

**UCHWAŁA NR XX/148/12
RADY GMINY MIEŚCISKO**

z dnia 14 grudnia 2012 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Mieścisko, obejmującym lata 2013-2017**

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. z późn. zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz. U. Nr 31, poz. 31 266 z 2005 r. z późn. zmianami) Rada Gminy Mieścisko postanawia:

§ 1. Uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w brzmieniu ustalonym w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Mieścisko.

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

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XX/148/12
Rady Gminy Mieścisko
z dnia 14 grudnia 2012 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Mieścisko na lata 2013 – 2017.**

**I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU
TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY**

Zasoby mieszkaniowe będące własnością Gminy Mieścisko.

	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Ilość izb	Ilość osób	Wyposażenie w					
						c.o.	c.o. ind.	Piece kaflowe	Woda bieżąca	kanalizacja	
										sieciowa	lokalna
Zasoby mieszkaniowe	35	113	5440,09	370	382	15	10	88	113	58	45

Prognozowany podział lokali.

L.p.	Rodzaj lokalu	Kolejne lata				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	Lokale socjalne	3	5	7	7	7
2.	Pozostałe	105	97	90	84	79

**Prognozowany podział budynków będących w administrowaniu Gminy Mieścisko według
wyposażenia w media.**

L.p.	lokal	Kolejne lata				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	posiadający c.o.	13	11	10	9	8
2.	posiadający własne c.o.	10	9	10	12	11
3.	posiadający piece kaflowe	85	82	70	70	67
4.	posiadający wodę	108	102	97	91	86
5.	Posiadający kanalizację	108	100	97	91	86

Prognozowane zasoby mieszkaniowe będące własnością Gminy Mieścisko w poszczególnych latach.

lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań	Ilość izb	Ilość osób	Przeciętna			
						liczba osób na		powierzchnia użytkowa mieszkania	
						mieszkani e	izbę	w m ²	na 1 osobę w m ²
2013	35	108	5262,59	355	364	3,37	1,03	48,73	14,46
2014	34	102	4932,59	337	344	3,37	1,02	48,36	14,34
2015	32	97	4655,09	322	326	3,36	1,01	47,99	14,28
2016	31	91	4325,09	304	306	3,36	1,01	47,53	14,13
2017	30	86	4047,59	289	288	3,35	1,00	47,07	14,04

Stan techniczny budynków.

Stan techniczny budynków gminnych uległ znacznemu polepszeniu. W okresie tym w 85 % zrealizowano potrzeby w zakresie stolarki okiennej, wymieniono najbardziej zniszczone pokrycia dachów, wyremontowano zagrażające bezpieczeństwu kominy, wymieniono zagrażające bezpieczeństwu instalacje elektryczne.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków mieszkalnych ustalono na podstawie jednorocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych budynków. W programie na lata 2013-2017 koncentrować się będziemy w szczególności na: wymianie pokryć dachowych (w tym eternitowych), remoncie kominów, wymianie rynien i rur spustowych, wymianie stolarki drzwiowej, uzupełnianiu ubytków w tynkach ścian elewacyjnych, malowaniu elewacji zewnętrznych oraz docieplaniu ścian zewnętrznych budynków. Podział tych prac na kolejne lata przedstawiony jest w punkcie VII niniejszego programu.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Kolejne lata				
2013	2014	2015	2016	2017
5	6	5	6	5

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

- Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - za lokale mieszkalne
 - za socjalne lokale mieszkalne
- Wysokość czynszu powinna być utrzymana na poziomie pokrywającym co najmniej koszty eksploatacji
- Polityka czynszowa powinna zmierzać do systematycznego zmniejszania różnicy pomiędzy wysokością czynszu a ponoszonymi nakładami.
- Podstawę do ustalania miesięcznej stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego stanowi tzw. stawka bazowa czynszu ustalana przez Wójta.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w Gminie w zasobie mieszkaniowym.
6. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:
 - 6.1. Czynniki podwyższające z tytułu wyposażenia w urządzenia i instalacje lokalu mieszkalnego:
 - 15 % za wodę bieżącą,
 - 15 % za kanalizację,
 - 15 % za WC,
 - 15 % za łazienkę,
 - 15 % za centralne ogrzewanie
 - 15 % za ciepłą wodę dostarczaną centralnie z kotłowni,
 - 15 % za gaz przewodowy
 - 6.2. Czynniki obniżające:
 - 15 % dla lokali położonych w sutenerach,
 - 15 % dla lokali o wysokości poniżej 2,20 m.
7. W czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu aneksem do umowy.
8. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, czynsz najmu obniża się aneksem do umowy.
9. Planuje się podwyższanie czynszu raz w roku o 8-15 %.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI ZASOBU GMINY

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Urząd Gminy Mieścisko poprzez Referat Infrastruktury Komunalnej. Nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli zarządza wspólnota mieszkaniowa.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Prognozowane źródła finansowania w kolejnych latach.

L.p.	Źródła finansowania	Kolejne lata				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	Dochody z czynszu i lokali wykupionych	120.000,00	125.000,00	130.000,00	137.000,00	142.000,00
2.	dotacje	-	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
	łącznie	120.000,00	130.000,00	135.000,00	142.000,00	147.000,00

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

(zawierająca plan remontów i modernizacji przy prognozowanych dochodach)

ROK 2013

1. Prognozowane dochody	120.000,00 zł
2. Prognozowane wydatki	120.000,00 zł
2.1 Koszty zarządu nieruchomościami	9.600,00 zł
– w tym koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	650,00 zł
2.2 Koszty bieżącej eksploatacji	14.900,00 zł
– przeglądy techniczne roczne, przeglądy instalacji elektrycznych i kominowych, koszty energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnych, drobne naprawy urządzeń zainstalowanych w częściach wspólnych	

2.3 Koszty remontów	95.500,00 zł
– Wymiana pionu energetycznego zasilającego budynek w Kłodzinie 28	3.000,00 zł
– Przebudowa przyłącza energetycznego w Popowie Kościelnym 5	8.000,00 zł
– Wymiana stolarki okiennej 5 sztuk	10.000,00 zł
– Remont opierzenia dachu przy ul. Św. Wojciecha 1 w Mieścisku	8.000,00 zł
– Remonty dachów w Miłosławicach 20 i Popowie Kościelnym 33	7.000,00 zł
– Remonty lokali przejętych od ANR	10.000,00 zł
– Remonty kominów	10.000,00 zł
– Malowanie korytarza w Mirkowicach 9	5.000,00 zł
– Remont schodów w korytarzu budynku przy ul. Gnieźnieńskiej 4 w Mieścisku	5.000,00 zł
– Wymiana drzwi wejściowych do budynków przy ul. Kościelnej 5 i Gnieźnieńskiej 3 w Mieścisku	7.500,00 zł
– Inne, nieprzewidziane remonty	5.500,00 zł
– Partycypacja w kosztach prac remontowych wspólnoty mieszkaniowej „Dom Nauczyciela” w Mieścisku	16.500,00 zł

ROK 2014

1. Prognozowane dochody	130.000,00 zł
2. Prognozowane wydatki	130.000,00 zł
2.1 Koszty zarządu nieruchomościami	10.000,00 zł
– w tym koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	700,00 zł
2.2 Koszty bieżącej eksploatacji	15.000,00 zł
– przeglądy techniczne roczne, przeglądy instalacji elektrycznych i kominowych, koszty energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnych, drobne naprawy urządzeń zainstalowanych w częściach wspólnych	
2.3 Koszty remontów	70.000,00 zł
– Malowanie elewacji, uzupełnianie tynków	10.000,00 zł
– Wymiana stolarki drzwiowej i okiennej	8.000,00 zł
– Remonty dachów	23.000,00 zł
– Remonty kominów	5.000,00 zł
– Partycypacja w kosztach prac remontowych wspólnoty mieszkaniowej „Dom Nauczyciela” w Mieścisku	14.000,00 zł
– Inne, nieprzewidziane remonty	10.000,00 zł
2.4 Koszty robót modernizacyjnych	35.000,00 zł
– Termomodernizacja budynków	35.000,00 zł

ROK 2015

1. Prognozowane dochody	135.000,00 zł
2. Prognozowane wydatki	135.000,00 zł
2.1 Koszty zarządu nieruchomościami	10.400,00 zł
– w tym koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	800,00 zł
2.2 Koszty bieżącej eksploatacji	15.000,00 zł
– przeglądy techniczne roczne, przeglądy instalacji elektrycznych i kominowych, koszty energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnych, drobne naprawy urządzeń zainstalowanych w częściach wspólnych	
2.3 Koszty remontów	80.600,00 zł
– Malowanie elewacji, uzupełnianie tynków	10.000,00 zł
– Wymiana stolarki drzwiowej i okiennej	7.000,00 zł
– Remonty dachów	25.200,00 zł
– Remonty kominów	5.000,00 zł
– Wymiana i uzupełnianie braków rynien i rur spustowych	4.000,00 zł
– Partycypacja w kosztach prac remontowych wspólnoty mieszkaniowej „Dom Nauczyciela” w Mieścisku	15.400,00 zł
– Inne, nieprzewidziane remonty	14.000,00 zł
2.4 Koszty robót modernizacyjnych	29.000,00 zł
– Termomodernizacja budynków	29.000,00 zł

ROK 2016

1. Prognozowane dochody	142.000,00 zł
2. Prognozowane wydatki	142.000,00 zł
2.1 Koszty zarządu nieruchomościami	10.960,00 zł
– w tym koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	850,00 zł
2.2 Koszty bieżącej eksploatacji	15.000,00 zł
– przeglądy techniczne roczne, przeglądy instalacji elektrycznych i kominowych, koszty energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnych, drobne naprawy urządzeń zainstalowanych w częściach wspólnych	
2.3 Koszty remontów	81.640,00 zł
– Malowanie elewacji, uzupełnianie tynków	15.000,00 zł
– Wymiana stolarki drzwiowej i okiennej	7.000,00 zł
– Remonty dachów	25.200,00 zł
– Remonty kominów	5.000,00 zł
– Wymiana i uzupełnianie braków rynien i rur spustowych	4.000,00 zł
– Partycypacja w kosztach prac remontowych wspólnoty mieszkaniowej „Dom Nauczyciela” w Mieścisku	11.440,00 zł
– Inne, nieprzewidziane remonty	14.000,00 zł
2.4 Koszty robót modernizacyjnych	34.400,00 zł
– Termomodernizacja budynków	34.400,00 zł

ROK 2017

1. Prognozowane dochody	147.000,00 zł
2. Prognozowane wydatki	147.000,00 zł
2.1 Koszty zarządu nieruchomościami	11.440,00 zł
– w tym koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	910,00 zł
2.2 Koszty bieżącej eksploatacji	15.000,00 zł
– przeglądy techniczne roczne, przeglądy instalacji elektrycznych i kominowych, koszty energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnych, drobne naprawy urządzeń zainstalowanych w częściach wspólnych	
2.3 Koszty remontów	85.600,00 zł
– Malowanie elewacji, uzupełnianie tynków	15.000,00 zł
– Wymiana stolarki drzwiowej i okiennej	7.000,00 zł
– Remonty dachów	30.000,00 zł
– Remonty kominów	5.000,00 zł
– Wymiana i uzupełnianie braków rynien i rur spustowych	4.000,00 zł
– Partycypacja w kosztach prac remontowych wspólnoty mieszkaniowej „Dom Nauczyciela” w Mieścisku	12.600,00 zł
– Inne, nieprzewidziane remonty	12.000,00 zł
2.4 Koszty robót modernizacyjnych	34.960,00 zł
– Termomodernizacja budynków	34.960,00 zł

VIII. DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Bieżąca analiza powierzchni użytkowej zajmowanych lokali i ilości osób ją zamieszkujących. Proponowanie rodzinom jedno, dwuosobowym zamiany mieszkań o dużej powierzchni na mniejsze.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego nakłada obowiązek uchwalenia przez Radę Gminy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z faktem, iż poprzedni program traci moc z dniem 31.12.2012 r., z uwagi na okres obowiązywania, zachodzi konieczność uchwalenia nowego programu obowiązującego na lata 2013-2017.

Zatem podjęcie w/w uchwały należy uznać za zasadne.