

**UCHWAŁA NR XXV/166/2013
RADY GMINY GRODZIEC**

z dnia 13 marca 2013 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziec na lata 2013-2018”

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zm.), 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) Rada Gminy Grodziec uchwala:

§ 1. "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziec na lata 2013-2018" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały. Program obejmuje:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali,
- planowaną sprzedaż lokali,
- zasady polityki czynszowej,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- planowane wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec,
- inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziec.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grodziec.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXIV/203/2010 Rady Gminy Grodziec z dnia 31 marca 2010 roku w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Grodziec (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 126 poz. 2398).

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Maria Piniecka

**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY GRODZIEC
NA LATA
2013 – 2018**



Grodziec, 2013 rok

ROZDZIAŁ I

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GRODZIEC**

1. WIELKOŚĆ MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GRODZIEC

- 1.1.** W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec na dzień 01 marca 2013r. wchodzi 8 budynków stanowiących 100% własność Gminy, w których znajduje się 13 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 814,01 m², w tym:
- 3 lokale w budynku znajdującym się w Grodźcu przy ul. Targowej, o łącznej powierzchni

153,19 m²,

- 2 lokale w budynku znajdującym się w Grodźcu przy ul. Głównej, o łącznej powierzchni 160,40 m²,

- 3 lokale w budynku znajdującym się w Starym Borowcu o łącznej powierzchni 156,62 m²,

- 1 lokal w budynku znajdującym się w Lipicach o powierzchni 79,70 m²,

- 1 lokal w budynku znajdującym się w Wielołęce o powierzchni 48,00 m²,

- 1 lokal w budynku znajdującym się w Nowe Grądy o powierzchni 33,50 m²,

- 1 lokal w budynku znajdującym się w budynku szkoły w miejscowości Królików o powierzchni 78,00 m².

- 1 lokal w budynku znajdującym się w Grodźcu, ul. Parkowa (Nowy Pałac) o powierzchni 104,60 m².

1.2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec w latach 2013-2018

Tabela Nr 1

	Miejsce położenia						Łączna wielkość zasobu mieszkaniowego na dzień 01.03.2013r.	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2013-2018					
	Grodziec	Stary Borowiec	Nowe Grądy	Wielołęka	Lipice	Królików							
	2013	2013	2013	2013	2013	2013		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Liczba budynków (w szt.)	3	1	1	1	1	1	8	8	8	8	8	8	8
Liczba lokali mieszkalnych (w szt.)	6	3	1	1	1	1	13	13	13	13	13	13	13
Powierzchnia lokali ogółem (m ²)	418,19	156,62	33,50	48,00	79,70	78,00	814,01	814,01	814,01	814,01	814,01	814,01	814,01

1.3. Gmina Grodziec nie posiada w zasobie mieszkaniowym lokali socjalnych i w najbliższym czasie nie przewiduje się budowy ani adaptacji posiadanych budynków na lokale socjalne ze względu na wysoki koszt, który przewyższa finansowe możliwości Gminy.

2. STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GRODZIEC

2.1. Stan techniczny budynków zróżnicowany jest ze względu na ich strukturę wiekową, która przedstawia się następująco:

- 3 budynki zostały wybudowane przed 1950r.,

- 5 budynków zostało wybudowanych po 1950r..

Wiek budynków oraz niewielkie nakłady ponoszone w ostatnich latach na ich utrzymanie, mają wpływ na stan techniczny.

2.2. Warunki sanitarno-socjalne mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec.

Tabela Nr 2 Warunki sanitarno-socjalne mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec

Lp.	Rodzaj wyposażenia mieszkań	Liczba lokali					
		Grodziec	Stary Borowiec	Nowe Grądy	Wielolęka	Lipice	Królików
1.	Instalacja elektryczna	6	3	1	1	1	1
2.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	6	2	-	1	1	1
3.	Instalacja centralnego ogrzewania	5	-	-	1	1	1
4.	Lokale z łazienką	6	2	-	1	1	1
5.	Lokale bez centralnego ogrzewania	1	3	1	-	-	-
6.	Lokale bez instalacji wodno - kanalizacyjnej	-	1	1	-	-	-
7.	Lokale bez łazienki	-	1	1	-	-	-

ROZDZIAŁ II

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też zużycia na skutek wieloletniego eksploataowania przy braku wystarczających środków przeznaczonych na remonty (potrzeby remontowe zdecydowanie przewyższają możliwości finansowe Gminy).

W celu poprawy stanu technicznego budynków w latach 2013-2018 niezbędne będzie wykonanie prac remontowych i modernizacyjnych, z uwzględnieniem możliwości finansowych Gminy. Z tego względu w latach 2013-2018 poza wykonaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonywanie głównie remontów zapewniających poprawę stanu bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

Tabela Nr 3 Prognozowane remonty, które mają na celu poprawę stanu technicznego budynków.

Lp.	Rodzaj robót	Okres realizacji					
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Wymiana stolarki okiennej (wartość w tys. zł)	-	15	-	-	10	-
2.	Remonty dachów (wartość w tys. zł)	-	-	15	-	15	-
3.	Roboty kominiarskie (wartość w tys. zł)	-	2	-	3	-	-

Wartość ogółem w tys. zł	-	17	15	3	25	-
--------------------------	---	----	----	---	----	---

W celu poprawy estetyki budynków zaplanowano też sukcesywne odnawianie elewacji budynków i malowanie.

Tabela Nr 4 Prognozowane remonty, które mają na celu poprawę estetyki budynków.

Lp.	Rodzaj robót	Okres realizacji					
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Remont elewacji (wartość w tys. zł)	-	-	-	15	-	-
2.	Malowanie (wartość w tys. zł)	-	-	-	-	6	-
Wartość ogółem w tys. zł		-	-	-	15	6	-

ROZDZIAŁ III

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) oraz zasad określonych uchwałami Rady Gminy Grodziec.

Nie przewiduje się w latach 2013-2018 sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Polityka czynszowa w latach 2013–2018 powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Docelowo stawka podstawowa czynszu powinna zapewniać pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu.

Dla Województwa Wielkopolskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w okresie od 01.10.2012r. do 31.03.2013r., ustalony obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego, wynosi 3.460 zł.

Oznacza to że zgodnie z ustawową granicą 3% wartości odtworzeniowej, maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² w Gminie Grodziec mogłaby wynosić 8,65zł.

2. Stawkę podstawową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Grodziec za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy, w drodze zarządzenia na podstawie niniejszej uchwały.
3. Konieczne jest urealnianie stawki czynszu z uwagi na konieczność poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec oraz działań mających na celu obniżenie kosztów jego eksploatacji. W przeciwnym razie niskie wpływy finansowe z tytułu czynszów spowodują ograniczenie remontów oraz modernizacji w zasobie, a tym samym dalszą degradację budynków. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, przewiduje się stopniowy wzrost stawki podstawowej czynszu w każdym roku i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy.
4. Wysokość czynszu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę podstawową czynszu (Tabela Nr 5 i 6).

Tabela Nr 5 Czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu

Lp.	Czynniki obniżające	Procent obniżenia w stosunku do stawki podstawowej
1.	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	10%
2.	Brak instalacji centralnego ogrzewania	10%
3.	Lokale bez łazienki	10%

Obniżenie stawki podstawowej czynszu łącznie nie może przekroczyć 20%.

Tabela Nr 6 Czynniki podwyższające stawkę podstawową czynszu:

Lp.	Czynniki podwyższające	Procent podwyższenia w stosunku do stawki podstawowej
1.	Lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną	30%
2.	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania	20%
3.	Lokal wyposażony w łazienkę	30%

5. Planuje się osiągnięcie do końca 2018 roku podstawowej stawki czynszu w wysokości 1,1% obecnie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Pozwoli to na uzyskanie przychodów z czynszu, które zapewnią pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem budynków.

Przewiduje się wzrost czynszu w każdym roku obowiązywania niniejszego programu. Powodem tego jest fakt, iż aktualnie obowiązująca podstawowa stawka czynszu kształtuje się na poziomie 0,18% wartości odtworzeniowej o której mowa w pkt.1.

Tabela Nr 7 Prognozowany wzrost podstawowej stawki czynszu w latach 2013-2018

Nazwa	Rok					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Podstawowa stawka czynszu w wysokości % obecnie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (3.460zł – wskaźnik przeliczeniowy)	0,3%	04%	0,5%	0,6%	0,8%	1,1%
Prognozowany wzrost podstawowej stawki czynszu (zł/ m ²)	0,87	1,15	1,44	1,73	2,31	3,17

6. Pozostałe warunki reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 ze zmianami)

ROZDZIAŁ V

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Administratorem budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec jest Urząd Gminy w Grodźcu.
2. Nie przewiduje się zmian w latach 2013-2018 w sposobie zarządzania i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
3. Głównym zadaniem administratora jest utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym, poprzez bieżące remonty i naprawy w celu zapewnienia najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych

ROZDZIAŁ VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

1. Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:
 - wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych,
 - wpływy z czynszów za wynajem lokali użytkowych,

- kredyty oraz środki własne przeznaczone na współfinansowanie planowanych do realizacji zadań inwestycyjnych.

2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki pochodzące z funduszy Unii Europejskiej pod warunkiem ukazania się programu, który będzie pozwalał na realizację tego typu działań.

ROZDZIAŁ VII

PLANOWANE WYDATKI ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GRODZIEC

1. Koszty utrzymania zasobu obejmują dwa podstawowe elementy tj. koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji.
2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują w szczególności:
 - wydatki na bieżącą konserwację,
 - opłaty za dostawę energii elektrycznej (oświetlenie na zewnątrz budynku oraz klatki schodowej),
 - ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne,
 - opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku (przeglądy techniczne i okresowe).
4. Koszty remontów i modernizacji z podziałem na lata zostały przedstawione w tabeli nr 3 i 4 w rozdziale II.

Tabela Nr 8 Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowego Gminy Grodziec

Lp.	Wyszczególnienie planowanych wydatków	W latach (w tys. zł)					
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (wartość w tys. zł)	5	5,2	5,4	5,6	5,8	6
2.	Koszty na remonty i modernizację (wartość w tys. zł)	-	17	15	18	31	-
3.	Wydatki ogółem w tys. zł	5	22,2	20,4	23,6	36,8	6

W odniesieniu do powyższej tabeli, należy wyjaśnić, że koszty bieżącej eksploatacji planuje się, że w każdym roku wzrosną o prognozowany wskaźnik inflacji na poziomie 4%.

ROZDZIAŁ VIII

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRODZIEC

Podstawowym zadaniem Gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców

Powinny one zmierzać nie tylko do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, ale przede wszystkim do poprawy ich stanu technicznego i standardu.

Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości organizacyjne i finansowe Gminy.

W okresie objętym Programem, tj. w latach 2013-2018 nie przewiduje się w posiadanym zasobie mieszkaniowym zamian lokali mieszkalnych związanych z remontami budynków lub lokali.

Przewodnicząca Rady Gminy

Maria Piniecka