



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 30 grudnia 2019 r.

Poz. 11426

UCHWAŁA NR XVIII/163/2019 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 19 grudnia 2019 r.

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Komorniki na lata 2020 - 2024.

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt. 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm)¹⁾ oraz 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 (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.)²⁾ Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Komorniki na lata 2020-2024 określa warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Komorniki.

2. Celami programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Komorniki na lata 2020-2024 są:

- 1) poprawa jakości i warunków zamieszkania w zasobie mieszkaniowym Gminy;
- 2) poprawa dostępności zasobu mieszkaniowego Gminy w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców;
- 3) poprawa efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.

3. Realizacja celów określonych w ust. 2 nastąpi w szczególności poprzez:

- 1) modernizację (w tym termomodernizację), renowację i remonty budynków;
- 2) gminne budownictwo mieszkaniowe;
- 3) racjonalne i efektywne wykorzystanie zasobów Gminy;
- 4) ustalenie zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszów.

4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o „dochodzie” – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

5. Przepisy niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio do gospodarowania lokalami i pomieszczeniami tymczasowymi wynajętymi przez Gminę Komorniki z przeznaczeniem na podnajem.

§ 2. 1. Gmina Komorniki posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Komorniki.

2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Komorniki może być również realizowane poprzez wynajem przez Gminę lokali w celu ich dalszego podnajmu.

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz.1309, poz. 1696, poz.1815.

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz.1309.

3. Gmina Komorniki prowadzi ewidencję lokali komunalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Komorniki oraz dokonuje bieżącej aktualizacji przedmiotowej ewidencji.

4. Zakłada się powiększanie w latach 2020-2024 mieszkaniowego zasobu Gminy Komorniki w szczególności w drodze:

- 1) budowy lokali,
- 2) nabywania nieruchomości ze wszystkimi wolnymi lokalami albo lokali stanowiących odrębny przedmiot własności,
- 3) zamiany nieruchomości.

§ 3. Prognozę wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Komorniki na lata 2020-2024 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§ 4. 1. Gmina Komorniki gospodaruje mieszkaniowym zasobem Gminy Komorniki dążąc do poprawy jakości i warunków mieszkaniowych zamieszkujących w nim lokatorów i w tym celu podejmuje działania służące poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Przeznacza się do rozbiórki lub zbycia:

- 1) budynki i lokale, których dalsza eksploatacja albo remont są nieuzasadnione ekonomicznie,
- 2) budynek zlokalizowany w Komornikach przy ul. Ogrodowej, jeżeli będzie tego wymagało zrealizowanie drogi zaprojektowanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

3. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji w latach 2020-2024, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

§ 5. 1. Wójt Gminy Komorniki podejmuje decyzję o sprzedaży lokali, zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2024 ze zm.).

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w komunalnych domach wielorodzinnych zostały ustalone odrębną uchwałą Nr XXXIV/233/98 Rady Gminy Komorniki z dnia 2 marca 1998 r.

§ 6. 1. Do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Komorniki stosuje się zasady polityki czynszowej określone postanowieniami uchwały.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu:

- 1) czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:
 - a) lokal mieszkalny położony na poddaszu (minus 5%),
 - b) pomieszczenie kuchenne w lokalu bez naturalnego oświetlenia (minus 5%),
 - c) lokal mieszkalny ogrzewany piecem węglowym (minus 10%),
 - d) lokal mieszkalny położony w budynku przed termomodernizacją (minus 10%),
 - e) lokal mieszkalny położony w budynku kontenerowym (minus 10%);
- 2) czynnik podwyższający wartość użytkową lokalu: lokal mieszkalny z wydzielonym ogródkiem przydomowym (plus 10%).

3. Wysokość czynszu najmu lokalu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

4. Wysokość czynszu z uwzględnieniem czynników, o których mowa w pkt 2 w stosunku do lokali objętych dotychczasowymi umowami najmu zostanie przeliczona przy najbliższej aktualizacji stawki czynszu, która zostanie ustalona zarządzeniem Wójta Gminy Komorniki.

5. W przypadku, gdy wynajmujący dokonał ulepszeń istniejącego lokalu, czynsz najmu za lokal nalicza się zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2 i 3.

6. W przypadku, gdy najemca na swój koszt, za zgodą wynajmującego, dokonał ulepszeń istniejącego lokalu, czynsz najmu lokalu nalicza się w wysokości nieuwzględniającej ulepszenia.

7. W przypadku, gdy najemca na koszt wynajmującego, za zgodą wynajmującego, dokonał ulepszeń istniejącego lokalu, czynsz najmu lokalu nalicza się zgodnie z zasadami określonymi w ust.2 i 3.

§ 7. 1. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu lokalu:

- 1) obniżka czynszu najmu lokalu następuje na wniosek najemcy,
- 2) obniżki czynszu najmu lokalu udziela się na okres 6 miesięcy, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 3) zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 6 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu najmu lokalu, z wyłączeniem utraty tytułu prawnego do lokalu, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę,
- 4) obniżka czynszu najmu lokalu przysługuje najemcy, który:
 - a) nie pobiera dodatku mieszkaniowego,
 - b) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu lub za zgodą wynajmującego podpisał ugodę w sprawie spłaty zaległości w ratach lub umorzenia zaległości,
 - c) nie odmówił przyjęcia zaproponowanego przez wynajmującego lokalu spełniającego warunki lokalu zamiennego, o niższych kosztach utrzymania,
 - d) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu określone w uchwale Rady Gminy Komorniki w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Komorniki.

2. Zasady określone w ust. 1 nie mają zastosowania do najemcy, z którym zawarto umowę najmu socjalnego lokalu lub najmu pomieszczenia tymczasowego.

§ 8. 1. Komunalnym zasobem Gminy Komorniki zarządza Wójt Gminy Komorniki.

2. Zadania z zakresu zarządzania komunalnym zasobem Gminy powinny być wykonywane zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla charakteru tych czynności. Przy ich wykonywaniu należy się kierować zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których wykonywane są te czynności oraz zasadą utrzymania zasobu w nie pogorszym stanie technicznym.

3. Zarządzanie zasobem obejmuje w szczególności czynności związane z:

- 1) administrowaniem zasobem,
- 2) ewidencjonowaniem zasobu,
- 3) sporządzaniem umów najmu i zamian lokali,
- 4) prowadzeniem spraw z zakresu księgowości,
- 5) prowadzeniem spraw z zakresu ubezpieczeń,
- 6) prowadzeniem spraw z zakresu windyacji,
- 7) prowadzeniem spraw związanych z eksploatacją, konserwacją i remontami budynków i lokali oraz związanej z nimi infrastruktury mającej na celu utrzymanie ich w stanie nie pogorszym,
- 8) prowadzeniem spraw związanych ze zbyciem i nabyciem nieruchomości,
- 9) prowadzeniem inwestycji w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego.

4. Wydziały i referaty odpowiedzialne za wykonywanie czynności określonych w ust. 3:

- 1) Wydział Finansowy i Referat Podatkowy w zakresie obsługi księgowej i ubezpieczeniowej,
- 2) Wydział Inwestycji i Remontów w zakresie remontów budynków i lokali oraz związanej z nimi infrastruktury a także prowadzenia inwestycji w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- 3) Referat Gospodarki Nieruchomościami w pozostałym zakresie.

§ 9. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Komorniki w kolejnych latach będą w szczególności:

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) środki z budżetu Gminy,
- 3) środki z innych źródeł zewnętrznych pozyskiwane przez Gminę Komorniki, w tym w szczególności dotacje i środki pozyskiwane z kredytów bankowych.

§ 10. Wysokość wydatków w latach 2020 – 2024 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Komorniki, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Komorniki jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne określa załącznik nr 3 do uchwały.

§ 11. 1. W celu racjonalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Komorniki należy powiększyć bazę lokali, które będzie można wykorzystać w przypadku konieczności zawarcia umów najmu socjalnego lokalu w związku z wyrokami eksmisji z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego.

2. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

3. Zgłoszenie lokalu do zamiany, bądź złożenie wniosku o zamianę lokalu nie powoduje powstania roszczenia o dokonanie zamiany.

4. Mając na uwadze konieczność racjonalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy Komorniki, Gmina podejmować będzie działania mające na celu m.in.:

- 1) realizację założeń przyjętego uchwałą Nr XLIX/477/2018 Rady Gminy Komorniki z dnia 26 marca 2018 r. Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Komorniki poprzez remonty mieszkań i budynków komunalnych, poprawę ich stanu technicznego i efektywności energetycznej;
- 2) kierowanie do zadłużonych najemców propozycji odpracowania zaległego czynszu zgodnie z Zarządzeniem Wójta Gminy Komorniki Nr 268/2017 z dnia 14 listopada 2017 r.
- 3) proponowanie zadłużonym najemcom lub zamieszkującym z nimi członkom ich rodzin skorzystania ze wsparcia oferowanego przez Centrum Integracji Społecznej w Komornikach w celu podjęcia próby aktywizacji zawodowej zadłużonych osób bezrobotnych;
- 4) opróżnianie lokali w związku ze zmianą przeznaczenia lokalu lub budynku, lub gdy ich dalsza eksploatacja albo remont nie są opłacalne i budynek przeznaczony jest do zbycia.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2020 r i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

(-) mgr Marian Adamski

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XVIII/163/2019
Rady Gminy Komorniki
z dnia 19 grudnia 2019r.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w latach 2020-2024**

§1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Komorniki na lata 2020-2024 przedstawiona jest w poniższej tabeli:

Rok	Lokale ogółem	Lokale w kontenerach	Lokale w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	Lokale w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych	Lokale w budynkach użytkowych stanowiących własność gminy
2020	78	3	3	1	3
2021	77	3	2	1	3
2022	77	3	2	1	3
2023	88	3	2	0	3
2024	101	3	2	0	0

§2. Wyjściowy zasób mieszkaniowy Gminy Komorniki obejmuje 10 budynków spełniających w całości rolę mieszkaniową (łącznie 71 lokali mieszkalnych) oraz 3 lokale zlokalizowane na nieruchomościach wspólnych, 1 lokal położony w budynku mieszkalnym jednorodzinny, stanowiącym własność Gminy Komorniki oraz 3 lokale położone na nieruchomości o funkcji użytkowej, stanowiącej własność Gminy Komorniki.

§3.1. Prognoza stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych – zasady oceny:

- 1) Przyjęte zasady oceny kontroli organoleptycznej stanu zużycia elementów konstrukcyjnych obiektu:
 - a) dobry – zużycie 0 – 15%,
 - b) zadowolający - zużycie 16 – 25%,
 - c) średni - zużycie 26 – 40%,
 - d) zły - zużycie 41 – 50%,
 - e) awaryjny - zużycie ponad 50%.
- 2) Przyjęte zasady oceny kontroli organoleptycznej stanu zużycia elementów wykończeniowych obiektu:
 - a) dobry – zużycie 0 – 15%,
 - b) zadowolający - zużycie 16 – 30%,
 - c) średni - zużycie 31 – 45%,
 - d) zły - zużycie 46 – 60%,
 - e) awaryjny - zużycie ponad 60%.
2. Prognozowany wykaz stanu technicznego budynków, pełniących w całości funkcję mieszkaniową, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Komorniki, określony jako dobry, zadowolający, średni, zły lub awaryjny, wg. wzorów

opracowanych przez WCETOB-PZITB Warszawa 1994 r., zgodnie z kryteriami określonymi w §3 ust. 1 pkt 1 przedstawiony jest w poniższej tabeli:

Lp.	Ocena stanu technicznego budynków	Prognozowana liczba budynków mieszkalnych				
		2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
1.	dobry	1	1	1	2	3
2.	zadowalający	6	6	6	6	6
3.	średni	2	2	2	2	2
4.	zły	1	1	1	1	1
5.	awaryjny	0	0	0	0	0

3. Prognozowany wykaz stanu technicznego lokali zlokalizowanych na nieruchomościach wspólnych, lokalu położonego w budynku mieszkalnym jednorodzinny, stanowiącym własność Gminy Komorniki oraz lokali położonych na nieruchomości o funkcji użytkowej, stanowiącej własność Gminy Komorniki, określony jako dobry, zadowalający, średni, zły lub awaryjny, według wzorów opracowanych przez WCETOB-PZITB Warszawa 1994 r., zgodnie z kryteriami określonymi w §3 ust. 1 pkt 1 przedstawiony jest w poniższej tabeli:

Lp.	Ocena stanu technicznego lokali	Prognozowana liczba lokali zlokalizowanych na nieruchomościach wspólnych, jednorodzinnych i nieruchomościach o funkcji użytkowej				
		2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
1.	DOBRY	1	1	1	1	1
2.	ZADOWALAJĄCY	4	4	4	4	1
3.	ŚREDNI	2	1	1	0	0
4.	ZŁY	0	0	0	0	0
5.	AWARYJNY	0	0	0	0	0

§4.1. Planuje się sukcesywną poprawę stanu technicznego, zwłaszcza w zakresie sposobu ogrzewania, mieszkaniowego zasobu Gminy Komorniki na lata 2020-2024:

2. Wszystkie lokale są podłączone do sieci wodociągowej i do sieci kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się utrzymanie tego standardu.

3. Przewiduje się poprawę stanu wyposażenia lokali w systemy grzewcze zgodnie z założeniami przedstawionymi w poniższej tabeli:

Rok	Liczba lokali	Centralne ogrzewanie	Gaz przewodowy	Piece węglowe	Ogrzewanie elektryczne
2020	78	30	17	26	5
2021	77	30	25	17	5
2022	77	30	25	17	5
2023	88	42	25	16	5
2024	101	57	25	14	5

4. Wszystkie lokale wyposażone są w kuchnię lub aneks kuchenny i łazienkę. Przewiduje się utrzymanie tego standardu.

5. Przewiduje się poprawę estetyki terenów wspólnych poprzez urządzenie zieleni i utwardzenie dojeżdż i dojazdów przy budynkach wielorodzinnych zlokalizowanych przy ul. Zielarskiej i Szkolnej.

***Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
mgr Marian Adamski***

Załącznik nr 2 do Uchwały nr XVIII/163/2019
Rady Gminy Komorniki
z dnia 19 grudnia 2019r.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2020-2024

§1. Prognoza nakładów niezbędnych do utrzymania budynków i lokali w stanie niepogorszonym przedstawiona jest w poniższej tabeli

Lp	Rodzaj własności budynków	Nakłady w poszczególnych latach w zł				
		2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
1	Remonty budynków komunalnych	690 000,00	658 000,00	252 000,00	275 000,00	224 000,00
2	Remonty mieszkań komunalnych w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00

§2. Prognoza potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego Gminy Komorniki przedstawiona jest w poniższej tabeli

Lp	Zakres robót	Wydatki w poszczególnych latach w zł				
		2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
1	Remonty budynków komunalnych (elewacje, dachy, kominy)	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
2	Remonty lokali mieszkalnych	70 000,00	50 000,00	50 000,00	70 000,00	70 000,00
3	Roboty instalacyjne	510 000,00	300 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
4	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	10 000,00
5	Awarie i drobne naprawy	30 000,00	33 000,00	37 000,00	40 000,00	44 000,00
6	Remonty klatek schodowych i piwnic	0	40 000,00	40 000,00	40 000,00	0
7	Remonty dróg dojazdowych chodników, podwórz, tereny zielone	0	0	30 000,00	30 000,00	60 000,00
8	Remonty budynków gospodarczych	0	60 000,00	50 000,00	50 000,00	0
9	Odwodnienie terenu przy budynkach	50 000,00	150 000,00	0	0	0

§3. Oczekiwany stan techniczny lokali mieszkalnych:

1. tynki ścian bez ubytków, zacieków, wykwitów pleśni lub grzybów,
2. ściany odmalowane,
3. wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków,
4. stolarka okienna i drzwiowa sprawna technicznie,
5. sprawne urządzenia sanitarno- higieniczne oraz kuchenne.

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
mgr Marian Adamski

*Załącznik nr 3 do Uchwały nr XVIII/163/2019
Rady Gminy Komorniki
z dnia 19 grudnia 2019r.*

Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Komorniki, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Komorniki jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne w latach 2020 – 2024

§1. Prognoza kosztów bieżącej eksploatacji zasobu mieszkaniowego Gminy Komorniki przedstawiona jest w poniższej tabeli

Lp	Rodzaj kosztów	Koszty w poszczególnych latach w zł				
		2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
1	Koszty związane z bieżącą eksploatacją (przeglądy techniczne, drobne naprawy i awarie)	100 000,00	110 000,00	120 000,00	130 000,00	140 000,00
2	Koszty związane z zarządaniem	5 000,00	5 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Komorniki jest jednym ze współwłaścicieli	393,79	484,36	532,70	586,08	644,68

§2. Prognoza kosztów remontów oraz kosztów modernizacji lokali i budynków przedstawiona jest w poniższej tabeli

Lp	Rodzaj kosztów	Koszty w poszczególnych latach w zł				
		2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
1	Koszty remontów budynków komunalnych	40 000,00	146 000,00	157 000,00	160 000,00	110 000,00
2	Koszty remontów lokali komunalnych	60 000,00	39 000,00	43 000,00	60 000,00	55 000,00
3	Koszty modernizacji budynków i lokali komunalnych	560 00,00	450 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00

§3. Prognoza wydatków inwestycyjnych przedstawiona jest w poniższej tabeli

Cel wydatków	Wysokość wydatków w poszczególnych latach w zł				
	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
Budowa mieszkań komunalnych	150 000,00	150 000,00	900 000,00	2 900 000,00	2 000 000,00

*Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
mgr Marian Adamski*