

**UCHWAŁA NR XXXVII/242/2013  
RADY MIEJSKIEJ W KSIĄŻU WLKP.**

z dnia 25 listopada 2013 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Książ Wlkp. na lata  
2014 – 2018**

Na podstawie art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013, poz.594 ze zm.) oraz art.21 ust.1 pkt. 1i 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 ze zm.) Rada Miejska w Książu Wlkp. uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Książ Wlkp. na lata 2014- 2018 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Książa Wlkp.

**§ 3.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KSIĄŻ WLKP.  
NA LATA 2014-2018**

**I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy Książ Wlkp. w latach 2014-2018 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy Książ Wlkp. zwany dalej „zasobem” 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.)                           | 5      | 5    | 10     |
| 2.  | Lokale mieszkalne ogółem:                | 25     | 23   | 48     |
|     | w tym: lokale socjalne                   | 1      | 4    | 5      |
| 3.  | Pow. lokali - ogółem: (m <sup>2</sup> )  | 1001   | 1007 | 2008   |
|     | w tym: lokale socjalne (m <sup>2</sup> ) | 13     | 76   | 89     |

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

| Lp. | Adres                     | Powierzchnia użytkowa. mieszkań<br>m <sup>2</sup> | Ilość mieszkań |
|-----|---------------------------|---|----------------|
| 1.  | Włóściejewice 49          | 65,80   | 1              |
| 2.  | Konarzyce , ul. Szkolna 6 | 37,0  | 1              |

**3) Mieszkaniowy zasób gminy znajdujący się w budynkach wspólnot mieszkaniowych**

| Lp. | Adres nr                          | Miasto | Wieś | ilość mieszkań | Powierzchnia użytkowa<br>mieszkań - m <sup>2</sup> |
|-----|-----------------------------------|--------|------|----------------|--|
| 1.  | Plac Kosynierów 12<br>Książ Wlkp. | 1      |      | 2              | 55,25  |

## **II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 2. Plan remontów i modernizacji sporządza się na podstawie oceny stanu technicznego budynków i lokali dokonywanej w oparciu o coroczne przeglądy techniczne budynków o których mowa w prawie budowlanym. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany i w znacznym stopniu zależy od: wieku budynku oraz sposobu jego użytkowania przez najemców.

§ 3.1. Ustala się następujące priorytety w polityce remontowej:

- 1) bezpieczeństwo - remonty instalacji gazowych i elektrycznych oraz roboty zduńskie,
  - 2) zahamowanie dewastacji budynków - roboty dekarские, wymiana stolarki okiennej,
  - 3) poprawa estetyki - naprawa tynków, elewacje budynków, roboty malarskie w zakresie estetyki klatek schodowych,
2. W latach 2014-2018 planuje się przeprowadzenie naprawy pokrycia dachowego na budynku wielorodzinnym, położonym w Zaborowie nr 29.

§ 4. Wysokość wydatków na remonty budynków należących do wspólnot mieszkaniowych ustalana jest przez wspólnoty mieszkaniowe.

## **III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych, w kolejnych latach**

§ 5.1. Aktualnie w zasobie gminy znajduje się 10 budynków mieszkalnych stanowiących własność gminy, w skład którego wchodzi 48 lokali mieszkalnych, w tym 5 lokali socjalnych.

Do roku 2018 wyłączono ze sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców następujące lokale:

- 1) lokale socjalne,
  - 2) 2 lokale mieszkalne wyodrębnione w budynkach szkół czynnych, (Konarzycy i Włóściejewice)
2. W 2014 przeznaczona jest do sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców, 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku położonym w Konarzycach nr 3.

## **IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia 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:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) 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.

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 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

§ 11. 1. 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 stawki bazowej czynszu może następować nie częściej niż raz w roku.
3. Podwyższenie stawki bazowej czynszu w następnych latach będzie następowało po przeprowadzeniu analizy kosztów ponoszonych za zarządzanie zasobem mieszkaniowym.
4. Stawka bazowa czynszu w latach 2014-2018 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 zarządzania,
  - 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 1 stycznia do 31 grudnia roku poprzedzającego rok zmiany wysokości czynszu.

§ 13.1. Ustala się czynniki obniżające wysokość stawki bazowej czynszu:

- 5 % w przypadku położenia lokalu na poddaszu,
- 5 % w przypadku gdy ogrzewanie lokalu odbywa się za pomocą pieców kaflowych oraz pieca usytuowanego w obrębie lokalu mieszkalnego tzn. ogrzewanie etażowe.

2. Ustala się czynniki podwyższające wysokość stawki bazowej czynszu:

- 5 % ogrzewanie mieszkania gazem przewodowym,
- 5 % lokal znajduje się w budynku jednorodzinny.

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

## **V. 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**

§ 15. Nadzór nad zasobem mieszkaniowym Gminy sprawuje Burmistrz.

§ 16. Bieżący zarząd gminnym zasobem mieszkaniowym należy do zakresu działania Zakładu Usług Komunalnych w Książu Wlkp., którego głównym zadaniem jest: zapewnienie właściwej eksploatacji nieruchomości, zabezpieczenie ich przed uszkodzeniem lub zniszczeniem. W okresie objętym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 17. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy Książ Wlkp. w okresie obowiązywania programu będą:

- 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.

**VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli ( w tys. zł)**

| Lp. | Wyszczególnienie                                 | Lata |      |      |      |      |
|-----|--|------|------|------|------|------|
|     |  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| 1.  | Koszty bieżącej eksploatacji lokali mieszkalnych | 77,0 | 78,0 | 70,0 | 77,0 | 77,0 |
| 2.  | Koszty remontów lokali mieszkalnych              | 70,0 | 72,0 | 82,0 | 84,0 | 86,0 |
| 3.  | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi        | 3,0  | 3,0  | 3,5  | 3,5  | 4,0  |

W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się modernizacji lokali i budynków i wydatków inwestycyjnych.

**VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§ 16. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą następujące działania:

1. przeprowadzanie niezbędnych remontów budynków i lokali mieszkalnych,
2. bieżąca windykacja należności czynszowych,
3. działania mające na celu zamianę mieszkań będących w zasobach mieszkaniowych gminy.

## **UZASADNIENIE**

### **do Uchwały Nr XXXVII/242/2013 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 25 listopada 2013r.**

Zgodnie z art.21 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 2008-2013 roku, podjęcie uchwały w brzmieniu zaproponowanym jest w pełni uzasadnione.