

**UCHWAŁA NR XXIII/ 138 /2008
RADY MIEJSKIEJ W KSIĄŻU WLKP.**

z dnia 11 sierpnia 2008 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Książ Wlkp. na lata 2008 - 2013**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz.220, nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz.1218) 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 (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz.266, Nr 69, poz.626; z 2006 r. Nr 86, poz.602, Nr 167, poz.1193, Nr 249, poz.1833 oraz z 2007 r. Nr 128, poz.902, Nr 173, poz.1218) Rada Miejska w Książu Wlkp. u c h w a ł a c o następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Książ Wlkp. na lata 2008 - 2013 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXVIII/255/2002 Rady Miejskiej w Książu Wlkp z dnia 23 maja 2002 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Książ Wlkp.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Książa Wlkp.

§ 4.1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Książu Wlkp
/-/ Paweł Walkowiak

Załącznik
do Uchwały Nr XXIII/138 /2008
Rady Miejskiej w Książu Wlkp.
z dnia 11 sierpnia 2008 roku

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KSIĄŻ WŁKP.
NA LATA 2008-2013**

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy Książ Wlkp. w latach 2008-2013

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy Książ Wlkp. tworzą lokale mieszkalne oraz socjalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

1) Mieszkaniowy zasób gminy stanowiący w całości własność gminy.

Lp.	Treść	Miasto	Wieś	Razem:
1.	Budynki (szt.)	8	8	16
2.	Lokale mieszkalne ogółem:	32	27	59
	w tym: lokale socjalne	2	3	5
3.	Pow. lokali - ogółem: (m ²)	1280	1256	2536
	w tym: lokale socjalne (m ²)	41	76	117

2) Mieszkaniowy zasób gminy znajdujący się w budynkach użyteczności publicznej (szkoły czynne).

Lp.	Adres nr	Powierzchnia mieszkań m2	ilość mieszkań
1.	Chwałkowo Kość.	29,50	1
2.	Włóściejewice	65,80	1
3.	Konarzyce	37,0	1

3) Mieszkaniowy zasób gminy znajdujący się w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Zakład Usług Komunalnych w Książu Wlkp.

Lp.	Adres nr	Miasto	Wieś	ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa (m ²)
1.	ul. Zakrzewska 8	1		1	41,57
2.	Chrząstowo 58		1	2	102,84

II. Stan techniczny zasobu oraz plan remontów i modernizacji

§ 2. Plan remontów i modernizacji sporządza się na podstawie oceny stanu technicznego budynków i lokali dokonywanej w oparciu o okresowe przeglądy techniczne, o których mowa w prawie budowlanym.

§ 3.1. Ustala się następujące priorytety w polityce remontowej:

- a) bezpieczeństwo - remonty instalacji gazowych i elektrycznych oraz roboty zduńskie,
- b) zahamowanie dewastacji budynków - roboty dekarские, wymiana stolarki okiennej,
- c) poprawa estetyki - naprawa tynków, elewacje budynków, roboty malarskie w zakresie estetyki klatek schodowych,

2. Z uwagi na ograniczone środki finansowe w latach 2008-2009 planuje się przeprowadzenie kapitalnego remontu pokrycia dachowego tylko na jednym budynku, położonym w Księżu Wlkp. przy ulicy Dąbrowskiego 6.

§ 4. Wysokość wydatków na remonty i modernizacje lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalana jest przez wspólnoty mieszkaniowe.

III. Sprzedaż lokali i budynków jednorodzinnych

§ 5.1. Aktualnie w zasobie gminy znajduje się 16 budynków mieszkalnych stanowiących własność gminy, w skład którego wchodzi 54 lokale mieszkalne i 5 lokali socjalnych.

Do roku 2013 wyłączono ze sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców następujące lokale:

- a) lokale socjalne,
- b) 3 lokale mieszkalne wyodrębnione w budynkach szkół czynnych,
 2. Nie przewiduje się do roku 2013 rozbiórki budynków, z uwagi na stan techniczny.
 3. W latach 2008 - 2013 przewiduje się sprzedaż:
 - 1) lokali mieszkalnych w następujących budynkach:
 - a) ul. Jana Pawła II nr 30 - 4 lokale mieszkalne
 - b) Plac Kosynierów nr 12 - 4 lokale mieszkalne
 - c) ul. Wiosny Ludów nr 37 - 2 lokale mieszkalne
 - d) ul. Zakrzewska nr 8 - 1 lokal mieszkalny
 - e) Chrzastowo nr 58 - 2 lokale mieszkalne

Lokale mieszkalne wymienione w ust.3 ppkt. d i e znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2) budynków jednorodzinnych::

- a) ul. Jana Pawła II nr 30 A
- b) ul. Dąbrowskiego nr 8 A
- c) Włociejewice nr 50
- d) Obreda nr 1

IV. Zasady polityki czynszowej oraz czynniki wpływające na obniżenie czynszu

§ 6. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływ środków finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków, jak również zabezpieczyć środki na ich remonty.

§ 7. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalnego

b) za lokale socjalne

§ 8. 1. Czynsz obejmuje ; koszty zarządzania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną.

2. Najemca, oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w oparciu o umowy zawarte bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 9. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 10. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

§ 11. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 50% najniższego czynszu za lokal mieszkalny. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

2. Zmiana wysokości czynszu może następować nie częściej niż raz w roku.

3. Zmiana wysokości stawek czynszu określana będzie na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, zwanego dalej wskaźnikiem przeliczeniowym.

4. Przyjmuje się , że na lata 2009-2013 bazowa stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego będzie wynosiła:

1) w 2009 r. - co najmniej o 10 % wskaźnika przeliczeniowego;

2) w 2010 r. - co najmniej o 11 % wskaźnika przeliczeniowego,

3) w 2011 r. - co najmniej o 12 % wskaźnika przeliczeniowego,

4) w 2012 r. - co najmniej o 13 % wskaźnika przeliczeniowego,

5) w 2013 r. - co najmniej o 14 % wskaźnika przeliczeniowego,

5. Stawka bazowa czynszu w latach 2009-2013 nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 12. 1. Podstawą kalkulowania stawki bazowej czynszu są koszty poniesione przez zarządcę budynków komunalnych, w okresie rozliczeniowym, powiększone o przewidziany stopień inflacji, a w szczególności:

1) koszty administrowania,

2) koszty konserwacji i technicznego utrzymania budynków,

3) koszty remontów i usuwania awarii,

4) koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku, w tym opłaty za energię elektryczną i ubezpieczenie nieruchomości.

2. Za okres rozliczeniowy uważa się okres od 01 stycznia do 31 grudnia roku poprzedzającego rok zmiany wysokości czynszu.

§ 13. 1. Ustala się czynniki obniżające wysokość stawki bazowej czynszu:

- o 5 % w przypadku położenia lokalu na poddaszu,

- o 5 % w przypadku gdy ogrzewanie lokalu odbywa się za pomocą piecy kaflowych oraz pieca usytuowanego w obrębie lokalu mieszkalnego tzn. ogrzewanie etażowe,

2. Ustala się czynniki podwyższające wysokość stawki bazowej czynszu:

- o 5 % ogrzewanie mieszkania gazem przewodowym,

- o 5 % lokal znajduje się w budynku jednorodzinnym,

§ 14. Najemcy lokali opłacają czynsz miesięczny z góry do 10-go dnia miesiąca na rachunek wskazany przez zarządcę budynku.

§ 15. Burmistrz może na wniosek najemcy dokonać obniżki czynszu w przypadku gdy wysokość czynszu przekracza w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 16.. Nadzór nad zasobem mieszkaniowym Gminy sprawuje Burmistrz.

§ 17. Bieżące administrowanie gminnym zasobem mieszkaniowym należy do zakresu działania Zakładu Usług Komunalnych w Książu Wlkp..

VI. Źródła finansowania oraz wysokość wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową.

§ 18. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą w szczególności:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne,
- 2) dochody z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) środki z budżetu gminy,
- 4) inne pozyskane środki

§ 19. Wysokość planowanych wydatków na remonty i modernizację oraz koszty bieżącej eksploatacji budynków w okresie obowiązywania programu wyniesie:(w tys. zł)

- 1) 2008 r - 100,00
- 2) 2009 r. - 100,00
- 3) 2010 r. - 100,00
- 4) 2011 r. - 100,00
- 5) 2012 r. - 100,00
- 6) 2013 r. - 100,00

VII. Inne działania

§ 16.1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

2. W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy podjąć wszelkie działania zmierzające do:

- a) obniżenia zaległości czynszowych
- b) obniżenia kosztów eksploatacji,

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Książu Wlkp
/-/ Paweł Walkowiak

U z a s a d n i e
do Uchwały Nr XXIII/138 /2008 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 11 sierpnia 2008 r.

Zgodnie z art. 1 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miejska zobowiązana jest do uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na okres co najmniej 5 lat. Ponieważ Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Książ Wlkp. obowiązywał w okresie 2002-2007 roku, podjęcie uchwały w brzmieniu zaproponowanym jest w pełni uzasadnione.

Burmistrz
Książa Wielkopolskiego
/-/Teofil Marciniak