty zarządzania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, w szczególności opłat za dostawę do lokalu energii oraz gazu w wypadkach, gdy korzystając z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

**§ 10. 1.** Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:

- lokal bez centralnego ogrzewania - 10%
- lokal bez łazienki - 10%
- lokal bez gazu przewodowego - 10%
- lokal bez WC - 10%
- lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej - 10%
- lokal w oficynie - 10%
- lokal na terenie wiejskim - 10%
- lokal z kuchnią albo wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego - 5%

Maksymalną sumę czynników wpływających na obniżenie stawki podstawowej czynszu stosuje się do 60%

2. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

**§ 11.** Czynsz za lokale mieszkalne i zamienne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

**§ 12. 1.** Stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej uchwała Burmistrz Rakoniewic.

2. Wpływy z czynszów najmu, o których mowa w ust. 1, Zarządca lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rakoniewice przeznacza na bieżące utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład tego zasobu, z uwzględnieniem kosztów sprawowanego zarządu, w tym remontów.

**§ 13.** Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

**§ 14. 1.** W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonano w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z § 10 ust. 1.

3. W przypadku podjęcia całego lub części lokalu, dokonanego za uprzednią pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30%.

4. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu pod względem technicznego wyposażenia, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.

**§ 15.** Czynsz najmu płacony jest z góry do 20 dnia każdego miesiąca do kasy Zarządcy, lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

**§ 16. 1.** Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy.

2. Podwyżka czynszu może być wprowadzona po wypowiedzeniu dotychczasowego czynszu, co najmniej z miesięcznym wyprzedzeniem, na koniec miesiąca kalendarzowego.

**§ 17. 1.** Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki byłby możliwy do uzyskania z tytułu najmu tego lokalu.

2. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych kosztów, można na podstawie rozliczenia kosztów roku ubiegłego żądać odszkodowania uzupełniającego do wysokości poniesionych kosztów w roku ubiegłym.

**§ 18.** W lokalach gminnego zasobu mieszkaniowego nie jest pobierana od lokatorów kaucja mieszkaniowa.

## **V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

**§ 19.** Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, ustalone zostaną każdorazowo z podmiotem upoważnionym zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH ORAZ WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODARKE MIESZKANIOWĄ W KOLEJNYCH LATACH**

**§ 20.** Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności:

- 1) wpływy z czynszów najmu,
- 2) wpływy z odszkodowań, o których mowa w § 17 uchwały,
- 3) wpływy z innych źródeł.

**§ 21.** Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2012-2016 wynikać będzie z wpływów o których mowa w § 20.

## **VII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

**§ 22.** Zamiana lokali dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może mieć miejsce w przypadkach określonych w uchwale określającej zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**§ 23.** Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012-2016 obrazuje **§ 6** niniejszej uchwały.

**§ 24.** Za uprzednią, pisemną zgodą Zarządcy, najemca lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może podwyższyć standard zajmowanego przez siebie lokalu w drodze remontów lub modernizacji realizowanych na koszt tego najemcy.

**§ 25. 1.** Na okres nie dłuższy niż rok, najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rakoniewice przysługuje lokal zamienny, jeżeli:

- a) zachodzi konieczność przeprowadzenia przez gminę niezbędnych napraw, modernizacji lub remontów kapitałnych w lokalu dotychczas zajmowanym,
- b) właściwy organ nadzoru budowlanego stwierdzi istnienie w lokalu dotychczas zajmowanym ubytków lub uszkodzeń grożących katastrofą budowlaną lub innym wypadkiem albo orzeknie o przeznaczeniu budynku lub części budynku, w którym znajduje się taki lokal do rozbiórki,
- c) nastąpi zdarzenie losowe uniemożliwiające dalsze korzystanie z lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę (powódź, pożar, katastrofa budowlana itp.).

2. Po zakończeniu napraw, modernizacji lub remontów, albo po ustaniu zagrożenia gmina jest obowiązana udostępnić najemcy w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal, albo lokal o podobnym standardzie.

3. Czynsz za lokal zamienny nie może być wyższy niż czynsz dotychczasowy, niezależnie od wyposażenia technicznego lub położenia tego lokalu.