

**Uchwała Nr XXXII/236/2016
Rady Miejskiej w Kępnie
z dnia 20 grudnia 2016 roku**

w sprawie : **wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kępno w latach 2017-2021.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz.446, poz.1579) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz.1610) uchwała się co następuje:

§ 1

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kępno w latach 2017-2021, w brzmieniu jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Kępnie.

§ 3

- 1.Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Kępnie.
- 2.Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.


PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr inż. Andrzej Stachowiak

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXII/236/2016
Rady Miejskiej w Kępnie
z dnia 20 grudnia 2016 roku
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Kępno
w latach 2017-2021

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kępno
w latach 2017-2021.**

Rozdział 1

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kępno w
poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe mieszkalne.**

1. Wielkość oraz prognoza zmian mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno wchodzi:

- 1) lokale stanowiące własność Gminy Kępno
- 2) lokale stanowiące własność spółki prawa handlowego, utworzonej ze 100 % udziałem Gminy Kępno – „ADM – Kępno” Spółka z o.o.

Mieszkaniowy zasób Gminy Kępno na dzień 01.08.2016 roku obejmuje:

- 1) 50 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 3.051,28 m² (w budynkach stanowiących własność Gminy Kępno),
- 2) 80 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 3.424,22 m² (własność Gminy Kępno we Wspólnotach Mieszkaniowych,
- 3) 83 lokale socjalne o powierzchni 3.260,21 m² (w budynkach stanowiących własność Gminy Kępno),
- 4) 4 inne pomieszczenia socjalne – miejsca całodobowego pobytu o powierzchni użytkowej 114,50 m² (w budynku stanowiącym własność Gminy Kępno),
- 5) 196 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 10.360,68 m² (w budynkach stanowiących własność „ADM – Kępno” Spółka z o.o.

Ogółem mieszkaniowy zasób Gminy Kępno: 20.210,89 m²

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kępno w latach 2017 – 2021

Lp.	Lata	Lokale mieszkalne			Razem lokale mieszkalne
		Gmina Kępno		Spółka	
		mieszkalne	socjalne		
1.	2017	47*	82	196	472
2.	2018	43**	82	196	479
3.	2019	39	82	196	474
4.	2020	35	82	196	469
5.	2021	31	82	196	464

*- z założeniem sprzedaży nieruchomości przy ul. Sienkiewicza 6

** - z założeniem średniej sprzedaży 4 lokali na rok w budynkach WMN

Zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno w poszczególnych latach związane są z planowaną przez Gminę Kępno sprzedażą lokali mieszkalnych na rzecz najemców (przedstawiona w rozdziale III).

2. Stan techniczny budynków mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Kępno jest zróżnicowany.

Większość zasobu stanowią budynki starej substancji mieszkaniowej, wymagające nakładów na remonty i konserwację. Stan techniczny dziewięciu budynków (w Kępnie przy ul. Warszawskiej nr 31, Solidarności nr 3, Warszawskiej nr 48, Warszawskiej nr 28, Poniatowskiego nr 2, Starej 10, Sienkiewicza nr 6, Sienkiewicza nr 9, Zosin nr 9a) wybudowanych przed 1900 rokiem określa się jako dostateczny. Trzy budynki zlokalizowane w Kępnie przy ulicy: 3 Maja 3, Sikorskiego 13, Wolności nr 13 wybudowano około 1943 roku jako budynki tymczasowe, przewidziane na około 20 lat eksploatacji, których stan określić można jako średni.

Po 1959 roku wybudowano tylko pięć budynków komunalnych. W budynku położonym w Kępnie przy ul. Solidarności nr 8a mieszczą się 24 lokale socjalne. Kolejne 5 budynków wielorodzinnych to obecne wspólnoty mieszkaniowe, w których część lokali Gmina Kępno zbyła na rzecz najemców.

W roku 1993 oddano do użytku budynek położony w Kępnie przy ul. Zacisze 1a. W 2002 roku oddano do użytku budynek mieszkalny z 14 lokalami (Kępno, ul. Młyńska 24 B), a w 2004 roku z 12 mieszkalnymi lokalami komunalnymi (Kępno, ul. Wieluńska 7 D). Stan techniczny tych 3 budynków określa się jako dobry. Natomiast w roku 2014 oddano w Zosinie do zasiedlenia dwa budynki z 12 lokalami socjalnymi wyposażonymi w m.in. centralne ogrzewanie gazowe.

Z ogólnej liczby 326 lokali mieszkalnych - 119 to lokale o pełnym standardzie, wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne tj. gaz sieciowy, w.c., łazienkę i centralne ogrzewanie, położonych w budynkach o dobrym stanie technicznym.

Gmina Kępno posiada 10 budynków z lokalami socjalnymi oraz dwa budynki, w których wyodrębniono dwa lokale socjalne. Osiem z nich znajduje się na terenach wiejskich. Stan techniczny trzech budynków na terenie wiejskim ocenia się jako dostateczny i wymaga poniesienia nakładów finansowych na ich remonty i modernizację.

Stan techniczny dwóch budynków socjalnych oraz jednego z lokali socjalnych na terenie miasta Kępno jest dobry natomiast drugiego wymaga remontów związanych głównie z wymianą stolarki okiennej, drzwiowej, instalacji wewnętrznych i remontem elewacji oraz remontami bieżącymi.

W dobrym stanie technicznym są oddane do użytku w roku 2005 i 2006 lokale socjalne uzyskane przez Gminę Kępno w drodze adaptacji budynku położonego w Mianowicach nr 3D (Gminny Ośrodek Wsparcia Rodziny w Kryzysie) oraz w budynku po szkole w Mechnicach nr 1.

Budynki socjalne położone w Zosinie nr 9b i 9c oddane w 2014 roku z 12 lokalami są w stanie dobrym wymagającym bieżącej konserwacji.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata 2017-2021.

1. Analiza potrzeb mieszkaniowych:

a) w wyniku analizy potrzeb mieszkaniowych Gmina Kępno podjęła decyzję o przekazaniu pod Budownictwo Towarzystwa Społecznego grunty i środki finansowe jako wkład inwestycyjny. Planowana liczba lokali pomoże częściowo zrealizować potrzeby mieszkaniowe mieszkańców o dochodach wyższych nie kwalifikujących do zawarcia umowy najmu z zasobu Gminy Kępno.

b) zakres obowiązków ustawowych w kierunku zapewniania lokali dla rodzin o niskich dochodach oraz osób z orzeczoną w wyroku eksmisyjnym prawem lokalu socjalnego, obliguje gminę do podjęcia działań w celu ich zapewnienia.

W celu poprawienia stanu technicznego budynków komunalnych niezbędnym jest wykonanie prac remontowych.

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków komunalnych z lokalami socjalnymi.

Lp.	Rodzaj robót	Planowany okres realizacji	Szacunkowy koszt (zł)
1.	remont - naprawa kominów	2017-2021	20 000
2.	naprawa - wymiana pokrycia dachowego	2017-2021	249 000
3.	naprawa - wymiana pokrycia dachowego	2017-2021	15 000
4.	remont elewacji	2017-2021	215 000
5.	remont schodów, strychów, piwnic	2017-2021	4 000
6.	malowanie klatek schodowych/korytarzy	2017-2021	100 000
7.	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2017-2021	31 000
8.	remont - wymiana instalacji elektrycznej	2017-2021	5 000
9.	remont - wymiana instalacji wod.-kan.	2017-2021	16 000
10.	remont - wymiana instalacji C.O.	2017-2021	240 000
11.	remont - wymiana piecy grzewczych (usługi zduńskie)	2017-2021	27 000
12.	inne prace remontowe - AWARIE	2017-2021	88 500
RAZEM			1 010 500

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków komunalnych z lokalami mieszkalnymi.

Lp.	Rodzaj robót	Pożądany okres realizacji	Szacunkowy koszt [zł]		
			bud. spółki	bud. gminy	Razem
1.	remont - naprawa kominów	5 lat	43 000	41 000	84 000
2.	naprawa - wymiana pokrycia dachowego	5 lat	121 000	223 000	344 000
3.	izolacje pionowe i poziome ścian fundamentowych	5 lat	53 500	24 000	77 500
4.	remont elewacji	5 lat	790 000	375 000	1 165 000
5.	remont schodów, strychów, piwnic	5 lat	40 500	25 000	65 500
6.	malowanie klatek schodowych/korytarzy	5 lat	277 000	136 000	413 000
7.	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5 lat	89 500	34 500	124 000
8.	remont - wymiana instalacji elektrycznej	5 lat	8 000	13 000	21 000
9.	remont - wymiana instalacji wod.-kan.	5 lat	14 500	16 000	30 500
10.	remont - wymiana instalacji C.O.	5 lat	60 000	0	60 000
11.	remont - wymiana piecy grzewczych (usługi zduńskie)	5 lat	105 000	79 000	184 000
12.	inne prace remontowe - AWARIE	5 lat	119 200	122 500	241 700
RAZEM			1 721 200	1 089 000	2 810 200

Powyższa tabela przedstawia zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków komunalnych z lokalami mieszkalnymi i socjalnymi z pominięciem lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kępno we Wspólnotach Mieszkaniowych. Remonty tych mieszkań obejmują głównie wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i c.o. przedstawia poniższa tabela.

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych.

Lp.	RODZAJ ROBÓT	OKRES REALIZACJI	SZACUNKOWY KOSZT
			[ZŁ]
1.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5 lat	27 500
2.	Wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej, elektrycznej i c.o. i inne remonty bieżące, remont pieców grzewczych	5 lat	27 000
RAZEM			54 500

Remont części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których właścicielem części mieszkań jest Gmina Kępno finansowane są z wyodrębnionego funduszu remontowego poszczególnych wspólnot. Remonty obejmują m.in. remonty dachów, elewacji, wymiany instalacji elektrycznej, c.o., wodno-kanalizacyjnej, modernizacji budynku (bez samych mieszkań). W sześciu budynkach wspólnot mieszkaniowych wykonano prace remontowe związanych z termomodernizacją w oparciu o zaciągnięty przez wspólnoty kredyt termomodernizacyjny. Wspólnoty ww. prace remontowe termomodernizacyjne wykonały w oparciu o częściowy udział własnych środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno (z wyłączeniem części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których remonty wykonywane są ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym) przewyższa możliwości finansowania z wpływów z czynszu najmu lokali mieszkalnych zarówno Gminy Kępno jak i „ADM – Kępno” Spółka z o.o..

Przedstawiony poniżej plan remontów i modernizacji budynków obejmuje zarazem prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczających budynki przed dalszą degradacją. Plan obejmuje lokale mieszkalne i socjalne Gminy Kępno, lokale mieszkalne „ADM – Kępno” Spółka z o.o. (z wyłączeniem lokali mieszkalnych Gminy Kępno we wspólnotach mieszkaniowych).

Plan remontów i modernizacji budynków w latach 2017 -2021

Lp.	Rodzaj robót	Koszt remontów w zł											
		2017		2018		2019		2020		2021		RAZEM	
		gmina	adm	gmina	adm	gmina	adm	gmina	adm	gmina	adm	gmina	adm
1.	remont - naprawa kominów	24 000	28 000	9 000	5 000	0	6 000	2 000	0	6 000	4 000	41 000	43 000
2.	naprawa - wymiana pokrycia dachowego	145 000	49 500	28 000	39 000	13 000	5 000	0	37 000	22 000	223 000	121 000	
3.	izolacje pionowe i poziome ścian fundamentowych	0	11 000	10 000	19 000	4 000	15 000	10 000	3 000	0	24 000	53 500	
4.	remont elewacji	75 000	100 000	35 000	240 000	65 000	175 000	0	125 000	200 000	375 000	790 000	
5.	remont schodów, strychów, piwnic	11 000	15 000	7 000	8 000	3 000	9 000	2 000	3 500	2 000	25 000	40 500	
6.	malowanie klatek schodowych/ korytarzy	6 000	105 000	8 000	42 000	32 000	80 000	70 000	20 000	20 000	136 000	277 000	
7.	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	11 000	36 500	9 500	22 000	7 000	15 000	6 000	6 000	1 000	34 500	89 500	
8.	remont - wymiana instalacji elektrycznej	3 000	5 000	0	0	5 000	3 000	5 000	0	0	13 000	8 000	
9.	remont - wymiana instalacji wod.-kan.	5 000	0	0	3 000	2 000	2 000	0	9 500	9 000	16 000	14 500	
10.	remont - wymiana instalacji C.O.	0	60 000	0	0	0	0	0	0	0	0	60 000	
11.	remont - wymiana piecy grzewczych (usługi zdunskie)	15 500	20 000	15 000	25 000	12 000	25 000	20 500	20 000	16 000	79 000	105 000	
12.	inne prace remontowe - AWARIE	13 000	15 000	34 000	22 700	28 000	22 000	23 000	31 500	24 500	122 500	119 200	
	RAZEM	308 500	445 000	155 500	425 700	171 000	357 000	138 500	224 000	315 500	269 500	1 089 000	1 721 200

Plan remontów lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2017 -2021.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	KOSZT REMONTÓW W [ZŁ]					
		2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	RAZEM
1.	Wymiana stolarki	7 000	8 000	4 000	4 000	4 500	27 500
2.	Remonty bieżące w tym wymiana instalacji itd.	5 500	6 500	4 300	2 700	8 000	27 000
RAZEM		12 500	14 500	8 300	6 700	12 500	54 500

Powyższy plan remontów lokali nie obejmuje remontów części wspólnych 6 budynków wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez „ADM – Kępno” Spółka z o.o., w których właścicielem części mieszkań jest Gmina Kępno. Plan remontów i modernizacji lokali mieszkalnych i socjalnych gminy Kępno oraz plan remontów lokali mieszkalnych Gminy Kępno we wspólnotach mieszkaniowych nie obejmują planowanych inwestycji związanych z budownictwem mieszkaniowym.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2017 - 2021.

1. Zasady sprzedaży mieszkań komunalnych określa Uchwała nr XXVI/166/2012 Rady Miejskiej w Kępnie z dnia 27 września 2012 roku w sprawie określa zasady nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2012 roku, poz.4490, poz.4645 oraz z 2013 r., poz.1719).

2. Polityka mieszkaniowa Gminy Kępno w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych zakłada w pierwszej kolejności sprzedaż lokali na rzecz najemców w istniejących już wspólnotach.

3. W przypadku lokali w tzw. małych budynkach” tj. do 6 lokali mieszkalnych sprzedaż może nastąpić:

a) w budynkach, w których znajdują się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne – przy złożeniu wniosków o wykup lokali przez wszystkich najemców oraz ich równoczesnej sprzedaży,

b) w budynkach, w których znajduje się od 3 do 6 lokali mieszkalnych – przy złożeniu wniosków o wykup lokali przez większość najemców oraz ich równoczesnej sprzedaży,

c) w budynkach, w których znajdują się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne i lokal użytkowy lub lokale użytkowe – przy złożeniu wniosków o wykup lokali mieszkalnych przez wszystkich najemców oraz ich równoczesnej sprzedaży,

d) w budynkach, w których znajduje się od 3 do 6 lokali mieszkalnych i lokal użytkowy lub lokale użytkowe – przy złożeniu wniosków o wykup lokali mieszkalnych przez większość najemców oraz ich równoczesnej sprzedaży.

4. Ze sprzedaży wyłączone zostają:

1) lokale socjalne,

2) lokale mieszkalne, dla których nie zawarto umów najmu.

Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży mieszkań lokali mieszkalnych można stwierdzić, że liczba zbywalnych mieszkań komunalnych waha się na poziomie 4 mieszkań rocznie, w zależności od aktualnej koniunktury oraz sytuacji materialnej najemców. Jednakże w wyniku zmian zasad zbywania lokali zainteresowanie ze względu na korzystne warunki sprzedaży na rzecz najemców w latach wcześniejszych bardzo wzrosło. Należy założyć, że sprzedaż mieszkań w najbliższych latach będzie mieć jednak tendencje spadkową ze względu na zmniejszający się zasób.

Mając powyższe na uwadze sprzedaż lokali na rzecz najemców w latach 2017 – 2021 przyjęto na następującym poziomie:

Sprzedż lokali mieszkalnych w latach 2017 - 2021

Lp.	Rok	Gmina Kępno	„ADM – Kępno Spółka z o.o.	Razem
1.	2017	5	-	5
2.	2018	4	-	4
3.	2019	4	-	4
4.	2020	4	-	4
5.	2021	4	-	4

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz zasady obniżania czynszu.

I. Zasady polityki czynszowej.

1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, a w tym stawki bazowej, ustala Burmistrz Miasta i Gminy Kępno w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej.
2. Wysokość stawek czynszu powinna zmierzać w kierunku samofinansowania się kosztów utrzymania lokali co spowodowałoby obniżenie przeznaczania środków z budżetu gminy na bieżącą eksploatację oraz remonty.
3. Ustala się czynniki podwyższające oraz wysokość podwyżki bazowej stawki czynszu za lokale mieszkalne w zależności od:
 - 1) położenia budynku:
 - a) lokal na terenie miasta Kępno – 5 %,
 - 2) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan umożliwiający użytkowanie:
 - a) centralne ogrzewanie w lokalu – 10 %,
 - b) gaz sieciowy w lokalu – 10 %,
 - c) łazienka w lokalu – 10 %,
 - d) w.c. w lokalu – 5 %.
 4. W przypadku dokonania ulepszeń przez właściciela lokalu podczas zamieszkiwania najemcy stawka czynszu będzie podwyższona o współczynnik dokonanego ulepszenia.
 5. Ustala się czynniki obniżające oraz wysokość obniżki stawki czynszu za lokale mieszkalne w zależności od:
 - 1) położenia lokalu w budynku:
 - a) lokal znajdujący się na strychu - 5 %,
 - 2) ogólnego stanu technicznego budynku:
 - a) zły stan budynku wynikający z przeglądu budynku – 5 %,
 - b) przeznaczenie budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny do rozbiórki lub remontu kapitalnego na podstawie orzeczenia organu ds. nadzoru budowlanego – 10 %.
 6. Przez lokal wyposażony w centralne ogrzewanie rozumie się lokal ogrzewany energią cieplną dostarczaną z ciepłowni, kotłowni lokalnej lub indywidualnej w tym etażowej.
 7. Przez łazienkę należy rozumieć pomieszczenie posiadające stale instalacje: wodno-kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu oraz urządzenia łazienkowe (wanne, brodzik, lub kabinę natryskową).
 8. Przez w.c. należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką. Wydzielone pomieszczenie może znajdować się poza lokalem na tej samej kondygnacji.

II. Warunki obniżania czynszu.

1. Obniżka czynszu lokalu następuje na wniosek najemcy.
2. Obniżki czynszu lokalu udziela się na okres 12 miesięcy, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i oświadczenia o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i nie dłużej niż do dnia ustania przesłanki uzasadniającej obniżenie stawki czynszu, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4;

3. Obniżka czynszu lokalu przysługuje najemcy, którego średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w obecnie obowiązującej uchwale Rady Miejskiej w Kępnie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno i zajmującemu lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej normatywnej powierzchni, z zastrzeżeniem ust. 4 i 6.

4. Obniżka czynszu lokalu przysługuje najemcy, który zajmuje lokal większy niż opisany w ust.5, o ile zgłosił lokal do zamiany na lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej normatywnej powierzchni. Obniżki czynszu lokalu udziela się na okres 12 miesięcy liczony od dnia zgłoszenia lokalu do zamiany, nie dłużej jednak niż do dnia przedstawienia przez wynajmującego oferty zamiany lokalu o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej normatywnej powierzchni lokalu. Zgłoszenie lokalu do zamiany w celu uzyskania obniżki czynszu może nastąpić tylko raz w okresie trwania umowy najmu.

5. Normatywna powierzchnia lokalu z zastrzeżeniem ust. 6, nie może przekraczać:

- 35 m² dla 1 osoby,
- 40 m² dla 2 osób,
- 45 m² dla 3 osób,
- 55 m² dla 4 osób,
- 65 m² dla 5 osób,
- 70 m² dla 6 osób,

a w przypadku, gdy w lokalu zamieszkuje większa niż 6 liczba osób, dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m²;

6. Normatywną powierzchnię lokalu powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, jeżeli niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają zespoły ds. orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2011 r. Nr 127, poz. 721 ze zm.);

7. ustala się obniżkę czynszu lokalu:

1) w wysokości 15%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 80% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,

2) w wysokości 20%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 80 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 60 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,

3) w wysokości 25%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 40 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

8. Warunki obniżania czynszu nie mają zastosowania do najemcy, z którym zawarto umowę najmu lokalu socjalnego, tymczasowego pomieszczenia, lokalu będącego pracownią służącą do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, a także do najemcy, z którym zawarto umowę najmu w drodze przetargu.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Kępno w kolejnych latach.

1. Gmina Kępno lub gminna osoba prawna, której Gmina Kępno powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, gospodarując mieszkaniowym zasobem Gminy Kępno może zlecić zarządzanie zasobem w drodze zamówienia publicznego.

2. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Kępno prowadzony jest dla lokali i budynków przez spółkę prawa handlowego – „ADM – Kępno” Spółka z o.o. siedzibą w Kępnie przy ul. Kościuszki 9, utworzonej ze 100 % udziałem Gminy, na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kępnie z dnia 04 lipca 1996 roku w sprawie

utworzenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie „ADM – Kępno” spółka prowadzi działalność od dnia 02 stycznia 1997 roku.

Zgodnie z treścią umowy (aktu założycielskiego) przedmiotem działalności spółki jest m.in.:

- 1) gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Kępno (z wyłączeniem prowadzenia m.in. wykazu osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności),
- 2) utrzymanie porządku i czystości wokół budynku oraz na terenach przyległych,
- 3) prowadzenie bieżącej konserwacji, remontów i modernizacji w posiadanych i zarządzanych budynkach,
- 4) utrzymanie porządku i czystości wokół budynku oraz terenach przyległych,
- 5) gospodarowanie terenami przydomowymi itd.

„ADM – Kępno” Spółka z o.o. zarządza zasobami mieszkaniowymi na terenie Gminy Kępno, w tym:

- 1) zasobami stanowiącymi własność Spółki,
- 2) zasobami stanowiącymi własność Gminy Kępno na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością zawartej z Gminą Kępno,
- 3) zasobami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych na podstawie umów o administrowanie zawartymi z poszczególnymi wspólnotami mieszkaniowymi.

Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami komunalnymi, polegającą na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości. Zarządzanie przez „ADM – Kępno” Spółka z o.o. powinno odbywać się zgodnie z zasadami gospodarności i celowości.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania i podmiotu zarządzającego mieszkaniowym zasobem gminy, chyba że nastąpi likwidacja podmiotu zarządzającego w imieniu Gminy albo konieczne stanie się to ze względu na zmiany w mieszkaniowym zasobie Gminy Kępno lub zintensyfikowanie procesu inwestycyjnego w celu powiększenia ilości lokali, w tym lokali socjalnych.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Środki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno.

1. Przychody z czynszu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych.

Lp.	Lokale	WYSOKOŚĆ ŚRODKÓW W ZŁ									
		2017 rok		2018 rok		2019 rok		2020 rok		2021 rok	
		Gmina	Spółka	Gmina	Spółka	Gmina	Spółka	Gmina	Spółka	Gmina	Spółka
1.	mieszkalne	155 357	564 606	155 357	564 606	155 357	564 606	155 357	564 606	155 357	564 606
2.	socjalne	70 038	—	70 038	—	70 038	—	70 038	—	70 038	—
	Razem	790 001		790 001		790 001		790 001		790 001	

2. Przychody z czynszu najmu lokali mieszkalnych Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
Czynsz najmu z lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych	204 029	192 029	180 029	168 029	156 029

Przy założeniu że sprzedajemy 4 mieszkania rocznie - średni czynsz 250 zł/m-c *4 = 1000 zł/m-c

3. Inne źródła pozyskiwania środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno wyliczono przy założeniu 100 % wpłat czynszu.

Lp.	Wyszczególnienie	WYSOKOŚĆ ŚRODKÓW NETTO W ZŁ									
		2017 rok		2018 rok		2019 rok		2020 rok		2021 rok	
		Gmina	Spółka	Gmina	Spółka	Gmina	Spółka	Gmina	Spółka	Gmina	Spółka
1.	Przychody z reklam		8 452		8 452		8 452		8 452		8 452
2.	Przychody z dzierżawy placu pod garaże	1 794	1 000	1 794	1 000	1 794	1 000	1 794	1 000	1 794	1 000
3.	Przychody z najmu garaży i pomieszczeń gospodarczych	9 570	7 380	9 570	7 380	9 570	7 380	9 570	7 380	9 570	7 380
4.	Przychody z najmu lokali użytkowych	44 240	655 142	44 240	655 142	44 240	655 142	44 240	655 142	44 240	655 142
5.	Przychody finansowe - (odsetki)	9 400	7 000	8 900	7 000	8 400	7 000	7 900	7 000	7 400	7 000
6.	Środki z budżetu Gminy (brutto)	966 813		976 481		986 245		996 108		999 096	
	Razem	1 031 817	678 974	1 040 985	678 974	1 050 249	678 974	1 059 612	678 974	1 062 100	678 974
	Razem Spółka i Gmina	1 710 791		1 719 959		1 729 223		1 738 586		1 741 074	

4. Nie wszystkie środki pozyskane z innych źródeł niż wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych przeznaczane są na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno. Z tych środków finansowania jest również bieżąca eksploatacja mieszkaniowego zasobu, utrzymanie terenów przydomowych w czystości itd. Część tych środków, głównie z czynszu najmu lokali użytkowych przeznaczone są także na pokrycie kosztów eksploatacji, utrzymania i remontów lokali i budynków użytkowych.

5. Zarządca nieruchomości przekazuje w okresach miesięcznych do budżetu Gminy Kępno, wszystkie uiszczane przez najemców wpłaty z tytułu czynszów najmu, lokali stanowiących własność Gminy Kępno. Środki te wydatkowane są z budżetu Gminy Kępno na remonty i bieżące utrzymanie nieruchomości będących jej własnością.

Rozdział 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 Kępno, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno.

1. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno.
W skład kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych wchodzi głównie:
 - 1) koszty bieżącej eksploatacji,
 - 2) koszty remontów.

2. W okresie od 2017 – 2021 roku planuje się dla mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno (z wyłączeniem lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych) poniesienie kosztów w wysokości:

Lp.	Rodzaj	PLANOWANE KOSZTY UTRZYMANIA w [zł]									
		2017 rok		2018 rok		2019 rok		2020 rok		2021 rok	
		Gmina	Spółka	Gmina	Spółka	Gmina	Spółka	Gmina	Spółka	Gmina	Spółka
1.	Eksploatacja	309 170	349 240	312 970	360 000	313 070	363 300	317 400	367 700	317 500	371 100
2.	Remonty i modernizacje	308 500	445 000	155 500	425 700	171 000	357 000	138 500	224 000	315 500	269 500
RAZEM		1 411 910		1 254 170		1 204 370		1 047 600		1 273 600	

Lp.	Rodzaj	PLANOWANE KOSZTY UTRZYMANIA w [zł]									
		2017 rok		2018 ROK		2019 ROK		2020 ROK		2021 ROK	
		Gmina	Spółka	Gmina	Spółka	Gmina	Spółka	Gmina	Spółka	Gmina	Spółka
1.	Inwestycje	102 000	112 000	262 000	170 000	195 000	105 000	40 000	50 000	0,00	50 000
RAZEM		214 000		432 000		300 000		90 000		50 000	

3. Remonty i naprawy lokali mieszkalnych Gminy Kępno we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2017 – 2021 przedstawiają się następująco:

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	PLANOWANE KOSZTY REMONTÓW W [ZŁ]					RAZEM
		2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	
1.	Eksploatacja	97 250	98 000	97 800	98 000	97 800	488 850
2.	Remonty	13 500	17 500	10 900	6 800	12 500	61 200
RAZEM		110 750	115 500	108 700	104 800	110 300	550 050

4. Koszty utrzymania i remontów części wspólnych (udział Gminy Kępno) we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2017 – 2021 kształtują się następująco:

Rok 2017

WSPÓLNOTA	KZ	OGOK	CO	WODA	KANAL	F-SZ REM	RAZEM
AL. MARCINKOWSKIEGO 15	19870	6740	34299	0	0	23655	84564
AL. MARCINKOWSKIEGO 17	28448	9074	46660	0	0	14299	98481
UL. SPÓLDZIELCZA 2	6691	1958	11351	792	1705	5974	28471
UL. SIENKIEWICZA 7	5768	1318	0	0	0	6132	13218
UL. WIOSNY LUDÓW 8	8787	1443	11549	0	0	5858	27638
UL. ZACISZE 1A	6172	1477	11205	0	0	5511	24365
OGÓLEM	75736	22010	115064	792	1705	61429	276737

Rok 2018

WSPÓLNOTA	KZ	OGOK	CO	WODA	KANAL	F-SZ REM	RAZEM
AL. MARCINKOWSKIEGO 15	20864	6740	34299	0	0	23655	85557
AL. MARCINKOWSKIEGO 17	29870	9074	46660	0	0	14299	99903
UL. SPÓŁDZIELCZA 2	7026	1958	11351	832	1791	5974	28931
UL. SIENKIEWICZA 7	6057	1318	0	0	0	6132	13507
UL. WIOSNY LUDÓW 8	9227	1443	11549	0	0	5858	28077
UL. ZACISZE 1A	6481	1477	11205	0	0	5511	24674
OGÓLEM	79525	22010	115064	832	1791	61429	280649

Rok 2019

WSPÓLNOTA	KZ	OGOK	CO	WODA	KANAL	F-SZ REM	RAZEM
AL. MARCINKOWSKIEGO 15	21907	6740	34299	0	0	23655	86600
AL. MARCINKOWSKIEGO 17	31364	9074	46660	0	0	14299	101397
UL. SPÓŁDZIELCZA 2	7377	1958	11350	873	1880	5974	29413
UL. SIENKIEWICZA 7	6359	1318	0	0	0	6132	13810
UL. WIOSNY LUDÓW 8	9688	1443	11549	0	0	5858	28539
UL. ZACISZE 1A	6805	1477	11205	0	0	5511	24998
OGÓLEM	83500	22010	115064	873	1880	61429	284757

Rok 2020

WSPÓLNOTA	KZ	OGOK	CO	WODA	KANAL	F-SZ REM	RAZEM
AL. MARCINKOWSKIEGO 15	23002	6740	34299	0	0	23655	87696
AL. MARCINKOWSKIEGO 17	32932	9074	46660	0	0	14299	102965
UL. SPÓŁDZIELCZA 2	7746	1958	11351	917	1974	5974	29919
UL. SIENKIEWICZA 7	6677	1318	0	0	0	6132	14128
UL. WIOSNY LUDÓW 8	10173	1443	11549	0	0	5858	29023
UL. ZACISZE 1A	7145	1477	11205	0	0	5511	25338
OGÓLEM	87675	22010	115064	917	1974	61429	289069

Rok 2021

WSPÓLNOTA	KZ	OGOK	CO	WODA	KANAL	F-SZ REM	RAZEM
AL. MARCINKOWSKIEGO 15	24152	6740	34299	0	0	23655	88846
AL. MARCINKOWSKIEGO 17	34578	9074	46660	0	0	14299	104611
UL. SPÓŁDZIELCZA 2	8133	1958	11351	963	2073	5974	30451
UL. SIENKIEWICZA 7	7011	1318	0	0	0	6132	14461
UL. WIOSNY LUDÓW 8	10681	1443	11549	0	0	5858	29532
UL. ZACISZE 1A	7502	1477	11205	0	0	5511	25695
OGÓLEM	92057	22010	115064	963	2073	61429	293596

Lata 2017-2021

WSPÓLNOTA	KZ	OGOK	CO	WODA	KANAL	F-SZ REM	RAZEM
AL. MARCINKOWSKIEGO 15	109795	33700	171495	0	0	118273	433263
AL. MARCINKOWSKIEGO 17	157191	45370	233300	0	0	71495	507356
UL. SPÓŁDZIELCZA 2	36972	9790	56753	4377	9423	29870	147186
UL. SIENKIEWICZA 7	31873	6590	0	0	0	30661	69124
UL. WIOSNY LUDÓW 8	48556	7215	57746	0	0	29291	142809
UL. ZACISZE 1A	34104	7385	56026	0	0	27555	125070
OGÓLEM	418491	110050	575320	4377	9423	307145	1424808

5. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

W myśl przepisów ustawy o własności lokali wydatki związane z utrzymaniem i remontami lokali ponosi właściciel. Właściciel lokalu we wspólnocie mieszkaniowej zobowiązany jest również do pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat podlegających rozliczeniu pomiędzy właścicielami lokali na koniec roku kalendarzowego. Właściciele uiszczają również na rzecz wspólnoty opłaty na fundusz remontowy, z którego finansowane są remonty części wspólnych nieruchomości. Wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu oraz wpłat na fundusz remontowy ustalają wszyscy właściciele lokali na zebraniach wspólnot mieszkaniowych.

Gmina jako właściciel części lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych również partycypuje w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi uiszczając bezpośrednio z budżetu środki na ten cel. Planowane koszty zarządu nieruchomościami części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (łącznie dla lokali stanowiących własność gminy jak i innych osób) przedstawiono poniżej:

WYSZCZEGÓLNIENIE	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok
Powierzchnia lokali ogółem w m ²	7.556,40	7.556,40	7.556,40	7.556,40	7.556,40
Średnia wysokość zaliczki na koszty zarządu za 1 m ² /m-c w zł	1,90	2,00	2,10	2,21	2,32
Roczne koszty zarządu dla całych budynków w zł	172.000	180.600	190.000	199.500	209.500

Oprócz zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną Gmina Kępno wpłaca również kwoty na fundusze remontowe. W chwili obecnej stawki na ten fundusz za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w poszczególnych wspólnotach, dla których zarządcą jest „ADM – Kępno Spółka z o.o. wynoszą: 2,00 zł/m², 0,95 zł/m², 1,50 zł/m² (w trzech wspólnotach), 2,40 zł/m², 1,40 zł/m².

Średnia stawka opłat na fundusz remontowy dla wspólnot mieszkaniowych wynosi 1,61 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.

Wpłaty na fundusz remontowy niewykorzystane w danym roku nie są rozliczane jak w przypadku zaliczek na pokrycie kosztów zarządu pomiędzy właścicielami proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości lecz przechodzą, na koncie wspólnoty, na rok następny, do wykorzystania na kolejne remonty.

Z funduszu remontowego wspólnot dokonywana jest także spłata kredytu termomodernizacyjnego zaciągniętego przez dwie wspólnoty, w których Gmina Kępno posiada lokale mieszkalne. Kredyt ten obejmował sfinansowanie kompleksowych działań inwestycyjnych związanych z dociepleniem budynków mających na celu usprawnienie gospodarki energetycznej.

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kępno.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kępno należy podjąć działania w zakresie ogólnej gospodarki mieszkaniowej zmirzające do:

- 1) tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców poprzez:
 - a) działania w celu zmiany przeznaczenia lub pozyskania gruntów przeznaczonych zarówno pod budownictwo wielorodzinne jak i jednorodzinne,
 - b) pozyskiwanie środków na poszerzanie zasobu mieszkaniowego Gminy Kępno poprzez uzyskiwanie bezzwrotnych lub preferencyjnych kredytów i dotacji oraz specjalnych programów finansowych lub inwestorów,
 - c) tworzenia możliwość zamieszkania w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego przez osoby, które nie zakwalifikowały się do otrzymania lokalu gminnego ze względu na przekraczający dochód według określonego kryterium lub które zainteresowane są zamianą na mieszkanie o wyższym standardzie i deklarują posiadanie odpowiednich środków finansowych,
 - d) dostosowania wielkości mieszkań do sytuacji materialnej i wielkości rodzin ubiegających się o przydział lokalu,
 - e) przekwalifikowanie zwalnianych mieszkań pod lokale socjalne w związku z ich stanem technicznym lub brakiem możliwości wykonania ulepszeń,
 - f) zwiększenie powierzchni mieszkaniowej poprzez adaptację byłych budynków lub lokali użytkowych, zarówno stanowiących własność Gminy Kępno, jak i pozyskiwanych od innych podmiotów, na lokale mieszkalne i socjalne.
 - g) wskazywania możliwości noclegowych w noclegowni znajdującej się w zasobie Gminy Kępno dla osób objętych wyrokiem eksmisyjnym bez uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego,
 - h) dokonywania aktualizacji wykazów osób oczekujących z zasobu mieszkaniowego Gminy Kępno, a w przypadku nie złożenia aktualizacji przez oczekującego stwierdzenia braku zasadności do dalszego oczekiwania na wykazie.

2) zamian w zasobie mieszkaniowym:

- a) prowadzenie zamian mieszkań w celu dostosowania wielkości mieszkań do wielkości rodzin i ich sytuacji materialnej,
- b) dokonywanie zamian lokali z osobami, u których sytuacja materialna uległa poprawie, a zajmują lokal o niższym standardzie,
- c) najemcy z zadłużeniem mający możliwość zamieszkania w mniejszym lokalu lub w lokalu z niższymi kosztami utrzymania
- d) prowadzenie zamian lokali mieszkalnych i socjalnych związanych z wykwaterowaniem najemców z budynków przeznaczonych do remontu kapitalnego lub przeznaczonych do rozbiórki, z uwagi na ich zły stan techniczny lub potrzebę pozyskania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe,
- e) prowadzenie planowanej sprzedaży lokali w ilości i terminach określonych w rozdziale trzecim

3) poprawy finansowania w odniesieniu do zasobu mieszkaniowego w celu:

- a) utrzymania stanu zasobu w stanie niepogorszonym oraz wdrażanie zasadnych działań modernizacyjnych lub inwestycyjnych,
- b) zmniejszenia środków budżetowych na prace remontowe w przypadku realizacji założonych planów z równoczesnym przeznaczaniem środków budżetowych jako wkładu własnego w prowadzeniu nowych przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym
- c) zmniejszenia wydatków na prace remontowe związane będzie również ze spadkiem liczby lokali w wyniku ich sprzedaży
- d) kontynuowania działania w celu zbycia budynków w złym stanie technicznym i przeznaczenia tych środków na remonty posiadanych zasobów oraz na pozyskanie mieszkań komunalnych, przy współudziale Spółki zarządzającej mieszkaniowym zasobem Gminy, w której Gmina Kępno posiada 100 % udziałów.

- e) realizacji przez Gminę Kępno zadań dot. zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej również poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców
- f) obniżenia kosztów eksploatacji np. poprzez działania termomodernizacyjne i inne ograniczające zużycie energii.
- g) efektywnego rozpatrywania wniosków o rozłożenie na raty lub umorzeniu należności cywilnoprawnych wynikających z umów najmu,
- h) kierowania spraw do sądu w przypadku nie regulowania zobowiązań czynszowych i odszkodowawczych z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego lub z tytułu uzyskania wynagrodzenia za korzystanie z zajętej rzeczy (mieszkania).

4) poprawności użytkowania lokali :

- a) w przypadkach zgłoszeń o użytkowaniu lokalu w sposób niezgodny z umową , weryfikacja sytuacji i podejmowanie działań zmierzających do wyeliminowania nieprawidłowości,
- b) podejmowanie decyzji architektonicznych w przypadku zasadności łączenia lub dzielenia mieszkań ze względu na aktualne potrzeby najemców,
- c) ustalanie uprawnień do lokalu na wynikające z art. 691 Kodeksu cywilnego (wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy) lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę,
- d) możliwość ponownego zawierania umów po całkowitej spłacie zaległości czynszowych z wykluczeniem sytuacji gdy orzeczono eksmisję z lokalu

2. Niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

W przypadku przeznaczenia lokalu lub budynku do remontu kapitalnego, także w celu zmiany jego przeznaczenia z dotychczasowych funkcji, najemcy należy przedstawić propozycję najmu innego lokalu o zbliżonym standardzie.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXXII/236/2016
Rady Miejskiej w Kępnie
z dnia 20 grudnia 2016 roku
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Kępno
w latach 2017-2021

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r.,poz.1610) jest podstawowym zadaniem Gminy.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 cyt. ustawy rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować zgodnie z art. 21 ust.2 cyt. ustawy w szczególności:

- 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) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kępno na lata 2017 – 2021 jest zmierzanie polityki mieszkaniowej do:

- a) dostosowania możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach Gminy Kępno,
- b) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta,
- c) określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym,
- d) prywatyzacji zasobu, w szczególności w budynkach, w których została rozpoczęta sprzedaż,

Skala potrzeb mieszkaniowych i zasady efektywności wymagają stosowania różnorodnych mechanizmów finansowania polityki mieszkaniowej. Cele strategiczne realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie Gminy Kępno, a przede wszystkim w oparciu o możliwości pozyskania środków zewnętrznych.

Spółeczna polityka mieszkaniowa Gminy Kępno realizowana będzie poprzez posiadany mieszkaniowy zasób Gminy. Wielkość zasobu ulegać będzie zmianom. Realizacja zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, odbywać się będzie poprzez poprawę stanu technicznego, utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz analizowanie możliwości najbardziej optymalnego jego wykorzystania. Gmina Kępno podejmować będzie działania zapewniające rodzinom możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zgodnie z własnymi potrzebami, możliwościami ekonomicznymi jak również poprzez zgłaszanie zamian lokali przez najemców oraz propozycje z urzędu.

Polityką czynszową Gminy Kępno jest stopniowe podwyższaniu wysokości stawki czynszu, tak by opłaty czynszowe pokrywały niezbędne koszty utrzymania oraz nakłady remontowe lokali, najemcy o niższych dochodach będą mogli korzystać z systemu dodatków mieszkaniowych jak i w określonych sytuacjach z warunków obniżania czynszu.

Problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym są zaległości w opłatach za lokale. Gospodarstwa domowe z zaległościami czynszowymi mogą korzystać z pomocy ww. programów jednakże ważną sprawą tych programów jest aktywność samych rodzin w realizacji podejmowanych założeń w dążeniu do poprawy zaistniałych sytuacji.

W założeniach na najbliższe lata niezbędne będzie zapewnienie również odpowiedniej liczby lokali komunalnych, w tym socjalnych, spełniających warunki ubiegania się o lokal z zasobu Gminy Kępno oraz realizację wyroków sądowych orzekających o uprawnieniu do lokalu socjalnego, przy których istnieje ryzyko wypłat odszkodowań za niedostarczenie lokalu socjalnego w przypadku orzeczenia takiego obowiązku przez sąd.

Zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem, Gmina Kępno planuje nadal w ramach wspólnych działań ze spółką gminą Administracją Domów Miejskich – Kępno.

Mając powyższe na uwadze podjęcie ww. uchwały stanowi realizację obowiązku ustawowego.

BURMISTRZ

mgr inż. Piotr Psikus