

**UCHWAŁA NR III/26/2018
RADY GMINY GOŁUCHÓW**

z dnia 28 grudnia 2018 r.

**w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gołuchów
na lata 2019-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.) Rada Gminy Gołuchów uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gołuchów na lata 2019 - 2023”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gołuchów.

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

Przewodniczący Rady

Tomasz Pawlak

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gołuchów

na lata 2019-2023

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Gołuchów w latach 2019-2023, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Aktualna wielkość mieszkaniowego zasobu.

Mieszkaniowy zasób Gminy Gołuchów, objęty niniejszym programem tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność gminy i innych osób (tzw. budynkach wspólnotowych) oraz lokale położone w budynkach oświatowych. Lokali socjalnych w swoim zasobie gmina nie posiada.

Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na lokale mieszkalne przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie budynków	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa ogółem w m ²
Zakład Usług Komunalnych			
1	Kościelna Wieś, ul. Kreczunowicza 6	1	52,0
2	Kościelna Wieś, ul. Kreczunowicza 7	4	152,6
3	Kościelna Wieś, ul. Kreczunowicza 9	1	59,2
4	Kościelna Wieś, ul. Kreczunowicza 11	7	416,4
5	Kościelna Wieś, ul. Ostrowska 8	5	259,6
6	Kościelna Wieś, ul. Ostrowska 10	6	316,2
7	Kościelna Wieś, ul. Wierzbowa	1	73,0
8	Jedlec 83	4	138,0
9	Jedlec 85	3	113,5
10	Jedlec 101	8	327,6
11	Jedlec 102	5	184,8
12	Jedlec 91	3	166,3
13	Macew 17	5	199,0
14	Macew 15	2	105,0

15	Cieśle 10	3	160,5
16	Wszółów 19	1	38,5
17	Tursko 2	4	128,0
18	Bogusław 9	3	122,0
19	Bogusław 10	2	139,4
20	Tursko 81	1	53,7
21	Kucharki 43	1	70,0
22	Kuchary 97	4	188,0
23	Kuchary 102	8	292,0
24	Czechel 20	4	144,0
25	Czechel 21	1	74,0
26	Czechel 22	3	142,5
27	Czechel 23	4	194,2
28	Czechel 25	5	185,0
29	Karsy 70	6	274,0
30	Karsy 71	6	228,0
31	Karsy 72	6	311,0
32	Karsy 74	6	307,0
33	Karsy 81	3	150,0
34	Karsy 82	3	131,9
35	Krzywosądów 31	4	203,2
36	Krzywosądów 28	3	206,1
37	Gołuchów, ul. Czartoryskich 10	1	50,0
38	Gołuchów, ul. Czartoryskich 12	1	72,5
39	Gołuchów, ul. Czartoryskich 43	4	237,99
40	Gołuchów, ul. Czartoryskich 14	6	330,5
41	Gołuchów, ul. Czartoryskich 51	4	214,4
42	Gołuchów, ul. Kościuszki 22	2	105,9

43	Gołuchów, ul. 23 Stycznia 2	6	210,0
44	Gołuchów, ul. 23 Stycznia 4	6	300,0
45	Gołuchów, ul. Mickiewicza 1	2	95,26
46	Kajew 29	3	150,0
RAZEM		171	8.072,75
Jednostki oświatowe - szkoły			
1	Gołuchów, ul. Czartoryskich 53	1	64,56
2	Jedlec 154	1	45,49
3	Kościelna Wieś, ul. Kaliska 2	2	104,70
4	Tursko 10	1	47,00
5	Kucharki 39	1	78,02
RAZEM		6	339,77
OGÓŁEM		177	8.412,52

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego:

W latach 2019-2023 wielkość zasobu mieszkaniowego może ulegać zmianie, w szczególności poprzez adaptację pomieszczeń użytkowych, zbycie lokali, zmianę przeznaczenia lokali na cele niezbędne do realizacji zadań gminy.

3. Ocena i prognoza aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu.

Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy mieszczą się w budynkach, które były wybudowane kilkadziesiąt lat temu. Stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków. Zadaniem Gminy jest nie dopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków, dążenie do podnoszenia standardu lokali, estetyki budynków, jako całości i likwidacji zużycia funkcjonalnego. Prace, głównie remontowe i naprawcze, będą prowadzone sukcesywnie, a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu

technicznego budynków i lokali , z podziałem na kolejne lata.

1. Analiza potrzeb remontowych.

Zasadniczym celem Gminy Gołuchów w zakresie gospodarowania istniejącym zasobem jest niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków oraz modernizacja istniejących zasobów. Niezbędne jest zatem utrzymanie na właściwym poziomie stanu technicznego budynków poprzez wykonywanie bieżących remontów, takich jak: roboty dekarские, zduńskie, termomodernizacyjne, ogólnobudowlane i elewacyjne, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

2. Prognoza potrzeb remontowych w latach 2019-2023 w lokalach mieszkalnych.

Mając na uwadze utrzymanie w stałej sprawności technicznej zasób mieszkaniowy Gminy planuje się przeprowadzać systematycznie prace konserwacyjno-remontowe.

Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach na podstawie poziomu cen w 2018 r.

Tabela -wartości podane w tys. zł

Lata	2019	2020	2021	2022	2023
remonty i konserwacja	200	200	205	210	215

III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2019-2023.

Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Gołuchów, mogą być sprzedawane na wniosek najemcy, za zgodą Rady Gminy Gołuchów, z uwzględnieniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu, wyłącznie w przypadku, gdy najem został zawarty na czas nieoznaczony.

Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność gminy i innych osób (tzw. budynkach wspólnotowych).

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Ustala się zasady polityki czynszowej w stosunku do czynszów za lokale mieszkalne z uwagi na fakt, iż Gmina Gołuchów nie posiada lokali socjalnych:

- 1) wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków,
- 2) czynsz ustala się na podstawie stawek czynszowych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
- 3) stawki czynszu ustala Wójt Gminy Gołuchów w formie zarządzenia,
- 4) czynsz najmu lokalu płatny jest miesięcznie z góry do dnia 10-go każdego miesiąca w kasie lub na rachunek bankowy wynajmującego,
- 5) 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,
- 6) lokal wyposażony we wszystkie instalacje tj. elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, oraz posiadający łazienkę i wc o współczesnym standardzie to lokal o stawce bazowej 100%,
- 7) czynsz obejmuje: koszty administrowania budynkiem, jego konserwacji i utrzymania technicznego wraz z pomieszczeniami wspólnego użytkowania oraz wyposażeniem trwałym lokalu,
- 8) 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,
- 9) Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat za dostawy ciepła do najmowanego lokalu.

2. Ustala się czynniki mogące wpłynąć na obniżenie stawki bazowej czynszu w stosunku do lokali mieszkalnych:

- 1) bez centralnego ogrzewania - 8% ,
- 2) bez ciepłej wody - 8%,
- 3) bez łazienki - 8%,
- 4) bez wc -8%,
- 5) bez podłączenia do kanalizacji sieciowej - 8%.

Maksymalne obniżenie czynszu najmu nie może przekroczyć 40%.

3. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może dokonać zmiany obowiązującej

stawki czynszu, jeśli standard lokalu mieszkalnego uległ podwyższeniu poprzez wyposażenie lokalu w:

- 1) centralne ogrzewanie - 8%,
- 2) ciepłą wodę - 8%,
- 3) łazienkę - 8%,
- 4) wc - 8%,

5) przyłącze do kanalizacji sieciowej - 8%.

Maksymalna wysokość podwyżki nie może przekroczyć 40%.

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

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2019-2023.

Gospodarowanie i zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 3) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacji tych należności,
- 4) podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenie ze stosunku najmu.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

VII. 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.

Planowane koszty bieżącej eksploatacji budynków w latach 2019-2023 określa poniższa tabela (w tys. zł).

Lp.	Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
1	Koszty bieżącej eksploatacji	70	70	75	75	80
2	Koszty remontów	145	145	150	150	155
3	Koszty bieżącej konserwacji	55	55	55	60	60

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, określane 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.

VIII. 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 ramach niniejszego programu nie przewiduje się wyłączenia z eksploatacji całych budynków, ani lokali, co wiązałoby się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych.