

UCHWAŁA Nr XL/304/2018
RADY GMINY STRZAŁKOWO
z dnia 24 maja 2018 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Strzałkowo na lata 2018-2023

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2016, poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442 i 1529, z 2018 r. poz. 374 i 756) Rada Gminy Strzałkowo uchwala Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzałkowo na lata 2018-2023.

Rozdział I
Postanowienie ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzałkowo na lata 2018-2023 zwany dalej "Programem" określa zasady: gospodarowania i zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy oraz polityki czynszowej.
2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział II
Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych
latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Strzałkowo dalej zwany zasobem, objęty niniejszym programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność gminy.
2. Lokale mieszkalne w liczbie o łącznej powierzchni użytkowej 7.998,55 m² znajdują się w 34 budynkach. W budynkach, stanowiących własność gminy znajduje się 101 lokali mieszkalnych, a w budynkach stanowiących współwłasność gminy i innych osób (tzw. budynkach wspólnotowych) znajduje się 70 lokali mieszkalnych.
3. Zasób lokali socjalnych stanowi 13 lokali.
4. Budynki mieszkalne wyposażone są w instalację:
1) elektryczną - 100%,
2) wodociągową - 100%,
3) kanalizacyjną - 89%,
4) centralnego ogrzewania - 37%,
5) ciepłej wody - 32%.

§ 3. 1 Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku poszczególnych budynków, jego utrzymania i przeprowadzonych w przeszłości remontów. Lokale stanowiące zasób gminy znajdują się zarówno w budynkach, w których wyodrębniona została własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących własność gminy.

2. Celem gminy w zakresie gospodarowania budynkami stanowiącymi własność gminy jest niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków, stopniowa modernizacja oraz przeprowadzanie kompleksowych remontów:

- 1) robót dekarских (orynowanie, opierzenia),
- 2) robót zduńskich (naprawa i przebudowa pieców),
- 3) wymianę i modernizację instalacji elektrycznej,
- 4) budowę nowych i modernizację istniejących zbiorników na nieczystości płynne,
- 5) prace ogólnobudowlane i elewacyjne w tym:
- 6) remont mieszkań,
- 7) remont elewacji,
- 8) remont klatek schodowych,
- 9) docieplenie ścian zewnętrznych i stropodachów,
- 10) remont i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 11) modernizacja dojeżdż i dojazdów do posesji,
- 12) wykonanie dokumentacji technicznych i kosztorysowych,
- 13) sukcesywne wykonanie przeglądów przewidzianych przepisami.

Prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne oraz użytkowe.

3. Stan techniczny budynków stanowiących współwłasność gminy.

W innej sytuacji znajduje się zasób mieszkaniowy należący do wspólnot mieszkaniowych. Widoczna jest tendencja do stałej troski o stan techniczny nieruchomości. Wspólnoty mieszkaniowe mogą indywidualnie określać wartość środków przeznaczonych na remonty, a w szczególności na prace termomodernizacyjne, renowacje itd.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków mieszkalnych

§ 4. Analiza potrzeb remontowych

Zasadniczym celem Gminy Strzałkowo w zakresie gospodarowania istniejącym zasobem jest niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków oraz modernizacja istniejących zasobów. Niezbędne jest zatem utrzymanie na właściwym poziomie stanu technicznego budynków poprzez wykonywanie bieżących remontów, takich jak: roboty dekarские, zduńskie, termomodernizacyjne, ogólnobudowlane i elewacyjne, malowanie klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz modernizacja dojeżdż i dojazdów.

Kolejność i zakres prac wynika ze stanu technicznego zasobu. Prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne oraz użytkowe.

Prognoza potrzeb remontowych w latach 2018-2023 w lokalach mieszkalnych

Tabela- wartości podane w tys. zł.

Lp.	Rodzaj robót remontowych i modernizacyjnych	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Pokrycie dachów wraz z obróbkami blacharskimi i wymianą rynien i rur spustowych	60	80	12	9	50	50
2	Roboty termo modernizacyjne – docieplenie ścian i stropodachów	40	40	15	30	-	-
3	Roboty tynkarsko-malarskie-elewacja i klatki schodowe	20	10	11	9	10	12

4	Roboty ogólnobudowlane- remont schodów, balkonów, kominów	8	8,5	7	9	10	10
5	Roboty stolarskie wymiana okien i drzwi	12	12	8	7	9	8
6	Roboty ślusarskie	3	2	4	3	4	5
7	Roboty zduńskie	3	2	3	3	3	4
8	Instalacje wod-kan	10	4	4	5	5	7
9	Instalacje elektryczne	6	3	3	3	3	3

Prognoza potrzeb remontowych w latach 2018-2023 w lokalach socjalnych
Tabela- wartości podane w tys. zł.

Lp.	Rodzaj robót remontowych i modernizacyjnych	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Pokrycie dachów wraz z obróbkami blacharskimi i wymianą rynien i rur spustowych	10	5	4	3	5	-
2	Roboty termo modernizacyjne – docieplenie ścian i stropodachów	-	-	-	-	-	-
3	Roboty tynkarsko-malarskie-elewacja i klatki schodowe	-	-	-	2	2	-
4	Roboty ogólnobudowlane- remont schodów, balkonów, kominów	1	2	2	-	2	-
5	Roboty stolarskie wymiana okien i drzwi	-	-	2	2	-	-
6	Roboty ślusarskie	-	1	-	1	-	-
7	Roboty zduńskie	-	1	1	1	1	1
8	Instalacje wod-kan.	-	1	2	1	2	-
9	Instalacje elektryczne	-	-	1	1	-	1

§ 5. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznacza liczba złożonych wniosków o przyznanie lokalu z zasobów komunalnych.

Kwalifikacja do przyznania lokalu komunalnego odbywa się na podstawie obowiązującej uchwały Rady Gminy Strzałkowo w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzałkowo.

Potrzeby mieszkaniowe wynikają głównie z niezadawalającej sytuacji materialnej rodzin, która uniemożliwia wynajęcie lokalu lub zakup na wolnym rynku oraz zdarzeń losowych. Potrzeba lokali socjalnych wynika zasadniczo z treści wyroków sądowych, zasądzających prawo do takiego lokalu osobom eksmitowanym.

Gmina podejmuje działania zmierzające do umożliwienia zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osobom o niskich dochodach poza zasobem.

§ 6. Plan remontów na lata 2018 - 2023, uwzględniający najpilniejsze i konieczne prace remontowe oraz modernizacyjne przedstawia poniższa tabela. Zestawienie to nie obejmuje prac konserwacyjnych usuwania awarii bieżących. Zaniechanie robót remontowych może doprowadzić do pogorszenia się stanu technicznego budynków mieszkalnych i stanowić niekiedy zagrożenie dla ludzi. Potrzeby remontowe są znaczne. W pierwszej kolejności realizowane są niezbędne prace naprawcze budynków z uwagi na niewystarczające środki w budżecie gminy. Przewidywana sprzedaż lokali komunalnych zmniejszy zasób, a tym samym ilość przeprowadzanych remontów.

Plan remontów i modernizacji zasobów komunalnych

Tabela - wartości podane w tys. zł.

Lp.	Rodzaj robót remontowych i modernizacyjnych	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Pokrycie dachów wraz z obróbkami blacharskimi i wymianą rynien i rur spustowych	70	85	16	12	50	50
2	Roboty termo modernizacyjne – docieplenie ścian i stropodachów	40	40	15	30	-	-
3	Roboty tynkarsko-malarskie-elewacja i klatki schodowe	20	10	11	11	12	12
4	Roboty ogólnobudowlane- remont schodów, balkonów, kominów	9	10,5	9	9	12	10
5	Roboty stolarskie wymiana okien i drzwi	12	12	10	9	9	8
6	Roboty ślusarskie	3	3	4	4	4	5
7	Roboty zduńskie	3	3	4	4	4	5
8	Instalacje wod-kan	10	5	6	6	7	7
9	Instalacje elektryczne	6	3	4	4	3	4

Rozdział IV Planowana sprzedaż lokali w latach 2018-2023

§ 7. 1. Umożliwienie nabycia lokali komunalnych na własność przez ich najemców jest celem strategicznym gminy.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Strzałkowo odbywa się na podstawie uchwał Rady Gminy Strzałkowo w sprawie zgody na ich sprzedaż i ustalenia bonifikaty od ceny sprzedaży.

Planowana liczba sprzedaży lokali w poszczególnych latach

Lp	Rok	Ilość	Powierzchnia użytkowania (m ²)
1	2018	5	270
2	2019	2	120
3	2020	2	120
4	2021	2	80
5	2022	3	140
6	2023	3	140

3. Program zakłada likwidację sytuacji polegającej na posiadaniu przez gminę pojedynczych lokali w tzw. wspólnotowych nieruchomościach.

Rozdział V Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Strzałkowo:

- 1) czynsz za wynajem lokalu mieszkalnego,
- 2) czynsz za wynajem lokalu socjalnego.

2. Czynniki w swojej istocie powinny pokryć takie koszty jak:

- 1) podatek od nieruchomości,
- 2) ubezpieczenie budynku,
- 3) koszty zarządzania,
- 4) koszty konserwacji,
- 5) koszty utrzymania technicznego budynku.

3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

4. Stawkę podstawową czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala się dla lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną i elektryczną.

5. Określa się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień podwyższenia (obniżenia) stawki podstawowej:

1) czynniki podwyższające:

- a) lokal z centralnym ogrzewaniem – 5%,
- b) lokal z ciepłą wodą – 5%,

2) czynniki obniżające:

- a) lokal bez łazienki – 10%,
- b) lokal bez wc – 20%.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki podstawowej czynszu za wynajem lokalu mieszkalnego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu określone w punkcie 5, nie dotyczą czynszu za wynajem lokalu socjalnego.

Rozdział VI

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

§ 10. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje i zarządza Wójt Gminy Strzałkowo.

2. Gospodarowanie i zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 3) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności,
- 4) podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenie ze stosunku najmu.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 11. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za:

- 1) najem lokali mieszkalnych,
- 2) najem lokali użytkowych.

Rozdział VIII

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

§ 12. Prognoza wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy Strzałkowo w latach 2018-2023 w zakresie bieżącej eksploatacji oraz kosztów remontu i kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wydatki inwestycyjne, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z właścicieli.

Planowane koszty w poszczególnych latach określa poniższa tabela (w tys. zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	21	21	20	20	20	20
2.	Koszty remontów	11	21	28	44	15	16
3.	Koszty modernizacji	30	70	32	33	72	73
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	8	8	8	8	8	8
5.	Wydatki na inwestycje	70	-	-	-	-	-

Rozdział IX

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 13. Gmina w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem podejmować będzie działania polegające w szczególności na;

- 1) likwidacji niesamodzielnych lokali mieszkalnych,
- 2) zamianie lokali komunalnych,
- 3) umożliwienie adaptacji części nieruchomości na cele mieszkalne w celu objęcia w najem powstałego lokalu względnie jego sprzedaży,
- 4) intensyfikacji windykacji należności czynszowych.

Rozdział X Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzałkowo.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rad

Kazimierz Pawlak

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XL/304/2018
Rady Gminy w Strzałkowie
z dnia 24 maja 2018 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Strzałkowo na lata 2018 – 2023

Mając na uwadze zapisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2016, poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442 i 1529, z 2018 r. poz. 374 i 756) zasadne jest podjęcie uchwały określającej wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzałkowo na lata 2018-2023, który stanowi podstawę do działania władz gminy w zakresie utrzymania i dalszego rozwoju zasobu mieszkaniowego.


Przewodniczący
Rady Gminy
Kazimierz Pawlak