

UCHWAŁA Nr XXXVIII/313/2018
Rady Gminy Kleszczewo
z dnia 31 stycznia 2018 r.

w sprawie : wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2018-2022.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017r, poz. 1875) 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 (t.j. Dz.U. z 2016 poz. 1610) Rada Gminy Kleszczewo uchwała, co następuje :

Rozdział I
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego
zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kleszczewo tworzy 8 lokali o łącznej powierzchni 423,45m², z których 4 znajdują się w 3 budynkach mieszkalnych oraz 4 w 2 budynkach mieszkalno-użytkowych, według wskazania ustępu 2.
2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi :
 - 1) w miejscowości Kleszczewo -2 lokale o powierzchni odpowiednio 53,50 m² i 107,41m²,
 - 2) w miejscowości Zimin – 3 lokale o powierzchni odpowiednio 35,90m², 61,10m² i 61,50m²,
 - 3) w miejscowości Markowice – 1 lokal o powierzchni 39,83m²,
 - 4) w miejscowości Krerowo – 2 lokale o powierzchni odpowiednio 47,68m² i 16,53m².
3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:
 - 1) w roku 2018 zamierza się wprowadzić do zasobu mieszkaniowego 1 lokal,
 - 2) w roku 2018 z 8 lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy nie planuje się sprzedaży,
 - 3) w roku 2018 zamierza się wyprowadzić z zasobu mieszkaniowego 1 lokal położony w miejscowości Kleszczewo o powierzchni 107,41m².
 - 4) w latach 2019-2022 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali na poziomie 8.

§ 2

Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Cztery budynki zostały wybudowane w okresie międzywojennym a jeden w latach sześćdziesiątych . Budynki te wyposażone są w instalacje wodociągową sieciową, a pięć budynków posiada przyłącza gazowe.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 3

1. W wyniku przeprowadzonego przeglądu budynków i mieszkań pod kątem potrzeb remontowych w latach 2018-2022 przewiduje się wykonanie remontów i napraw oraz usuwanie awarii, które mają za zadanie utrzymanie budynków i mieszkań w stanie nie pogorszonym.
2. Najważniejsze prace remontowe w latach 2018-2022 to:
 - 1) izolacja przeciwwilgociowa budynku – 2018r. (1 lokal)
 - 2) wymiana stolarki drzwiowej – 2018r. (1 lokal)
 - 3) wymiana instalacji wod.-kan. – 2018r. (1 lokal)
 - 4) remont klatki schodowej – 2018r (1 budynek, 3 lokale)
 - 5) wymiana desek połogowych – 2019r. (1 lokal)
 - 6) odwodnienie budynku – 2019r. (1 lokal)
 - 7) termomodernizacja elewacji budynku – 2020r. (1 budynek, 2 lokale)
 - 8) izolacja przeciwwilgociowa budynku – 2021r. (1 budynek)
 - 9) wymiana instalacji elektrycznej – 2021r. (1 budynek)
 - 10) izolacja przeciwwilgociowa budynku – 2022r. (1 budynek)

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

§ 4

Przewiduję się w roku 2018 wyprowadzenie 1 lokalu mieszkalnego o łącznej powierzchni 107,40m² co spowoduje zmniejszenie lokali mieszkalnych do 8.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5

1. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy Kleszczewo.
2. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustalana jest z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

3. Czynnikiem podwyższającym stawkę czynszu lokalu jest :
 - 1) lokalizacja – budynek wolnostojący
 - 2) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje :
 - a) mieszkanie wyposażone w WC
 - b) mieszkanie wyposażone w łazienkę (wanna, prysznic)
 - c) mieszkanie wyposażone w CO
 - d) mieszkanie wyposażone w gaz przewodowy
4. Czynnikiem obniżającym stawkę czynszu lokalu jest brak urządzeń wodno-kanalizacyjnych.
5. Zmiana stawek czynszu może następować nie częściej niż raz w roku.
6. Stawki czynszu powinny zapewnić gminie jako właścicielowi budynków dostateczne wpływy środków finansowych pokrywających wydatki bieżącej eksploatacji i planowanych niezbędnych remontów.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 6

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Wójt Gminy.
2. Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na :
 - 1) prowadzeniu ewidencji nieruchomości,
 - 2) wykonywaniu przeglądów technicznych budynków,
 - 3) wykonywaniu bieżących napraw i remontów,
 - 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności.
3. W latach 2018-2022 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 będą dochody z czynszu najmu za lokale mieszkalne.
2. Wpływy z czynszu przeznaczone są na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji oraz na przeprowadzenie planowanych prac remontowych.

Rozdział VII
Wysokość wydatków w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia się następująco :

Lp	Wyszczególnienie	Lata				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty remontów	10.385 zł	11.298 zł	11.126 zł	15.400 zł	11.680 zł
2.	Koszty bieżącej eksploatacji	1.960 zł	2.010 zł	2.060 zł	2.110 zł	2.160 zł
	Razem	12.345 zł	13.308 zł	13.186 zł	17.510 zł	13.840 zł

Rozdział VIII
Przepisy końcowe

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 10

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

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Lesiński

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXXVIII/313/2018
Rady Gminy Kleszczewo
z dnia 31 stycznia 2018r.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobie gminy. Przyjęty program przez Radę Gminy Kleszczewo Uchwałą Nr XXVII/202/2013 z dnia 27 lutego 2013r. obejmował zadania na lata 2013-2017

Przedłożony projekt uchwały spełnia ustawowe wymogi zawarte w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego w związku z czym zawiera w szczególności :

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;

W związku z powyższym podjęcie w/w uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Lesiński