



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 17 listopada 2015 r.

Poz. 6911

UCHWAŁA NR XII/85/2015 RADY GMINY KAWĘCZYN

z dnia 10 listopada 2015 r.

w sprawie wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kawęczyn na lata 2016-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r., poz. 1515) oraz 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm) Rada Gminy Kawęczyn uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kawęczyn na lata 2016-2020 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kawęczyn

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

Przewodniczący
Rady Gminy Kawęczyn
(-) Piotr Gebler



Załącznik nr 1 do Uchwały
NR XII/85/2015
Rady Gminy Kawęczyn
z dnia 10.11.2015r.

**Wieloletni program gospodarowania
mieszaniowym zasobem
Gminy Kawęczyn
na lata 2016 – 2020.**

Październik, 2015r.**SPIS TREŚCI**

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w okresie 2016 – 2020 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne	3
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata	5
3. Plan sprzedaży lokali w latach 2016-2020	6
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	6
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kawęczyn oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2016-2020	8
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Kawęczyn w latach 2016 – 2020	8
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne	8
8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali	9

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w okresie 2016 – 2020 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Mieszkaniowy zasób Gminy Kawęczyn tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność gminy oraz współwłasność gminy i innych podmiotów, tj. osób fizycznych.

Aktualną wielkość mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiają poniższe tabele:

LOKALE SOCJALNE

Lp.	Miejscowość	Nazwa budynku	Ilość pomieszczeń	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny
1.	Tokary	Budynek Ośrodka Zdrowia w Tokarach (piętro)	4 łazienka z WC	60,45	dobry
2.	Będziechów	Budynek po byłej Szkole Podstawowej w Będziechowie	2 łazienka z WC korytarz	70,00 m ²	dostateczny
3.	Tokary	Lokal mieszkalny przy budynku gospodarczym Ośrodka Zdrowia w Tokarach	2 WC przedpokój	35,09 m ²	dobry
4.	Młodzianów 25	Budynek po byłej Szkole Podstawowej w Młodzianowie Nr 1	1 dostęp do wspólnej: kuchni łazienki, WC, 2 pomiesz. gospodarczych, korytarza i klatki schodowej	21,43m ²	dostateczny
5.	Młodzianów 25	Budynek po byłej Szkole Podstawowej w Młodzianowie Nr 2	1 dostęp do wspólnej: kuchni łazienki, WC, 2 pomiesz. gospodarczych, korytarza i klatki schodowej	19,43m ²	dostateczny

6.	Młodzianów 25	Budynek po byłej Szkole Podstawowej w Młodzianowie Nr 3	1 dostęp do wspólnej: kuchni łazienki, WC, 2 pomiesz. gospodarczych, korytarza i klatki schodowej	27,43m ²	dostateczny
7.	Młodzianów 25	Budynek po byłej Szkole Podstawowej w Młodzianowie Nr 4	1 dostęp do wspólnej: kuchni łazienki, WC, 2 pomiesz. gospodarczych, korytarza i klatki schodowej	27,43m ²	dostateczny
8.	Młodzianów 25	Budynek po byłej Szkole Podstawowej w Młodzianowie Nr 6	1 dostęp do wspólnej: kuchni łazienki, WC, 2 pomiesz. gospodarczych, korytarza i klatki schodowej	16,43m ²	dostateczny

LOKALE MIESZKALNE

1.	Tokary	Budynek Ośrodka Zdrowia w Tokarach (parter)	3 łazienka z WC korytarz	74,91	dobry
2.	Kowale Pańskie	Lokal mieszkalny w budynku po Ośrodku Zdrowia w Kowalach Pańskich	4 łazienka WC korytarz	61,18 8,40 piwnica	dobry
3.	Młodzianów 25	Budynek po byłej Szkole Podstawowej w Młodzianowie Nr 5	1 dostęp do wspólnej: kuchni łazienki, WC, 2 pomiesz. gospodarczych, korytarza i klatki schodowej	27,43m ²	dobry

Wymienione wyżej lokale wyposażone są w instalację elektryczną, wodno-ściekową.

W okresie 2016 – 2020 przewiduje się zaadoptować lokal w budynku Ośrodka Zdrowia w Tokarach (piętro) na mieszkanie socjalne. Ponadto nie planuje się pozyskiwania nowych mieszkań, a jedynie utrzymanie istniejących w należyтым stanie technicznym.

Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kawęczyn jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

Celem Gminy Kawęczyn jest niedopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków. Dążyć należy do podnoszenia standardu lokali, estetyki budynków jako całości i likwidacji zużycia funkcjonalnego.

Po analizie stanu technicznego budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy stwierdzono, że należałoby w przyszłości przeprowadzić w istniejącym zasobie mieszkaniowym gminy remont bieżący lub kapitalny w zależności od potrzeb i dostępnych środków.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

LOKALE SOCJALNE

Lp.	Nazwa budynku i miejscowość	Zakres prac w latach 2015-2020				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Lokal mieszkalny w budynku OZ w Tokarach (piętro)		wymiana kotła C.O 3.846,40 zł	Termomodernizacja 12.908,78 zł		Wymiana pokrycia dachow. 10.758,89 zł
2.	Budynek Ośrodka Zdrowia w Tokarach (piętro) - nowe		wymiana kotła C.O 1.374,62 zł	Termomodernizacja 4.613,33 zł	Dostosowanie do lokalu socjal. 25.000 zł	Wymiana pokrycia dachow. 3.844,37 zł
3.	Lokal mieszkalny przy budynku gospodarczym Ośrodka Zdrowia w Tokarach		wymiana kotła C.O 2.010,31 zł			

4.	Lokal mieszkalny w budynku byłej Szkoły Podstawowej w Będziechowie	Wymiana okien 2.000 zł				
----	--	-------------------------------	--	--	--	--

LOKALE MIESZKALNE

1.	Lokal mieszkalny w budynku OZ w Tokarach (parter)		wymiana kotła C.O 4.767,27 zł	Termomodernizacja 15.999,28 zł		Wymiana pokrycia dachow. 13.332,48 zł
2.	Lokal mieszkalny w budynku OZ w Kowalach Pańskich		wymiana kotła C.O 2.018,33 zł		Termomodernizacja 9.179,45 zł	

3. Plan sprzedaży lokali w latach 2016-2020.

Nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiący mieszkaniowy zasób Gminy Kawęczyn.

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego Gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Kawęczyn, wynikające z niniejszego programu.

Czynsz z tytułu najmu lokalu służy pokrywaniu kosztów np.:

- utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości, konserwacji oraz przeprowadzonych remontów,
- utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym utrzymania czystości wokół budynków, dojazdów, itp.
- ubezpieczenia nieruchomości.

Stawkę czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o „stawkę bazową” czynszu oraz istnieje możliwość zastosowania czynników podwyższających i obniżających jego wartość.

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

- wyposażenie w sanitariaty w lokalu + 10%
- wyposażenie w instalację C.O. + 10%
- dobry stan techniczny budynku + 5% - 10%

Czynniki obniżające wartość użytkową lokali

- brak sanitariatów w lokalu - 10%
- brak instalacji C.O. - 10%
- zły stan techniczny budynku (- 5% - 10%)

Stawkę bazową ustala się dla mieszkań wyposażonych w instalację elektryczną, wodno-ściekową. Stawka czynszu najmu w okresie trwania programu nie może być wyższa niż 3% wskaźnika wartości odtworzeniowej 1m² lokalu określonej przez Wojewodę Wielkopolskiego.

Stawkę czynszu z tytułu najmu lokalu socjalnego ustala się w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy. Dla lokali socjalnych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

Czynsze w kolejnych latach zmieniać się będą w zależności od zmian różnych czynników zewnętrznych (inflacji, zmian wartości odtworzeniowej, zmian czynszu za wynajem mieszkań na wolnym rynku). Wójt ma możliwość waloryzacji czynszu za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym. Polityka czynszowa Gminy musi zmierzać w kierunku zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych i dalej do ewentualnego dofinansowania utrzymania lokali socjalnych.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kawęczyn oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2016-2020.

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Kawęczyn. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno- finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomość

Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania tym zasobem w najbliższych latach.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Kawęczyn w latach 2016 – 2020.

Aktualnie podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Kawęczyn są przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych, socjalnych oraz dofinansowanie z budżetu gminy.

Planuje się, iż dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach obowiązywania programu będą środki pozyskane z źródeł zewnętrznych np. Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, z programów Unijnych.

7. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Na planowane wydatki związane z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przewiduje się około od 52.000 zł do 89.179,45 zł rocznie w okresie obowiązywania programu. Podstawowym założeniem długofalowej polityki mieszkaniowej jest ustalenie czynszów na poziomie pokrywającym koszty eksploatacji i koszty techniczne utrzymania budynków.

Planowane wydatki utrzymania lokali mieszkalnych w latach 2016-2020

Rodzaj kosztu /rok	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty eksploatacji (w tym m.in. opał, palacze, ubezpieczenie, przeglądy)	50.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00
Koszty remontów	2.000,00	-	-	-	-
Wydatki inwestycyjne	-	14.016,93	33.521,39	34.179,45	27.935,74
Koszty zarządzania	-	-	-	-	-
RAZEM:	52.000,00	69.016,93	88.521,39	89.179,45	82.935,74

Ze względu na dużą dynamikę w dofinansowaniu remontów mieszkań gminnych i zmieniających się potrzebach dopuszcza się uaktualnienie wysokości ww. wydatków.

8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

W oparciu o ustalone potrzeby remontowe oraz plan remontów i modernizacji nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Podstawowe zamierzenia mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kawęczyn uwzględniając aktualne i przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe gminy, bez podejmowania innych działań.