



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 20 listopada 2017 r.

Poz. 7502

### UCHWAŁA NR XLIII/239/17 RADY MIEJSKIEJ GMINY KŁECKO

z dnia 13 listopada 2017 r.

#### w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłecko obejmującym lata 2017-2021.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1875) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 1610), Rada Miejska Gminy Kłecko uchwała:

#### **Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłecko na lata 2017-2021.**

##### **§ 1. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kłecko tworzą lokale usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Kłecko.

2. Według stanu na dzień 1 stycznia 2017r. mieszkaniowy zasób gminy przedstawia się następująco:

2017 rok	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>	Ilość izb	Przeciętna			
				Liczba osób na		Pow. użytk. mieszkania	
				mieszkanie	izbę	w m <sup>2</sup>	na 1 osobę w m <sup>2</sup>
Zasoby komunalne	146	7 012,56	414	3,04	1,08	47,06	15,69

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i zależy od długości okresu eksploatacji oraz prowadzonych remontów. Większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

4. Modernizacja budynków i lokali będzie następować wedle zasad celowości i rachunku ekonomicznego.

5. Prognozowany podział lokali pod kątem wyposażenia:

L.p.	Rodzaj lokalu	Kolejne lata				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Lokal posiadający C. O. (kotłownia ZGK)	15	15	9	9	9
2.	Lokal posiadający piece kaflowe	90	90	84	77	70
3.	Lokal posiadający wodę	146	139	135	131	127
4.	Lokal posiadający kanalizację	144	139	135	131	127

6. Mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał zmianom, z jednej strony będzie następowało zmniejszenie zasobu komunalnego w skutek sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, z drugiej będzie się zwiększał z uwagi na pozyskanie nowych lokali.

7. Planuje się tworzenie zasobu lokali socjalnych poprzez przeznaczanie budynków mieszkalnych o niskim standardzie technicznym na lokale socjalne. Będą to jednak działania doraźne, zaspokajające występujące w tym zakresie potrzeby.

8. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Kłecko w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lata	Ilość budynk.	Ilość mieszk.	Pow. użytk. mieszk.	Ilość izb	Ilość osób	Przeciętna			
						Liczba osób na		Pow. użytkowa mieszkania	
						mieszk.	izbę	w m <sup>2</sup>	na 1 osobę w m <sup>2</sup>
2017	50	146	7 012,56	414	447	3,04	1,08	47,06	15,69
2018	48	139	6 858,40	402	439	3,16	1,09	49,34	15,62
2019	47	135	6 703,40	389	425	3,15	1,09	49,65	15,77
2020	45	131	6 580,90	379	414	3,16	1,09	50,24	15,90
2021	44	127	6 523,28	375	409	3,22	1,09	51,36	15,95

9. Prognozowany podział lokali:

Lp.	Rodzaj lokalu	Kolejne lata				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Lokale socjalne	2	3	3	4	5
2.	Pozostałe	144	136	132	127	122

## § 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane są na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych i 5-tetnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków dokonywanej przez pracowników.

2. Analiza potrzeb głównych w zakresie remontów z podziałem na budynki i lokale mieszkalne:

Rodzaj remontu	Kolejne lata									
	2017		2018		2019		2020		2021	
	Bud.	Mieszk.	Bud.	Mieszk.	Bud.	Mieszk.	Bud.	Mieszk.	Bud.	Mieszk.
Remonty dachów (np. wymiana papy, dachówki, konstrukcji dachowej)	5	14	3	9	2	5	2	2	2	3
Malowanie elewacji zewnętrznej budynku	1	2	2	6	2	7	1	6	2	3
Malowanie klatek schodowych	3	12	2	6	2	6	1	6	2	7

3. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na lata 2017-2021, przedstawia się następująco:

L.p	Remonty	Kolejne lata (w zł)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Wymiana pokryć dachowych	48 000,00	46 800,00	50 000,00	40 000,00	53 600,00
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	54 000,00	26 000,00	32 000,00	36 000,00	37 000,00
3.	Malowanie elewacji zewnętrznej budynków	7 000,00	6 000,00	12 000,00	11 000,00	12 000,00
4.	Malowanie klatek schodowych	6 000,00	8 000,00	10 000,00	6 000,00	6 500,00
5.	Przestawienie pieców kaflowych	2 000,00	3 000,00	3 000,00	2 000,00	3 000,00
6.	Wykonanie kominów	2 000,00	2 500,00	2 000,00	3 000,00	2 500,00
7.	Wymiana rur, rynien, opierzeń i papy na dachu	12 500,00	11 000,00	7 500,00	3 000,00	10 000,00
8.	Naprawy różne	2 000,00	3 000,00	4 000,00	3 000,00	3 500,00
9.	Ocieplenie budynków	16 000,00	14 000,00	14 000,00	12 500,00	16 500,00

4. Plan sporządzono w oparciu o wydatki remontowe w roku 2016.

### § 3. Planowana sprzedaż lokali

1. Zakłada się, że sprzedaż lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłecko odbywać się będzie przede wszystkim w budynkach wspólnot mieszkaniowych, dążąc do całkowitego sprywatyzowania tej części zasobu komunalnego.

2. Przewidywana sprzedaż mieszkań zasobu mieszkaniowego gminy uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

Sprzedaż lokali w kolejnych latach				
2017	2018	2019	2020	2021
7	6	4	4	5

### § 4. Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2017-2021, które zapewniłyby należyte utrzymanie budynków mieszkalnych, podniesienie standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych.

2. Czynsz ustala się, stosując metodę tzw. stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, uwzględniając czynniki obniżające stawki czynszu określone w **załączniku nr 1** do uchwały.

3. Stawki bazowe czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Kłecko za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Gminy Kłecko w drodze zarządzenia.

### § 5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Kłecko zarządza gminna jednostka organizacyjna powołana przez Radę, czyli Zakład Gospodarki Komunalnej w Kłecku, dla którego jako formę organizacyjno prawną przyjęto zakład budżetowy.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości,
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,

4) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,

5) prowadzenie działań mających na celu dostosowanie stawki czynszu do takiej wysokości, aby przychody z czynszów pozwalały na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją.

4. Zarządzanie lokalami znajdującymi się w budynkach stanowiących współwłasność gminy powierzono zarządom wybranym przez poszczególne wspólnoty mieszkaniowe.

5. W kolejnych latach, objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania nieruchomościami.

#### § 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych,
- 2) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych,
- 3) środki pochodzące z budżetu Gminy – dotacje.

2. Zakłada się, iż wpływy czynszowe pokrywać będą koszty bieżącej eksploatacji i konserwacji oraz część kosztów koniecznych remontów.

3. Prognoza przychodów na lata 2017-2021:

Lp.	Źródła finansowania	Kolejne lata (w zł)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Dochody z czynszu	340 526,00	374 579,00	412 037,00	453 241,00	498 565,00
2.	Dotacje	-	-	-	-	-
3.	Dochody z lokali użytkowych	105 036,00	115 539,00	127 093,00	139 803,00	153 783,00
	<b>Razem</b>	<b>445 562,00</b>	<b>490 118,00</b>	<b>539 130,00</b>	<b>593 044,00</b>	<b>652 348,00</b>

§ 7. 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

Przewiduje się koszty i wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w następującej wysokości w latach 2017-2021:

Lp.	Koszty	Kolejne lata (w zł)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Bieżącej eksploatacji	261 062,00	332 818,00	367 130,00	438 544,00	468 748,00
2.	Remontów	149 500,00	120 300,00	134 500,00	116 500,00	144 600,00
3.	Modernizacji	35 000,00	37 000,00	37 500,00	38 000,00	39 000,00
4.	Zarządzania nieruchom. wspólnymi z udziałem gminy	-	-	-	-	-
5.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-
	<b>R a z e m</b>	<b>445 562,00</b>	<b>490 118,00</b>	<b>539 130,00</b>	<b>593 044,00</b>	<b>652 348,00</b>

§ 8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W celu poprawy warunków mieszkaniowych i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się następujące działania:

- 1) dążenie by nakłady finansowe na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy Kłecko były adekwatne do potrzeb,
- 2) dokonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej,
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości,

- 4) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków,
- 5) zbycie wszystkich mieszkań stanowiących udział gminy we wspólnych nieruchomościach stanowiących wcześniej w całości mienie komunalne ich dotychczasowym najemcom, a w przypadku odmowy nabycia na preferencyjnych warunkach, przekwaterowanie najemców do lokali zamiennych, w celu umożliwienia zbycia tych lokali poprzez przetarg,
- 6) czynienie starań o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych,
- 7) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

**§ 9.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kłecko.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Gminy Kłecko  
(-) mgr inż. Jan Borkowicz

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XLIII/239/17  
Rady Miejskiej Gminy Klecko  
z dnia 13 listopada 2017r.

**TABELA OCZYNSZOWANIA MIESZKAŃ**  
- zawierająca obniżki czynszu od stawki bazowej

Stan wyposażenia mieszkań w instalacje i urządzenia	Stawka bazowa i obniżki w %	Położenie budynku				Położenie lokalu w budynku				Stan techniczny budynku i urządzeń	
		lokalizacja		zabudowa		kondygnacja		stopień nasłonecznienia		ponad przeciętny 8/	poniżej przeciętny 9/
		centrum 2/	peryferia 3/	zwartha	wolnostojąca	korzystna 4/	niekorzystna 5/	korzystny 6/	niekorzystny 7/		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Mieszkanie o współczesnym standardzie, wyposażone w: c.o., łazienkę, ubikację, inst. wodną i kanalizację	100	0	0	0	0	0	-5	0	0	0	-5
1. za brak c.o.	-10	0	0	0	0	0	-5	0	0	0	-5
2. za brak łazienki 1/	-10	0	0	0	0	0	-5	0	0	0	-5
3. za brak ubikacji 1/	-10	0	0	0	0	0	-5	0	0	0	-5
4. za brak wody lub kanalizacji	-10	0	0	0	0	0	-5	0	0	0	-5

**Objaśnienia do odnośników:**

- 1/ Jeżeli najemca na własny koszt i za zgodą wynajmującego wyposaży lokal mieszkalny w urządzenia sanitarne (łazienka i WC) nie powoduje to podwyższenia z tego tytułu stawki czynszu przez 5 lat.  
2/ Centrum to: miasto Klecko.  
3/ Peryferie to: ul. Kolonia w Klecku i wsie.  
4/ Wszystkie mieszkania za wyjątkiem wymienionych w punkcie 5/.  
5/ Mieszkania na poddaszu.  
6/ Wszystkie mieszkania za wyjątkiem wymienionych w punkcie 7/.  
7/ Lokale z ciemną kuchnią.  
8/ Budynki nowe i o wysokim standardzie pierwotnym oraz wyposażone przez zarządcę w instalację gazową lub telefoniczną itp.  
9/ Budynki o dużym stopniu zniszczenia, złym stanie urządzeń (bardzo dawno nie remontowane) – zakwalifikowane przez odpowiednie służby Urzędu Miejskiego.