



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 13 października 2016 r.

Poz. 6104

UCHWAŁA NR XXXI/141/2016 RADY GMINY CEKÓW-KOLONIA

z dnia 28 września 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ceków-Kolonia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 2010 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2016, poz. 446 ze zm.) w związku z 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 (t. j. Dz. U. 2014, poz. 150 ze zm.) Rada Gminy Ceków-Kolonia uchwala:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ceków-Kolonia na lata 2016 - 2021 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ceków-Kolonia.

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

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Józef Majewski

Załącznik do Uchwały Nr XXXI/141/2016
Rady Gminy Ceków-Kolonia
z dnia 28 września 2016 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ceków na lata 2016-2021

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ceków jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2014r. poz. 150.), zwana dalej Ustawą o ochronie praw lokatorów.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ceków-Kolonia uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Gminy w Cekowie-Kolonii. W szczególności zasób ten służy zaspokajaniu potrzeb osób:

- 1) o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 2) zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie,
- 3) którym Gmina jest zobowiązana dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu,
- 4) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych,
- 5) które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie.

Celem Programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- 1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w szczególności oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych,
- 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata,
- 3) określenie zasad polityki czynszowej,
- 4) zakończenia zmian własnościowych w nieruchomościach, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta,
- 5) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 6) zwiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Ceków-Kolonia

Uwzględniając powyższą sytuację, a także dodatkowo fakt wzrostu roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczonych lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych Gmina zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania tych lokali.

§ 1. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY CEKÓW KOLONIA W LATACH 2016-2021.

1. Aktualna wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Ceków-Kolonia administrowanych przez Gminę Ceków-Kolonia

Lp.	Treść	szt.	m ²
1.	Budynki ogółem w tym: a) Budynki mieszkalne b) Budynki użytkowe	10 1	Bd
2.	Ilość lokali mieszkalnych ogółem: w tym a) Lokale komunalne b) Lokale socjalne	16 15 1	734 709 25

Gmina jest właścicielem trzech samodzielnych budynków mieszkalnych w których znajduje się 7 lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Cztery lokale mieszkalne znajdują się w wspólnotach mieszkaniowych, gdzie część lokali została wykupiona na własność natomiast pojedyncze lokale stanowią własność gminy, pozostałe lokale mieszkalne znajdują się w budynkach Szkół Podstawowych

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobów mieszkaniowych w latach 2016-2021 administrowanych przez Gminę Ceków-Kolonia.

Lp	Treść	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	a) lokale mieszkalne komunalne ogółem	16	16	16	16	16	16
	b) powierzchnia ogółem w m ²	734	734	734	734	734	734
2.	a) w tym: lokale socjalne szt.	1	1	1	1	1	1
	b) powierzchnia w m ²	25	25	25	25	25	25

3. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Ceków Kolonia.

Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany, zależy od trzech czynników:

- 1) wiek
- 2) konstrukcja
- 3) wyposażenie

Ad. 1.

Wiek budynków

Większość budynków stanowiących zasoby komunalne zrealizowana została w latach siedemdziesiątych, a część z nich o wiele wcześniej więc są to obiekty ponad kilkudziesięcioletnie .

Ad. 2.

Konstrukcja budynków

Realizowane w różnych okresach budynki przedstawiają różnorodne konstrukcje, zgodne z ówczesnie obowiązującymi trendami i normami w tym zakresie.

Z tego tytułu budynki obciążone są wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstawanie dodatkowych kosztów. Do przykładowych można zaliczyć:

- konstrukcje stropów drewniano-trzciniowych
- brak izolacji przeciwwilgociowych,
- drewniana stolarka drzwiowa i okienna,
- pokrycie dachowe papowe ,
- instalacje elektryczne aluminiowe,
- skorodowane instalacje wodne i kanalizacyjne

Ad.3.

Wyposażenie budynków- lokali mieszkaniowych w instalacje i urządzenia

Lp.	Wyposażenie	Liczba lokali	% zasobów
1.	Wodomierz	16	100
2.	Instalacja wodna	16	100
3.	Instalacja kanalizacyjna	15	94
4.	Ubikacja	15	94
5.	Łazienka	14	88
6.	Centralne ogrzewanie	7	44

Instalacje wodne i kanalizacyjne w budynkach były zainstalowane w odległych latach i wymagają napraw. Również instalacje elektryczne są w złym stanie technicznym. Ze względów finansowych obecnie wykonywane są tylko prace mające na celu bezpośrednie usunięcie awarii i drobne naprawy i konserwacje oraz drobne prace inwestycyjne.

§ 2. ANALIZA POTRZEB W ZAKRESIE REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH GMINY CEKÓW KOLONIA W LATACH 2010-2015.

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy Ceków-Kolonia. Z tego też względu w latach 2016-2021 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii- planuje się jedynie wykonać remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych tj.

- wymianę instalacji elektrycznych,
- remonty dachów i konstrukcji dachowych,
- remont stropów,
- wymiana stolarki budowlanej.

Realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od zasobności finansowej gminy oraz wpływów z czynszu. W zestawieniach tabelarycznych przedstawiono potrzeby remontowe i środki finansowe niezbędne do ich wykonania w latach 2016-2021

Lp.	Rodzaj robót	Okres realizacji w latach	Szacunkowy koszt (w tys. zł)
1.	Prace ogólnobudowlane A)dekarstwo-błacharskie B)stolarka budowlana C)malarskie i elewacje D)roboty różne (awarie, rozbiórki)	2016-2021	7
2.	Dokumentacje ekspertyzy, inventaryzacje,	2016-2021	3
3.	Remonty kapitalne	2016-2021	5
5.	Razem		14

Plan remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych gminy Ceków Kolonia w latach 2016- 2021 (wartość podano w tysiącach złotych)

Lp.	Rodzaj robót	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Dekarsko-błacharskie			2			
2.	Stolarka budowlana		1		2		1
3.	Malarskie i elewacje		1				
4.	Dachy i stropy					1	
5.	Dokumentacje i ekspertyzy			1	1		1

	Inwentaryzacje						
6	Remonty kapitalne			5			
	Razem		3	12	3	1	3

§ 3. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKALNEJ W KOLEJNYCH LATACH.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale,
- 2) budżet gminy.

§ 4. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI.

Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych należy stwierdzić, że sprzedaż lokali ma tendencję malejącą. Bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu gminnego ma aktualna sytuacja gospodarcza w kraju i zdolność finansowa poszczególnych mieszkańców. Sprzedaż lokali następuje na rzecz najemców z zastosowaniem bonifikat określonych odrębnymi przepisami lub na zasadach ogólnych- w trybie przetargowym, w sytuacji, kiedy najemca nie skorzysta z przysługującego mu pierwszeństwa w nabyciu lokalu.

W latach 2016-2021 Gmina nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 5. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU.

1. Wójt Gminy Ceków-Kolonia zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Zmiana stawek czynszu następować może nie częściej niż raz w roku.

3. Wysokość czynszu za najem lokalu socjalnego wynosi 50 % stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym w odniesieniu do lokali o pełnym standardzie.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) 15% - lokale mieszkalne bez centralnego ogrzewania,
- b) 15% - lokale mieszkalne bez łazienki,
- c) 15% - lokale mieszkalne bez w.c.,
- d) 15% - lokale mieszkalne bez instalacji wodociągowej

§ 6. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWY WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

1) Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć następujące zasady:

- a) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębna uchwałą, dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- b) preferowanie zmian na lokal mniejszy z zasobu - w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych lub innych opłat niezależnych od lokatora,
- c) dokonanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze,
- d) dokonanie sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego.