

896

UCHWAŁA Nr XIII/96/08 RADY GMINY KISZKOWO

z dnia 30 stycznia 2008 r.

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kiszkowo obejmującym lata 2008 do 2012

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. ze zmianami) oraz 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

(tekst jedn. Dz.U. nr 31, poz. 266 z 2005 r. ze zmianami) Rada Gminy uchwała, co następuje:

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kiszkowo na lata 2008 do 2012

A. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§1. 1. Prognozowany podział lokali:

Lp.	Rodzaj lokalu	Kolejne lata				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Lokale socjalne	2	2	2	2	2
2.	Pozostałe	65	55	45	40	35

2. Analizę struktury zasobów mieszkaniowych w kolejnych latach określają tabele 1 i 2.

Tabela nr 1

Zasoby mieszkaniowe będące własnością Gminy Kiszkowo

xx	Ilość mieszkań	Pow. uż. mieszkań w m ²	Ilość izb	Przeciętna			
				Liczba osób na:		Pow. uż. mieszkania	
				mieszk.	izbę	w m ²	na 1 osobę w m ²
Zasoby komunalne	67	2.998	191	2,97	1,04	44,75	15,70

Tabela nr 2

Zasoby mieszkaniowe będące własnością Gminy Kiszkowo w poszczególnych latach:

Lata	Ilość budynk.	Ilość mieszk.	Pow. użytk. mieszk. w m ²	Ilość izb	Ilość osób	Przeciętna			
						Liczba osób na		Pow. uż. mieszk.	
						mieszk.	izbę	w m ²	na 1 os. w m ²
2008	27	65	2.998	191	199	3,0	1,0	46,1	15,1
2009	25	55	2.551	161	169	3,0	1,0	46,3	15,0
2010	23	45	2.104	131	139	3,0	1,0	46,7	16,0
2011	21	40	1.880	116	124	2,9	1,0	47,0	16,2
2012	20	35	1.656	105	109	2,9	1,0	47,3	15,7

52. Podział budynków pod kątem wyposażenia:

L.p.	Rodzaj lokalu	Kolejne lata				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Lokal posiadający C. O	11	11	11	10	10
2.	Lokal posiadający piece kafl.	54	44	34	30	25
3.	Lokal posiadający wodę	67	57	47	42	37
4.	Lokal posiadający kanalizację	62	52	42	37	32

B. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

53. Analiza potrzeb głównych w zakresie remontów z podziałem na budynki i mieszkania:

Rodzaj remontu	Kolejne lata									
	2008		2009		2010		2011		2012	
	Bud	Miesz	Bud	Miesz	Bud	Miesz	Bud	Miesz	Bud	Miesz
Remonty dachów (np. wymiana papy, dachówki, konstrukcji dachowej)	1	4	1	5	1	2	1	3	1	3
Malowanie elewacji zewnętrznej budynku	1	2	1	5	2	7	1	3	1	3
Malowanie klatek schodowych	1	7	1	5	2	7	1	3	1	3

54. Plan remontów w poszczególnych latach określa tabela:

L.p	Remonty (w tys. zł)	Kolejne lata				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Wymiana pokryć dachowych	20.000	30.000	20.000	25.000	25.000
2.	Malowanie elewacji zewnętrznej budynków	15.000	20.000	20.000	18.000	19.000
3.	Malowanie klatek schodowych	18.000	12.000	20.000	12.000	13.000
4.	Wykonanie kominów	7.000	6.000	6.000	8.000	8.000
5.	Wymiana rur, rynien, opierzeń i papy na dachu	12.000	7.000	10.000	12.000	14.000
6.	Naprawy różne	3.100	3.000	4.000	6.000	5.000
RAZEM		75.100	78.000	80.000	81.000	84.000

C. Sprzedaż lokali

55. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

Sprzedaż lokali w kolejnych latach				
2008	2009	2010	2011	2012
10 lokali	10 lokali	5 lokali	5 lokali	5 lokali

D. Zasady polityki czynszowej

56. Ustala się następujące rodzaje czynszów dla lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy:

- za lokale mieszkalne i zamienne,
- za lokale socjalne,

57. 1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich

pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§8. 1. Czynsz ustala się stosując metodę tzw. stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, uwzględniając czynniki obniżające stawki czynszu według załącznika nr 1 do uchwały.

2. Czynniki obniżające stawki czynszu dotyczą także czynszu za lokale socjalne, albowiem obowiązują dwie odrębne stawki bazowe czynszu, jedna dla lokali mieszkalnych i zamiennych, a druga dla socjalnych.

§9. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Zarządzeniem Wójt Gminy Kiszkowo.

§10. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek wynajmującego, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

§11. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

E. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§12. 1. Opis dzisiejszego sposobu zarządzania.

Stan gminnych zasobów mieszkaniowych i jakości usług dla ich lokatorów zależy głównie od systemu zarządzania gminnymi nieruchomościami.

Obecnie w Gminie Kiszkowo budynkami komunalnymi zarządza Wójt Gminy Kiszkowo.

F. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§13. Źródła finansowania w kolejnych latach:

Lp.	Źródła finansowania (w tys. zł)	Kolejne lata				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Dochody z czynszu	60.350	55.000	50.000	48.000	46.000
2.	Dochody z lokali użytkowych	42.650	47.000	47.000	53.000	53.000
	Razem	103.000	102.000	97.000	101.000	99.000

§14. Prognoza wysokości wydatków w kolejnych latach:

Lp.	Koszty (w tys. zł)	Kolejne lata				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Bieżącej eksploatacji	11.400	9.000	8.000	10.000	8.000
2.	Remontów	75.100	78.000	80.000	81.000	84.000
3.	Zarządzania nieruchom. wspóln. z udziałem gminy	16.500	15.000	9.000	10.000	7.000
	Razem	103.000	102.000	97.000	101.000	99.000

G. Inne działania

§15. W celu poprawy warunków mieszkaniowych i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się następujące działania:

1. Zbycie z zasobów Gminy na preferencyjnych warunkach, z zastosowaniem bonifikat, w okresie najbliższych 5 lat około 45% lokali mieszkalnych.

2. Zbycie wszystkich mieszkań stanowiących udział gminy we wspólnych nieruchomościach stanowiących wcześniej w całości mienie komunalne ich dotychczasowym najemcom, a w przypadku odmowy nabycia na preferencyjnych warunkach, przekwaterowanie najemców do lokali zamiennych, w celu umożliwienia zbycia tych lokali poprzez przetarg.

3. Refundacja kosztów ulepszeń dokonywanych przez najemców po to, by zachęcić najemców do wprowadzania małych ulepszeń w mieszkaniach lub w pomieszczeniach wspólnych w budynkach i na podwórkach, w zasobach mieszkaniowych gminy.

4. Wdrożenie systemu szkoleń dla istniejących i nowo powstających na bazie mieszkań komunalnych samodzielnych wspólnot mieszkaniowych.

5. Prowadzenie remontów budynków komunalnych zabezpieczających je przed degradacją i dekapitalizacją.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§17. Uchwała wchodzi w życie 14 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
(-) inż. Kazimierz Barańczak

TABELA OCZYNSZOWANIA MIESZKAŃ - ZAWIERAJĄCA OBNIŻKI CZYNSZU OD STAWKI BAZOWEJ.

Stan wyposażenia mieszkań w instalacje i urządzenia	Stawka bazowa i obniżki w %	Położenie budynku				Położenie lokalu w budynku				Stan techniczny budynku i urządzeń	
		lokalizacja		zabudowa		kondygnacja		Stopień nasłonecznienia		Ponad przeciętn. 8/	poniżej przeciętn. 9/
		centrum 2/	Peryferia 3/	zwarta	wolnostojąca	korzystna 4/	Niekorzystna 5/	Korzystny 6/	nie korzystny 7/		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Mieszkanie o współczesnym standardzie, wyposażone w: co, łazienkę, ubikację, inst.wodną i kanaliz.	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. za brak c.o.	-10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. za brak łazienki 1/	-10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. za brak ubikacji 1/	-10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. za brak wody lub kanalizacji	-10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Objaśnienia do odnośników:

- 1) Jeżeli najemca na własny koszt i za zgodą wynajmującego wyposaży lokal mieszkalny w urządzenia sanitarne (łazienka i WC) nie powoduje to podwyższenia z tego tytułu stawki czynszu przez 5 lat.
- 2) Centrum to: miejscowość Kiszkowo.
- 3) Peryferie to: Wsie gminne
- 4) Wszystkie mieszkania za wyjątkiem wymienionych w punkcie 5/.
- 5) Mieszkania na poddaszu.
- 6) Wszystkie mieszkania za wyjątkiem wymienionych w punkcie 7/.
- 7) Lokale z ciemną kuchnią.
- 8) Budynki nowe i o wysokim standardzie pierwotnym oraz wyposażone przez zarządcę w instalację gazową lub telefoniczną itp.
- 9) Budynki o dużym stopniu zniszczenia, złym stanie urządzeń (bardzo dawno nie remontowane) – zakwalifikowane przez odpowiednie służby Urzędu Gminy