

**UCHWAŁA NR XXVII/247/2016
RADY MIEJSKIEJ W MROCZY**

z dnia 30 listopada 2016 r.

w sprawie zmiany „Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mrocza na lata 2017-2021”

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2016r. poz. 1610), uchwała się, co następuje:

§ 1. W „Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mrocza na lata 2017-2021”, stanowiącym załącznik do uchwały nr XXV/229/2016 Rady Miejskiej w Mroczy z dnia 30 września 2016r., wprowadza się następujące zmiany:

1. W punkcie 1. podpunkcie 2. „Charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy”, dodaje się tabelę 4.1. oraz tabelę 5.1. stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W punkcie 1. podpunkcie 3. „Prognoza w zakresie stanu technicznego w poszczególnych latach”, dodaje się tabelę 6.1. stanowiącą załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. W punkcie 4. „Zasady polityki czynszowej”, dodaje się podpunkt 1. Czynniki obniżające stawkę czynszu oraz czynsz, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Zmienia się punkt 5. „Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem”, który otrzymuje brzmienie jak w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

5. W punkcie 6. „Źródła finansowania w poszczególnych latach”, dodaje się tabelę stanowiącą załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017 roku i podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie Gminy Mrocza.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mroczy

Andrzej Brzóska

Załącznik do Uchwały Nr XXVII/247/2016
 Rady Miejskiej w Mroczy
 z dnia 30 listopada 2016 r.

Tab. 4.1

Prognozowane wyposażenie budynków w infrastrukturę techniczną w latach obowiązywania programu:

Rodzaj infrastruktury technicznej	Ilość budynków (%)				
	2017	2018	2019	2020	2021
Budynki wyposażone w instalację elektryczną	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Budynki wyposażone w instalację wodociągowo-kanalizacyjną podłączoną do kanalizacji ogólnospławnej.	82 %	83 %	83 %	85 %	86 %
Budynki wyposażone w instalację wodociągowo-kanalizacyjną podłączoną do istniejących zbiorników szczelnych.	18 %	17 %	17 %	15 %	14 %
Budynki wyposażone w instalację centralnego ogrzewania z lokalnej kotłowni.	10 %	11 %	11 %	12 %	12 %
Budynki wyposażone w ogrzewanie indywidualne (c.o., piece)	90 %	89 %	89 %	88 %	88 %

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Tab. 5.1

Ilość lokali mieszkalnych w prognozowanym okresie:

Lokalizacja lokalu	Ilość lokali mieszkalnych i socjalnych									
	2017		2018		2019		2020		2021	
	lokale mieszkalne	lokale socjalne	lokale mieszkalne	lokale socjalne	lokale mieszkalne	lokale socjalne	lokale mieszkalne	lokale socjalne	lokale mieszkalne	lokale socjalne
Miasto	74	15	66	15	63	15	60	15	56	23
Gmina	36	0	32	0	30	0	27	0	25	0
Łącznie	110	15	98	15	93	15	87	15	81	23
Łączna ilość lokali	125		113		108		102		104	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/247/2016
 Rady Miejskiej w Mroczy
 z dnia 30 listopada 2016 r.

Tab. 6.1

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach obowiązywania programu:

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
zły	10 %	9 %	8 %	7 %	6 %
średni	50 %	51 %	52 %	52 %	52 %
dobry	40 %	40 %	40 %	41 %	42 %
Rodzaj robót do wykonania					
Roboty konserwacyjne – mające na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów i wyposażenia budynków	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %
Roboty naprawcze – okresowe remonty elementów budynku, które mają na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynków we właściwym stanie technicznym	45 %	45 %	40 %	45 %	40 %
Roboty remontowe - (główne) polegające na wymianie co najmniej jednego elementu budynku	15 %	15 %	20 %	15 %	20 %

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

4.1. Czynniki obniżające stawkę czynszu oraz czynsz

Czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu:

L.p.	Kryteria obniżki stawki podstawowej	Obniżka (%)
1.	Mieszkanie o współczesnym standardzie (CO, WC, łazienka)	nie stosuje się obniżki (stosuje się stawkę podstawową)
2.	Mieszkanie z łazienką i WC bez CO	14 %
3.	Mieszkanie tylko z WC	27 %
4.	Mieszkanie tylko z instalacją wod-kan.	41 %
5.	Mieszkanie bez instalacją wod-kan.	55 %
6.	Usytuowanie budynku (niekorzystne)	10 % czynszu
7.	Stan techniczny poniżej przeciętnej	10 % czynszu
8.	Usytuowanie mieszkania w budynku (niekorzystne)	10 % czynszu
9.	Mieszkanie znajduje się na terenie miasta (I strefa)	nie stosuje się obniżki
10.	Mieszkanie znajduje się na terenie miasta (II strefa)	10 % czynszu
11.	Mieszkanie znajduje się na terenie gminy (I strefa)	10 % czynszu
12.	Mieszkanie znajduje się na terenie gminy (II strefa)	20 % czynszu

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Miasto II strefa – ul. Dworzec, ul. Piotra.

Miasto I strefa – pozostałe ulice na terenie miasta.

Gmina I strefa – Wiele.

Gmina II strefa – Drażno, Samsiecznynek, Kosowo, Krukówko, Matyldzin, Kaźmierzewo, Witosław, Rościmin, Drzewianowo, Słupówko.

Czynniki obniżające czynsz, stosowane na wniosek najemcy

L.p.	Kryteria obniżki czynszu	Obniżka (%)
1.	Obniżka czynszu przysługuje najemcy lokalu, który w związku z decyzją organu nadzoru budowlanego, powinien być opróżniony. Taki lokal niejednokrotnie stwarza bezpośrednie zagrożenie dla życia jego najemców, a niekiedy stanowi również zagrożenie do pobliskiego otoczenia. Obniżka czynszu przysługuje do czasu wskazania przez Gminę innego lokalu mieszkalnego lub do czasu usunięcia powodu wydania decyzji przez organ nadzoru budowlanego.	25 %
2.	Obniżka czynszu przysługuje najemcom lokalu w sytuacji gdy wynajmowany lokal jest lokalem wspólnym, tj. stanowi lokal mieszkalny, w którym poszczególne pomieszczenia najmowane (wykorzystywane) są przez dwóch lub więcej najemców (najemcy powyższego lokalu wspólnie korzystają z pomieszczeń: np. kuchni, łazienki, WC).	15 %

Obniżki czynszu udziela Burmistrza Miasta i Gminy Mroczka na wniosek najemcy, w formie zgody na okres 12 miesięcy. Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po wyrażeniu zgody przez Burmistrza.

5. Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem

Gmina zobowiązana jest do zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym. W tym celu może utworzyć podmiot (zakład budżetowy lub spółkę prawa handlowego) lub też może powierzyć zarządzanie podmiotowi prywatnemu.

Od stycznia 2012 roku powyższe zadania powierzone zostały Zakładowi Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. w Mroczy

Zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy powinny zapewnić:

- efektywne i sprawne zarządzanie,
- poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
- poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców,
- ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

Istotnym elementem zarządzania zasobem mieszkaniowym jest określenie obowiązków właściciela i najemcy. Ustawa o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych precyzowała je bardzo szczegółowo dla zasobu wynajmowanego za czynsz regulowany. Obecnie prawa i obowiązki stron stosunku najmu określone są w sposób ogólny w Kodeksie cywilnym. Stąd konieczność opracowania odpowiednich regulaminów korzystania z lokali, określających prawa i obowiązki właściciela i najemcy w tym zakresie.

Zabezpieczenie realizacji obowiązków przez strony stosunku najmu stanowi kaucja pobierana przy zawarciu umowy najmu.

Powolne tempo wzrostu płac, duże bezrobocie, znaczny wzrost opłat za dostarczane do lokalu media powodują, że coraz więcej najemców ma problemy z regularnym i terminowym wnoszeniem czynszu i opłat – powodować mogą kłopoty z egzekucją należności opłat. Dlatego Rada Miejska proponuje:

- reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
- udzielić pomocy w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
- dokonywać zamiany lokalu na lokal tańszy,
- zawierać porozumienia w sprawie rozłożenia spłaty zaległości na raty,
- niezwłocznie wypowiedać umowy najmu, gdy powyższe działania zawiodą z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi gminy odbywać się będzie w najbliższych latach na dotychczasowych zasadach z wykorzystaniem pracowników administracyjnych Zakładu Gospodarki Komunalnej w Mroczy Sp. z o. o. w Mroczy (zarządca) oraz pracownika Urzędu Miasta i Gminy w Mroczy (właściciel).

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XXVII/247/2016
Rady Miejskiej w Mroczy
z dnia 30 listopada 2016 r.

Źródła finansowania w poszczególnych latach

L.p.	Źródło finansowania (Planowane przychody)	Finansowanie zasobu mieszkaniowego w latach prognozy (tys. zł)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Opłaty tytułem czynszu	250,7	250,7	275,8	275,8	303,3
2	Budżet Państwa (dofinansowanie inwestycji, budowa nowego budynku)	254,3	-	-	-	150,0
3	Budżet Gminy (dofinansowanie inwestycji, budowa nowego budynku)	593,5	-	-	-	350,0
Łącznie		1.908,5	250,7	275,8	275,8	803,3

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - art. 21 ust. 1 nakłada obowiązek na Radę Miejską uchwalenia w *ieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy*, opracowanego, na co najmniej 5 kolejnych lat. W związku z faktem, iż program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mrocza na lata 2012-2016 utraci z dniem 31 grudnia 2016 roku aktualność, wystąpiła konieczność aktualizacji ww. opracowania.

Program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy. Program jest pomocny do tworzenia założeń niezbędnych do zwiększenia efektywności gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym – wyższej jakości usług świadczonych na rzecz użytkowników i dalszej poprawy współpracy pomiędzy mieszkańcami a Gminą Mrocza. Ma być pomocny przy rozstrzygnięciu o kierunku prowadzenia polityki sprzedaży gminnych zasobów mieszkaniowych, przy ustalaniu wysokości środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów, a także do uchwalenia zasad polityki czynszowej.

W dniu 3 listopada 2016r. do tutejszego Biura Rady Miejskiej w Mroczy wpłynęło zawiadomienie o wszczęciu przez Wojewodę Kujawsko - Pomorskiego postępowania nadzorczego w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały nr XXV/229/2016 Rady Miejskiej w Mroczy z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przyjęcia „Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mrocza na lata 2017-2021”. W ocenie organu nadzorczego w przedmiotowej uchwale za nieprawidłowe należy uznać niektóre jej postanowienia. Zgadzając się z argumentami organu nadzorczego, Przewodniczący Rady Miejskiej w Mroczy, w piśmie z dnia 07 listopada 2016r., udzielił odpowiedzi, informując, że zmieniony Program, uwzględniający uwagi organu nadzorczego zostanie przedstawiony Radzie Miejskiej w Mroczy na sesji 30 listopada 2016r. Przedmiotowa uchwała (zmiana uchwały) wyczerpuje w całości wszystkie uwagi Wojewody Kujawsko – Pomorskiego.

W związku z powyższym podjęcie przedmiotowej uchwały jest w pełni uzasadnione.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mroczy

Andrzej Brzóska