

**UCHWAŁA NR XVI/164/2012
RADY GMINY GOŁUCHÓW**

z dnia 31 maja 2012 r.

w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gołuchów

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt 15 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) w związku z 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 (jedn. teks: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) **Rada Gminy Gołuchów uchwala co następuje :**

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gołuchów na lata 2013-2018 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

/-/ Jan Sobczak

**W I E Ł O Ł E T N I P R O G R A M
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY GOŁUCHÓW
NA LATA 2013 - 2018**

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Charakterystyka mieszkaniowego zasobu Gminy Gołuchów

Lp.	Adres	Lokale ogółem	Komunalne	na czas trwania stosunku pracy	Socjalne	Pow. użytkowa ogółem w m ²
Zarządca Zakład Usług Komunalnych w Gołuchowie						
1	Kościelna Wieś ul. Kreczunowicza 6	1	1	-	-	52,0
2	Kościelna Wieś ul. Kreczunowicza 7	4	4	-	-	152,6
3	Kościelna Wieś ul. Kreczunowicza 9	1	1	-	-	59,2
4	Kościelna Wieś ul. Kreczunowicza 11	7	7	-	-	416,4
5	Kościelna Wieś ul. Ostrowska 8	5	5	-	-	259,6
6	Kościelna Wieś ul. Ostrowska 10	6	6	-	-	316,2
7	Kościelna Wieś ul. Wierzbowa	1	1	-	-	73,0
8	Jedlec 83	4	4	-	-	138,0
9	Jedlec 85	3	3	-	-	113,5
10	Jedlec 101	8	8	-	-	327,6
11	Jedlec 102	5	5	-	-	184,8
12	Macew 17	5	5	-	-	199,0
13	Macew 15	2	2	-	-	105,0
14	Jedlec 91	3	3	-	-	166,3

15	Cieśle 10	3	3	-	-	160,5
16	Wszółów 19	1	1	-	-	38,5
17	Tursko 2	4	4	-	-	128,0
18	Bogusław 9	3	3	-	-	122,0
19	Bogusław 10	2	2	-	-	139,4
20	Tursko 81	1	1	-	-	53,7
21	Kucharki 43	1	1	-	-	70,0
22	Kuchary 97	4	4	-	-	188,0
23	Kuchary 102	8	8	-	-	292,0
24	Czechel 20	4	4	-	-	144,0
25	Czechel 21	1	1	-	-	74,0
26	Czechel 22	4	4	-	-	142,5
27	Czechel 23	4	4	-	-	194,2
28	Czechel 25	5	5	-	-	185,0
29	Karsy 70	6	6	-	-	274,0
30	Karsy 71	6	6	-	-	228,0
31	Karsy 72	6	6	-	-	311,0
32	Karsy 74	6	6	-	-	307,0
33	Karsy 82	3	3	-	-	131,9
34	Krzywosadów 31	5	5	-	-	192,0
35	Krzywosadów 28	3	3	-	-	206,1
36	Gołuchów ul. Czartoryskich 10	1	1	-	-	50,0
37	Gołuchów ul. Czartoryskich 12	1	1	-	-	72,5
38	Gołuchów ul. Czartoryskich 43	3	3	-	-	179,8
39	Gołuchów ul. Czartoryskich 14	6	6	-	-	330,5

40	Gołuchów ul. Czartoryskich 51	4	4	-	-	214,4
41	Gołuchów ul. Kościuszki 22	2	2	-	-	105,9
42	Gołuchów ul. 23 Stycznia 2	6	6	-	-	210,0
43	Gołuchów ul. 23 Stycznia 4	6	6	-	-	300,0
44	Gołuchów ul. Mickiewicza 1	2	2	-	-	95,26
RAZEM		166	166	-	-	7.703,36
Szkoła Podstawowa w Gołuchowie						
1	Gołuchów ul. Czartoryskich 53	1	1	-	-	64,56
RAZEM		1	1	-	-	64,56
Szkoła Podstawowa w Jedlcu						
1	Jedlec 154	2	2	-	-	90,98
RAZEM		2	2	-	-	90,98
Szkoła Podstawowa w Kościelnej Wsi						
1	Kościelna Wieś ul. Kaliska 2	2	2	-	-	104,70
RAZEM		2	2	-	-	104,70
Szkoła Podstawowa w Tursku						
1	Tursko 10	2	2	-	-	94,00
RAZEM		2	2	-	-	94,00
Szkoła Podstawowa w Kucharkach						
1	Kucharki 39	1	1	-	-	78,02
2	Karsy 81	2	2	-	-	96,70
RAZEM		3	3	-	-	174,72
OGÓŁEM		176	176	-	-	8.232,32

Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - będących własnością Gminy.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali , z podziałem na kolejne lata.

Z uwagi na ograniczone środki finansowe Gminy wprowadzimy działania zmierzające do poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Mając na uwadze utrzymanie w stałej sprawności technicznej zasobów mieszkaniowych Gminy należy przeprowadzić systematyczne prace konserwacyjno-remontowe.

Planuje się naprawy pokryć dachowych, wymianę rynien i rur spustowych, naprawy instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, oraz naprawy elewacji budynków wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej.

Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach

- poziom cen w 2012 roku (zł)

Lata	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Remonty i konserwacja	175.000,00	177.000,00	184.000,00	185.000,00	190.000,00	190.000,00

3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2013-2018.

Sprzedaż nawet w najbardziej sprzyjających warunkach, nie może objąć wszystkich zasobów mieszkaniowych Gminy. Gmina będzie sprzedawać lokale sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemców lokali komunalnych w budynkach przeznaczonych do sprzedaży .

Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie gminy i tam gdzie zawiązały się Wspólnoty Mieszkaniowe.

4. Zasady polityki czynszowej.

Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków .

W Gminie Gołuchów czynsz ustala się na podstawie stawek czynszowych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie pomiarów w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnie pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczyć do obliczeń w 100 %, o wysokości równej lub większej od 1,40 m , lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.

Lokal wyposażony we wszystkie instalacje tj. elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, oraz posiadający łazienkę i w.c. o współczesnym standardzie to lokal o stawce bazowej 100%.

1) Czynsz opłacany jest za:

- Lokale mieszkalne
- Lokale zamienne
- Lokale socjalne.

2) Czynsz obejmuje : koszty administrowania budynkiem, jego konserwacji i utrzymania technicznego wraz z pomieszczeniami wspólnego użytkowania oraz wyposażeniem trwałym lokalu.

3) Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z użytkowaniem lokalu, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody i gazu, opłat za odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach gdy nie posiada zawartej samodzielnie umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

4) Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat za dostawy ciepła do najmowanego lokalu.

5) Ustala się czynniki mogące wpłynąć na obniżenie stawki bazowej czynszu w postaci:

- mieszkanie bez centralnego ogrzewania	-	8%
- mieszkanie bez ciepłej wody	-	8%
- mieszkanie bez łazienki	-	8%
- mieszkanie bez wc	-	8%
- mieszkanie bez urządzeń wodo-kan	-	8%

Maksymalne obniżenie czynszu najmu nie może przekroczyć 40%.

6) Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą lokali socjalnych.

7) Czynsz za lokale mieszkalne, socjalne i zamienne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

8) Stawki czynszu za lokale ustala Wójt w formie zarządzenia.

9) W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może dokonać zmiany obowiązującej stawki czynszu, jeśli standard lokalu uległ podwyższeniu poprzez wyposażenie lokalu w:

- centralne ogrzewanie	-	8%
- ciepłą wodę	-	8%
- łazienkę	-	8%
- wc	-	8%
- urządzenia wodo-kan	-	8%

Maksymalna wysokość podwyżki nie może przekroczyć 40%.

10) Czynsz najmu płatny jest miesięcznie z góry do dnia 10-go każdego miesiąca w kasie lub na rachunek bankowy Wynajmującego.

11) Wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2013-2018.

1) Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach na zasadach i w wypadkach, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz w przyjętej przez Radę Gminy uchwale o „Zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”.

2) Administrowanie lokali komunalnych w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji w tym zakresie, jak również prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką lokalową w zakresie najmu jak również obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzone jest przez Zarządców mieszkaniowego zasobu Gminy.

3) Nie przewiduje się zwiększenia mieszkaniowego zasobu z wyjątkiem pozyskiwania dotychczas niemieszkalnych powierzchni jak strychy na rzecz powiększenia powierzchni mieszkalnej istniejących lokali.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2018.

Podstawowym źródłem finansowania administrowania i remontów zasobów mieszkaniowych gminy są dochody z czynszów za lokale mieszkalne.

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.

Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków
w latach 2013-2018

Rok	Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków w zł	Przewidywane źródło finansowania
2013	60.000,00	Wpływy z czynszu
2014	62.000,00	Wpływy z czynszu
2015	64.000,00	Wpływy z czynszu
2016	66.000,00	Wpływy z czynszu
2017	68.000,00	Wpływy z czynszu
2018	70.000,00	Wpływy z czynszu

Przewidywane koszty remontów budynków mieszkalnych.

Lp.	Lata finansowania	Potrzebne środki finansowe - zł	Przychody z czynszu w zł
1	2013	130.000,00	Wpływy z czynszu
2	2014	130.000,00	Wpływy z czynszu
3	2015	135.000,00	Wpływy z czynszu
4	2016	135.000,00	Wpływy z czynszu
5	2017	140.000,00	Wpływy z czynszu
6	2018	140.000,00	Wpływy z czynszu

Przewidywane koszty bieżącej konserwacji budynków mieszkalnych.

Lp.	Lata finansowania	Potrzebne środki finansowe - zł	Przychody z czynszu w zł
1	2013	45.000,00	Wpływy z czynszu
2	2014	47.000,00	Wpływy z czynszu
3	2015	49.000,00	Wpływy z czynszu
4	2016	50.000,00	Wpływy z czynszu
5	2017	50.000,00	Wpływy z czynszu
6	2018	50.000,00	Wpływy z czynszu

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, określone są raz w roku uchwałami Zarządu Wspólnot Mieszkaniowych.

Plany rzeczowe dotyczące remontów i konserwacji ustalane będą na każdy rok budżetowy oddzielnie i akceptowane przez Wójta.

8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali.

W okresie 2013- 2018 r. nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Inne prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

W przypadku rezygnacji najemcy z chęci wykupu zajmowanego przez niego lokalu w istniejących wspólnotach mieszkaniowych przewiduje się możliwość sprzedaży lokalu w drodze przetargu, o ile najemca wyrazi zgodę na dobrowolne przekwaterowanie do lokalu zaproponowanego przez Gminę.

Planuje się na zasadach dobrowolności pozyskiwanie lokali poprzez przekwaterowanie w inne miejsce dotychczasowego najemcy i sprzedaż pozyskanego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu z przeznaczeniem uzyskanych środków na adaptację i remonty pomieszczeń socjalnych lub zakup nowych lokali socjalnych (np. kontenery).

Przewodniczący Rady

/-/ Jan Sobczak