



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 14 lipca 2015 r.

Poz. 4521

### UCHWAŁA NR IX/48/15 RADY GMINY KISZKOWO

z dnia 30 czerwca 2015 r.

#### **w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kiszkowo na lata 2015 - 2020"**

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 (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594) Rada Gminy w Kiszkanie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kiszkanie na lata 2015- 2020" stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kiszkanie.

**§ 3.** Uchwala podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady  
(-) inż. Kazimierz Barańczak

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY KISZKOWO NA LATA 2015-2020**

**ROZDZIAŁ I**

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

Mieszkaniowy zasób Gminy Kiszkowo tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach będących własnością Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Kiszkowo.

1. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Kiszkowo przedstawia poniższa tabela:

Liczba budynków	Ogółem budynków	lokale				Uwagi
		W tym lokali			W tym w budynkach wspólnoty mieszkaniowej	
		Socjalne	mieszkalne	użytkowe		
1	2	3	4	5	6	7
mieszkalnych	20		91	4	78	
Socjalnych	1	2				

2. Wykaz budynków komunalnych administrowanych przez Gminę Kiszkowo z wyszczególnieniem liczby lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy

lp	adres	Ilość lokali mieszkalnych	Stan Techniczny Budynku w %								
			Ilość lokali mieszkalnych			W latach					
			Mieszkalne	Socjalne	użytkowe	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Kiszkowo ul Szkolna 23 A	3	1		2	90	90	90	85	85	85
2	Kiszkowo ul Pobiedziska 7	3	3			70	70	70	70	70	70
3	Łągiewniki Kościelne 41	7	7			55	55	55	55	55	55

4	Kiszkowo ul Szkolna 21A	2	2			85	85	85	85	85	85
Razem		15	13		2	x	x	x	x	x	x

3. Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, administrowanych przez wspólnoty mieszkaniowe:

lp	adres	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych			Stan Techniczny Budynku w %					
						W latach					
			Mieszkalne	Socjalne	użytkowe	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Kiszkowo Rynek 7A	15	15			75	75	75	75	75	75
2	Kiszkowo Rynek 3	6	6			70	70	70	70	70	70
3	Kiszkowo ul Pobiedziska 5	2	2			70	70	70	70	70	70
4	Kiszkowo ul Pobiedziska 14	4	4			70	70	70	70	70	70
5	Kiszkowo ul Kościelna 1	4	4			70	70	70	70	70	70
6	Kiszkowo ul Dworcowa 3	5	5			75	75	75	75	75	75
7	Kiszkowo ul Dworcowa 22	6	6			80	80	80	80	80	80
8	Kiszkowo ul Polna 5	4	4			65	65	65	65	65	65
9	Lągiewniki Kościelne 46	8	8			70	70	70	70	70	70
10	Rybno Wielkie ul Główna 11	3	3			65	65	65	65	65	65
11	Sroczyń 5	4	4			65	65	65	65	65	65
12	Sławno ul Gnieźnińska 35	5	5			65	65	65	65	65	65
13	Rybno Wielkie 18	3	2		1	75	75	75	75	75	75
14	Kiszkowo Szkolna 23	5	4		1	100	100	100	100	100	100

16	Lagiewniki Kościelne 16	4	4			80	80	80	80	80	80
17	Łubowice	2	2			70	70	70	70	70	70
<i>Razem</i>		80	78		2	x	x	x	x	x	x

## 4. Wykaz aktualnych lokali socjalnych:

lp	adres	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych			Stan Techniczny Budynku w %					
			Mieszkalne	Socjalne	użytkowe	W latach					
						2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Karczewo 14	2	0	2	0	60	60	60	60	60	60
<i>razem</i>		2		2		x	x	x	x	x	x

Mieszkaniowy zasób Gminy Kiszkowo stanowi: 95 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1972,63 m<sup>2</sup> mieszczących się w 5 budynkach będących własnością Gminy oraz 17 budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Kiszkowo.

## ROZDZIAŁ II

**Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu w latach 2015 - 2020 w rozbiciu na lokale socjalne i mieszkalne**

W latach 2015 - 2020 planuje się podjęcie działań w celu zwiększenia ilości lokali socjalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy poprzez przekształcenie lokali z mieszkalnego zasobu gminy.

Lp	prognoza na rok	Ilość lokali ogółem	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1	2015	95	89	2	
2	2016	91	88	2	
3	2017	90	84	3	

4	2018	87	82	3	
5	2019	85	80	3	
6	2020	83	79	4	

### ROZDZIAŁ III

#### *Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych*

- Większość lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Kiszkowo mieści się w budynkach kilkudziesięcioletnich. Stan techniczny zasobu ze względu na wiek, stopień zużycia oraz sposób eksploatacji i użytkowania wyznacza potrzeby bieżących remontów oraz modernizacji.
- W celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynki wymagają przeprowadzenia różnorodnych napraw i remontów, a w szczególności: wymiany stolarki okiennej, drzwiowej, naprawy i wymiany otynkowania i rur spustowych, odnowienia elewacji, termomodernizacje, przebudowy kominów, wymiany instalacji elektrycznej, naprawy i wymiany pokryć dachowych.
- Wskazuje się jako priorytet przy tworzeniu rocznych planów remontowych eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania lokali i mienia oraz zalecenia z przeglądów budowlanych w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia pożarowego.

W okresie obowiązywania Programu planuje się następującą wysokość wydatków na remonty i modernizacje:

<i>Rok</i>	<i>Wysokość wydatków na remont i modernizację</i>	<i>Wykonanie</i>
2015	36000	
2016	34000	
2017	32000	
2018	30000	
2019	29000	
2020	28000	

Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych wynika z oceny stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, która dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzenia stanu

technicznego, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity z 2006 r. Dz. U. Nr 156 poz. 1118 ze zm.).

#### **ROZDZIAŁ IV**

##### ***Sprzedaż lokali mieszkalnych***

Biorąc pod uwagę, że w myśl ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, jak również fakt, że w okresie 2015 – 2020 Gmina nie przewiduje środków finansowych na budowę nowych budynków mieszkalnych.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015 – 2020:

Rok	Liczba planowanych do sprzedaży lokali mieszkalnych	
2015	Kiszkowo ul. Dworcowa 22 Kiszkowo ul. Pobiedziska 5 Łagiewniki Kościelne 46 Kiszkowo ul. Pobiedziska 14	4
2016	Łagiewniki Kościelne 46	1
2017	Rybno Wielkie ul. Główna 1 Łagiewniki Kościelne 16	2
2018	Łagiewniki Kościelne 46	2
2019	Łagiewniki Kościelne 46 Kiszkowo ul. Szkolna 23A	2

#### **ROZDZIAŁ V**

##### ***Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu***

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2015 - 2020, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnią pozyskanie środków na remonty. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu.

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.

1. Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń ogólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energii elektrycznej na klatkach schodowych.
2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.
3. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:
  1. brak WC - 10%
  2. brak CO - 10%
  3. brak Łazienki - 10%
  4. brak inst. wod-kan w mieszkaniu. - 10%
  5. lokalizacja na peryferiach - 6%
  6. Zabudowa wolnostojąca - 6%
  7. kondygnacja niekorzystna - 6%
  8. stopień nasłonecznienia niekorzystny - 6%
4. Ustala się czynniki podwyższające stawki czynszu:
  - ponad przeciętny stan techniczny budynku, + 10%
  - poniżej przeciętny - 6%
5. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
6. Wysokość procentową czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu ustala Wójt Gminy Kiszkowo

## 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*

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Kiszkowo zarządza Wójt Gminy.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
  - a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
  - b) remonty, konserwacja i modernizacja lokali i budynków,
  - c) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych,
  - d) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali mieszkalnych.

3. Nie przewiduje się istotnych zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Kiszkowo.

## ROZDZIAŁ VII

### *Źródła finansowania związane z utrzymaniem mieszkaniowych zasobów Gminy Kiszkowo w latach 2015 - 2020*

1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych Gminy Kiszkowo są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne, które wykorzystywane są głównie na przeprowadzanie bieżących napraw i remontów budynków oraz lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.
2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki z funduszy unijnych oraz z budżetu Gminy wykorzystywane głównie na remonty termo modernizacyjne budynków.
3. Prognoza wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach.

Rodzaj dochodu	Lata					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Z czynszu i opłat	100000	100000	100000	100000	100000	100000

## 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, a także wydatki inwestycyjne.**

Lp.	Rodzaj Kosztów	Planowane wydatki:						Uwagi
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	
1	koszty utrzymania budynków w zasobie wspólnot mieszkaniowych	34000	34000	35000	35000	36000	36000	
2	nieruchomości bieżąca eksploatacja budynków łącznie z kosztami zarządu	30000	32000	33000	35000	35000	36000	
3	remonty, modernizację i wydatki inwestycyjne	36000	34000	32000	30000	29000	28000	

Podczas obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kiszkowo nie przewiduje się wydatków związanych z budową lub rozbudową zasobów mieszkaniowych.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy, w tym koszty remontów finansowane będą z bieżących wpłat czynszowych oraz z budżetu Gminy.

**ROZDZIAŁ IX*****Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy***

1. Podczas obowiązywania niniejszego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy nie przewiduje się remontów w substancji budynków i lokali wymagających opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę.
2. Działania właściciela mieszkaniowego zasobu Gminy zmierzają do maksymalizacji wartości zarządzanych nieruchomości osiąganey poprzez właściwe gospodarowanie powierzonym mieniem oraz dążenie do poprawy stanu technicznego i standardu nieruchomości mieszkaniowych.
3. Nie planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy.
4. Polityka mieszkaniowa Gminy w okresie obowiązywania niniejszego programu będzie polegać głównie na wspieraniu inwestorów prowadzących budownictwo jednorodzinne oraz poprzez przeznaczanie nowych terenów pod budownictwo jednorodzinne.