



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 8 grudnia 2015 r.

Poz. 8122

### UCHWAŁA NR XIV/105/2015 RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN

z dnia 26 listopada 2015 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kostrzyn na lata 2016 -2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 poz. 1515) 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 (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kostrzyn na lata 2016 – 2020”, stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
(-) Grzegorz Banaszak

Załącznik do Uchwały Nr XIV/105/2015

Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn

z dnia 26 listopada 2015 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
KOSTRZYN NA LATA 2016 – 2020**

**I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2016-2020**

1.1 . Aktualna wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Kostrzyn na 01.11.2015 roku:

L.p.	Treść	rok 2015 Stan na 01.11
1,	Ilość budynków ogółem: - w tym położonych na terenie wiejskim	16 11
2.	Ilość mieszkań ogółem: w tym: - socjalnych	120 3
3.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych ogółem: w tym: - lokale socjalne	4852,27 m <sup>2</sup> 57,0 m <sup>2</sup>

1.2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Kostrzyn

L.p.	Treść	Lata				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Budynki mieszkalne	16	16	15	15	14
2.	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>	4866,0	4782,5	4653,5	4387,5	4078,5
3.	Powierzchnia lokali socjalnych w m <sup>2</sup>	57,0	82,0	82,0	111	111
4.	Ilość lokali mieszkalnych	120	118	115	109	102
5	Ilość lokali socjalnych	3	4	4	5	5

1.3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Kostrzyn – informacje ogólne

a) rok budowy: od końca XIX wieku do 1993 r. Konstrukcja budynków trwała, większość budynków wykonana w technologii tradycyjnej.

b) wyposażenie:

- instalacje elektryczne	100 %
- instalacje wodociągowe	100 %
- instalacje wodno-kanalizacyjne	99 %
- instalacje centralnego ogrzewania	13 %
- instalacje ciepłej wody	11 %

1.4. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Kostrzyn na lata 2016 - 2020.

1) Celem gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym jest:

- a) niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków,
- b) stopniowa modernizacja,

- c) powiększanie poprzez przejmowanie nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa lub innych podmiotów,
- 2) Przewiduje się sukcesywne wykonanie w latach 2016 - 2020 następujących robót:
- roboty dekarские,
  - roboty zduńskie,
  - wymiana i modernizacja instalacji elektrycznej,
  - wymiana instalacji odgromowej,
  - budowa zbiorników na nieczystości płynne,
  - podłączenie budynków do kanalizacji,
  - prace ogólnobudowlane, w tym remont klatek schodowych, remont elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remonty kapitalne dachów
  - wykonanie przeglądów przewidzianych przepisami.
- 3) Prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane z wpływów z czynszów za lokale, a w przypadkach koniecznych również z innych środków.

## II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w okresie 2016 - 2020

1. Ocena stanu technicznego. Ogólny stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy mimo znacznego wyeksploatowania należy ocenić jako dostateczny. Nakłady na prace remontowe w porównaniu z potrzebami są niewystarczające. Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków przekraczają możliwości finansowe Gminy.

2. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali (w tys. zł). Plan sporządzono w oparciu o wydatki remontowe w roku 2015.

Lp.	Rodzaj prac	Lata				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Dotacja celowa – kapitalny remont	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
2.	Remonty i konserwacje dachów	20,0	20,0	25,0	30,0	30,0
3.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	15,0	13,0	10,0	8,0	7,0
4.	Prace malarskie – klatki schodowe, elewacje	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
5.	Prace ogólnobudowlane – bieżące remonty	60,0	55,0	52,0	50,0	49,0
6.	Prace zduńskie	3,0	6,0	5,0	4,0	3,0
7.	Inne (wymiana instalacji elektrycznej, odgromowej, posadowienie zbiorników bezodpływowych, budowa przyłączy sieci kanalizacyjnej i gazowej)	42,5	46,8	44,8	35,9	29,7

## III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2016 - 2020.

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana jest na podstawie uchwały Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn Nr IX/94/2003 z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie preferencyjnych zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy. Lokale są zbywane aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań. W perspektywie planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych z wyjątkiem lokali socjalnych i położonych w budynkach szkolnych.

2. W kolejnych latach planuje się sprzedaż lokali:

Lp.	Rok	Ilość
1.	2016	2
2.	2017	4
3.	2018	6
4.	2019	8
5.	2020	10

**IV. Zasady polityki czynszowej.**

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

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

2. Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz,

3. Stawki czynszu powinny zapewniać Gminie niezbędne wpływy środków finansowych na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

4. Ustala się czynniki zwiększające i zmniejszające stawki czynszu:

<b>I</b>	<b>czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu</b>	<b>% podwyżki stawki bazowej</b>
1	mieszkanie wyposażone w odpływ bez WC	5
2	mieszkanie w budynku wyposażonym w WC	5
3	mieszkanie wyposażone w WC	10
4	mieszkanie wyposażone w łazienkę	10
5	mieszkanie wyposażone w C O	10
6	mieszkanie do którego dostarczana jest ciepła woda	10
<b>II</b>	<b>czynniki obniżające wartość użytkową lokalu</b>	<b>% obniżki stawki bazowej</b>
1	mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych	5
2	mieszkanie z ciemną kuchnią	5
3	mieszkanie o wysokości poniżej 1,9 m z pochyłym stropem	5
4	mieszkanie znajdujące się w budynku posiadającym ściany z supremy	5
5	mieszkanie znajdujące się poza granicami administracyjnymi miasta	5

5. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Za zapłatę czynszu solidarnie z najemcą odpowiadają stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

7. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek.

**V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowy m zasobem gminy w kolejnych latach.**

1. Zarządzanie lokalami i budynkami gminnymi powierzono Zakładowi Komunalnemu w Kostrzynie.

2. Zarządzanie polega na:

- a) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- b) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- c) prowadzenie bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych w zakresie obciążającym wynajmującego,
- d) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności i ściągalnością zależności

3. W latach 2016 - 2020 nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy.

**VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) dochody z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe
- 2) środki budżetu gminy

**VII. Wysokości 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**

1. Wysokość wydatków w latach 2016 - 2020 (w tys. zł)

<i>L.p.</i>	<i>Treść</i>					
		<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>
1.	Koszty eksploatacji	220,6	216,8	210,9	198,8	184,8
2.	Koszty remontowe	153,5	150,8	146,8	137,9	128,7
3.	Koszty modernizacji	12,0	15,0	15,0	15,0	15,0
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	18,6	18,8	19,2	19,6	20,1
5.	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0

**VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
2. Planuje się sprzedaż w ilości określonej w rozdziale III – bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży lokali mieszkalnych będzie miała sytuacja finansowa najemców.

Przewodniczący Rady  
(-) Grzegorz Banaszak