

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY LESZNO NA LATA 2017 – 2022**

I. Wprowadzenie

§ 1

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leszno obejmuje lata 2017 – 2022 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Leszno w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym. Opracowanie przedmiotowego dokumentu wynika z obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej wyżej ustawy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do podstawowych zadań własnych gminy. Gmina zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach poprzez zapewnienie im lokalu.
2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leszno na lata 2017 – 2022 określa w szczególności:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2017 – 2022, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
 - 3) planowaną sprzedaż lokali w latach 2017 – 2022,
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania 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 latach 2017 – 2022,
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 – 2022,
 - 7) wysokość wydatków w latach 2017 – 2022,
 - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Leszno według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku.

§ 2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leszno na lata 2017-2022, określony w niniejszej uchwale;
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Leszno;
- 3) ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.).

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2017 – 2022 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Leszno tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących wyłącznie własność gminy, które zarządzane są przez Urząd Gminy w Lesznie oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Leszno wg form własności (stan na 31 grudnia 2016 roku):

Lp.	Forma własności	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych
1.	Budynki stanowiące w całości własność Gminy Leszno	14	47
2.	Budynki stanowiące współwłasność gminy i innych osób (wspólnoty mieszkaniowe)	6	7

2. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Leszno obejmuje następujące lokale (stan na 31 grudnia 2016 roku):

Lp.	Adres	Lokale			Powierzchnia łącznie		
		mieszkalne	socjalne	pomieszczenia tymczasowe	mieszkalne	socjalne	pomieszczenia tymczasowe
1.	Gawartowa Wola 32	4	-	-	144,50	-	-
2.	Leszno, ul. Błońska 59 A m. 16	1	-	-	63,10	-	-
3.	Leszno, ul. Błońska 69	6	-	-	256,88	-	-
4.	Leszno, ul. Błońska 71	2	-	-	100,18	-	-
5.	Leszno, ul. Błońska 71A	-	1	-	-	13,40	-
6.	Leszno, ul. Błońska 73	2	-	-	81,17	-	-
7.	Leszno, ul. Fabryczna 3A m. 8	1	-	-	71,65	-	-
8.	Leszno, ul. Fabryczna 11 m. 1	1	-	-	71,15	-	-
9.	Leszno, ul. Inżynierska 3	12	-	-	290,23	-	-
10.	Leszno, ul. Leśna 13	1	-	-	60	-	-
11.	Leszno, ul. Szkolna 10	1	-	-	44,30	-	-
12.	Szymanówek	-	2	-	-	36,5	-
13.	Zaborówek, ul. Stołeczna 224 m. 2	1	-	-	28,20	-	-
14.	Zaborów, ul. Kujawskiego 7	1	-	-	19,60	-	-
15.	Zaborów, ul. Leśna 2	2	-	-	85,50	-	-
16.	Zaborów, ul. Leśna 33	5	-	-	179,02	-	-
17.	Zaborów, ul. Leśna 35	7	-	-	437,50	-	-

18.	Zaborów, ul. Leśna 39	2	-	-	50,52	-	-
19.	Zaborów, ul. Południowa 10	1	-	-	22,50	-	-
20.	Zaborów, ul. Stołeczna 153	1	-	-	40	-	-
Razem		48	6	-			-

§ 4

1. W latach 2017-2022 wielkość zasobu może ulegać zmianie w szczególności poprzez:
 - 1) przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali w drodze decyzji Wojewody z zasobów państwowych przedsiębiorstw oraz Skarbu Państwa,
 - 2) przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali przez osoby fizyczne i prawne,
 - 3) wybudowanie lokali przez gminę bądź ich uzyskanie w drodze adaptacji lub przebudowy innych pomieszczeń,
 - 4) nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę pomieszczeń niemieszkalnych,
 - 5) nabycie odpłatnie lokalu,
 - 6) zbycie lokalu,
 - 7) zmiana statusu lokali mieszkalnych na socjalne,
 - 8) zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy Leszno.
2. Zasadniczym problemem jest niewystarczająca liczba lokali socjalnych niezbędna do płynnego dostarczania takich mieszkań zarówno z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych osobom posiadającym bardzo niskie dochody, jak również osobom uprawnionym do przydziału takiego lokalu na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych, czy osobom opuszczającym zakład karny. Mając na uwadze deficyt lokali socjalnych gmina podejmie różne działania mające na celu realizację uregulowań ustawowych.
3. Przyjmuje się prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2017 – 2022 z podziałem na lokale wynajmowane jako socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

Lp.	Wyszczególnienie	Lata					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
		szt.	szt.	szt.	szt.	szt.	szt.
1.	Lokale socjalne	7	8	9	10	11	12
2.	Lokale mieszkalne	48	47	46	45	44	43
3.	Lokale ogółem	55	55	55	55	55	55

Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy i mogą odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości. Zmniejszająca się wielkość stanu lokali mieszkalnych uwarunkowana jest sprzedażą lokali we wspólnotach mieszkaniowych. Gmina będzie starała się również pozyskać nowe lokale socjalne.

§ 5

Ustala się, że lokale mieszkalne w miejscowości Szymanówek i Leszno ul. Błońska 71 A stanowiąc będą lokale socjalne.

§ 6

1. Stan techniczny budynków należących do zasobów Gminy Leszno jest uzależniony od wieku budynku, ich utrzymania oraz przeprowadzanych w przeszłości remontów. Aktualnie znaczna część budynków wymaga remontów i modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Remonty budynków będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków. Priorytetowy cel remontów i modernizacji to zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. Podejmowane remonty będą miały na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:
 - a) sprawną instalację elektryczną,
 - b) sprawną instalację gazową,
 - c) sprawną instalację odgromową,
 - d) sprawną instalację wodno – kanalizacyjną,
 - e) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
 - f) szczelność pokrycia dachowego,
 - g) sprawne przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne.
2. Dokonywane remonty będą miały na celu doprowadzić do poprawy stanu technicznego budynków, który będzie w kolejnych latach ulegał polepszeniu. Przyjmuje się prognozę stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2017 – 2022:

Lata	Stan techniczny budynków mieszkalnych	
	zadawalający (szt.)	niezadawalający (szt.)
2017	9	5
2018	10	4
2019	11	3
2020	12	2
2021	13	1
2022	14	0

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji stanu technicznego budynków i lokali

§ 7

W latach 2017-2022 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy Leszno w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy. Potrzeby remontowe budynków i lokali będą wynikały z konieczności :

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem,
- 3) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.

§ 8

Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków). Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy Leszno po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów oraz od pracowników Urzędu Gminy. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią będą:

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej i odgromowej, elementy konstrukcyjne obiektów urządzeń grzewczo – kominowych i wentylacyjnych,
- 2) remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców,
- 3) niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu

§ 9

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne

§ 10

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego należących do mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Leszno, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą.
2. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny będzie wynosiła połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.
4. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 11

1. Podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
2. Podwyższenie czynszu może nastąpić z uwzględnieniem następujących czynników i ich wysokości:
 - 1) kanalizacja –WC – powoduje zwiększenie stawki bazowej o 15%
 - 2) gaz - powoduje zwiększenie stawki bazowej o 15%
 - 3) CO - powoduje zwiększenie stawki bazowej o 15%
 - 4) WC - powoduje zwiększenie stawki bazowej o 15%
 - 5) łazienka - powoduje zwiększenie stawki bazowej o 15%
 - 6) korzystna lokalizacja - powoduje zwiększenie stawki bazowej o 15%
3. Obniżenie czynszu może nastąpić z uwzględnieniem następujących czynników i ich wysokości:
 - 1) wspólne WC – powoduje obniżkę stawki bazowej o 10%
4. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu za używanie lokalu może nastąpić najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. Wypowiedzenie wysokości czynszu pod rygorem nieważności dokonuje się na piśmie.

§ 12

1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków i odpadów stałych.
2. Zasady, termin płatności jak i sposób rozliczenia opłat wymienionych w ust. 1 określa zarządca danej nieruchomości.

§ 13

Polityka czynszowa Gminy Leszno w latach 2017 – 2022 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego

V. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017 – 2022

§ 14

Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Leszno, z wyłączeniem lokali socjalnych, tymczasowych oraz lokali oddanych w najem na rzecz nauczycieli z którymi zawarto umowy na okres związany ze stosunkiem pracy, mogą być sprzedawane na wniosek najemcy za zgodą Rady Gminy Leszno, z uwzględnieniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu.

§ 15

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leszno odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Leszno.

§ 16

Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczą będą niezbędną ilość lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania zgodnie z zasadami określonymi w programie. Należy dążyć do zbywania pojedynczych mieszkań, które gmina posiada we wspólnotach mieszkaniowych, gdzie udziały gminy są niewielkie.

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami

§ 17

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leszno powierza się Wójtowi Gminy Leszno.
2. Gmina z uwagi na ograniczoność środków na rozwój budownictwa mieszkaniowego nie przewiduje zmian w sposobie zarządzania lokalami.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 – 2022 oraz wysokość wydatków

§ 18

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Leszno.
2. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określane corocznie w uchwale budżetowej.
3. Na wydatki w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się

- 1) koszty bieżącej eksploatacji, w tym:
 - a) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno – porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców
 - b) koszty utrzymania terenów zielonych
 - c) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym
 - d) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków
 - e) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków lokali i instalacji
 - f) opłata za ogrzewanie budynków
 - g) opłata za odprowadzanie ścieków
- 2) Koszty remontów w tym
 - a) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego
 - b) koszty remontów bieżących budynków lokali pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych
 - c) koszty naprawy przyłączy sieciowych
 - d) koszty zabezpieczenia budynku w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych
 - e) wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych
- 3) Koszty remontów kapitalnych i modernizacji tj. wydatki inwestycyjne

VIII. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 19

Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

- 1) zapewnienie regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności
- 3) weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie umów najemcom którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy tj. jeżeli najemca nie zamieszkuje w lokalu dłużej niż 12 miesięcy albo przysługuje mu tytuł do innego lokalu w tej samej miejscowości lub pobliskiej pod warunkiem, że spełnia on warunki dla lokalu zamiennego
- 4) wypowiedzanie umów z innych przyczyn niż zostały określone w ustawie
- 5) umożliwianie zamian mieszkań pomiędzy najemcami lokali komunalnych
- 6) przeznaczenie w drodze adaptacji na mieszkania lokale i budynki stanowiące własność gminy
- 7) zaangażowanie mieszkańców we właściwie utrzymanie porządku i stan technicznego w zajmowanych lokalach i na klatkach schodowych
- 8) poprawa standardu lokali mieszkalnych

- 9) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy

IX. Zakończenie

§ 20

W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leszno na lata 2017-2022 prawa lokatorów wynikające z ustawy zostały uwzględnione. Szereg zadań nałożonych na gminę przedmiotową ustawą jest trudne do realizacji z uwagi na brak środków finansowych na rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego i tym samym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wszystkich rodzin wnioskujących o przydział mieszkania.