

- PROJEKT -

**UCHWAŁA NR  
RADY GMINY KOŹMINEK  
z dnia ..... 2014 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy  
Koźminek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2013, poz. 594 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) Rada Gminy Koźminek uchwala, co następuje:

**§ 1**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Koźminek na lata 2014-2019, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koźminek.

**§ 3**

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

**INSPEKTOR**

*Dorota Marszał*

**RADCA PRAWNY**

*mgr Władysław Mróz*

**WÓJT**

*Andrzej Miklas*

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Koźminek z dnia ..... 2014 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Koźminek

Mając na uwadze właściwe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, niezbędne jest opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Celem programu jest racjonalizacja gospodarki mieszkaniowej. Obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika również z zapisów Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały jest uzasadnione.

**§ 1. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY KOŹMINEK W LATACH 2014-2019**

1. Aktualna wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Koźminek administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koźminku.

<i>Lp.</i>	<i>Treść</i>	<i>szt.</i>	<i>m<sup>2</sup></i>
1.	Budynki ogółem w tym: a) budynki mieszkalne b) budynki użytkowe	22 0	b.d. 0
2.	Ilość lokali mieszkalnych ogółem: w tym: a) - lokale komunalne b) - lokale socjalne	109 4	4164,20 104,00

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobów mieszkaniowych w latach 2014-2019 administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koźminku

<i>Lp.</i>	<i>Treść</i>	<i>Rok 2014</i>	<i>Rok 2015</i>	<i>Rok 2016</i>	<i>Rok 2017</i>	<i>Rok 2018</i>	<i>Rok 2019</i>
1.	a) lokale mieszkalne komunalne ogółem w szt.	108	103	103	103	103	101
	b) powierzchnia ogółem w m <sup>2</sup>	4148,2	3895,50	3895,50	3895,50	3895,50	3839,50
2.	a) w tym: lokale socjalne szt.	4	4	4	4	4	4
	b) powierzchnia w m <sup>2</sup>	104,00	104,00	104,00	104,00	104,00	104,00

3. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Koźminek. Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany, zależy od trzech czynników:

- 1) wieku
- 2) konstrukcji
- 3) wyposażenia

Ad. 1.

Wiek budynków

Większość budynków stanowiących zasoby komunalne zrealizowana została w końcu XIX wieku, a więc są to obiekty ponad 100-letnie i mocno wyeksploatowane. Pozostała część to budynki wybudowane w latach powojennych, gdzie znajdują się lokale mieszkalne.

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 – sukcesywne wymiany
- pokrycie dachowe papowe i azbestocementowe
- instalacje elektryczne aluminiowe – sukcesywne wymiany
- skorodowane instalacje wodne i kanalizacyjne

Ad. 3.

Wyposażenie budynków- lokali mieszkaniowych w instalacje i urządzenia

<i>Lp.</i>	<i>Wyposażenie</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>% zasobów</i>
1.	Wodomierz	44	37,90
2.	Instalacja wodna	113	100%
3.	Instalacja kanalizacyjna	71	61,21
4.	Ubikacja	98	84,48
5.	Łazienka	20	17,24
6.	Centralne ogrzewanie	8	6,90

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, a w miarę pozyskanych środków wymiana na nowe.

## § 2. ANALIZA POTRZEB W ZAKRESIE REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH GMINY KOŹMINEK W LATACH 2014-2019.

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Z tego też względu w latach 2014-2019 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii – planuje się wykonać jedynie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych tj:

- wymiany instalacji elektrycznych,
- remonty dachów i konstrukcji dachowych,
- remont stropów
- wymiany stolarki budowlanej,

W budynkach, gdzie Gmina Koźminek jest właścicielem nieruchomości, 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 2014-2019.

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj robót</i>	<i>Okres realizacji w latach</i>	<i>Szacunkowy koszt ( w tys. zł)</i>
1.	Prace ogólnobudowlane: a) murarsko-tynkarskie b) dekarstwo-blaharskie	2014-2019	489

	c) stolarka budowlana d) malarskie i elewacje e) kominiarskie f) roboty różne (awarie, rozbiórki)		
2.	Dokumentacje, ekspertyzy, inwentaryzacje, remonty kapitalne budynków	2014-2019	27
	<b>RAZEM</b>		<b>516</b>

Plan remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych gminy Koźminek w latach 2014-2019  
(wartość podano w tysiącach złotych)

Lp.	Rodzaj robot	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Murarsko-tynkarskie	-	4	3	4	15	15
2.	Dekarsko-blacharskie	20	15	10	8	15	20
3.	Dachy i stropy	60	20	10	15	15	25
4.	Stolarka budowlana	10	5	10	10	8	10
5.	Malarskie i elewacje	10	5	5	5	5	10
6.	Kominiarskie usługi	6	5	3	3	3	3
7.	Roboty różne (awarie i rozbiórki)	10	10	15	15	15	20
8.	Dokumentacja i ekspertyzy Inwentaryzacje	15	4	3	4	5	4
	<b>Razem</b>	<b>131</b>	<b>68</b>	<b>59</b>	<b>64</b>	<b>81</b>	<b>107</b>

### § 3. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ 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 miała tendencję malejącą. Bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży lokali mieszkalnych zasobu gminnego ma aktualna sytuacja gospodarcza w kraju i zasobność finansowa poszczególnych mieszkańców. Umożliwienie nabycia lokali na własność przez ich najemców jest głównym celem gminy. 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 nabywaniu lokalu, będą miały zastosowanie postanowienia art. 21 ust. 4 i 5 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W latach 2014-2019 Gmina będzie przygotowywała oferty do sprzedaży następujących lokali mieszkalnych:

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż lub zbycie
1.	2014	Lokal mieszkalny w budynku położonym w Koźminku przy ul. Kościuszki Tadeusza 3a/1
2.	2015	Lokale mieszkalne w budynku położonym w Nowym Nakwasinie 48a
3.	2016	-
4.	2017	-
	2018	-
5.	2019	Lokale mieszkalne w budynku położonym w m. Osuchów-Parcela 1

#### **§ 5. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.**

1. Wójt Gminy Koźminek zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> 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) 10% - lokale mieszkalne bez centralnego ogrzewania,
  - b) 5% - lokale mieszkalne bez łazienki,
  - c) 5% - lokale mieszkalne bez w.c.
  - d) 10% - lokale mieszkalne bez instalacji wodociągowej i kanalizacji,
  - e) 10% - lokale mieszkalne położone w miejscowościach poza siedzibą Gminy,
  - f) 20% - lokale mieszkalne w budynkach o konstrukcji nietrwałej /mur pruski, drewno, itp./,
  - g) 5% - lokale mieszkalne w budynkach nie posiadających strychu i piwnicy.

#### **§ 6. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWY WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJE GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.**

1. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć następujące zasady:
  - 1) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą, dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
  - 2) preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu – w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych lub innych opłat niezależnych od lokatora,
  - 3) dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze,
  - 4) dokonywanie sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego.