

UCHWAŁA NR XLI/228/2014
RADY GMINY KOTLIN

z dnia 21 lutego 2014 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotlin na lata 2014-2018

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. Nr 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r. poz. 150) uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2018:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotlin na lata 2014-2018, który to wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Kotlin w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Kotlin tworzą lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kotlin składa się z 14 mieszkań położonych w 4 budynkach stanowiących własność Gminy.

2. Prognozę zasobu mieszkaniowego Gminy Kotlin na lata 2014-2018 przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Lokale mieszkalne	14	10	10	10	10
2.	Lokale socjalne	0	0	0	0	0
3.	Razem:	14	10	10	10	10

3. Planuje się zmniejszenie ilości lokali mieszkalnych poprzez sprzedaż poszczególnych lokali. Gmina Kotlin nie przewiduje inwestycji w postaci budowy nowych obiektów mieszkalnych.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Kotlin można określić jako dostateczny. Wszystkie budynki należące do zasobu zostały wybudowane przed 1945 rokiem i są wyeksploatowane. Omawiane budynki wyposażone są w instalacje wodociągową natomiast jeden budynek wyposażono instalację kanalizacyjną. Pozostałe budynki nie posiadają instalacji kanalizacyjnej co jest spowodowane tym, iż w danej miejscowości (Sławoszew, Racendów oraz Wola Książęca) nie ma jeszcze wybudowanej kanalizacji. W lipcu 2014r. planuje się zakończyć budowę kanalizacji w Woli Książęcej. Lokale nie posiadają centralnego ogrzewania, ogrzewane są z pieców znajdujących w każdym mieszkaniu. Największym jednak problemem jest brak łazienki i toalety w danym mieszkaniu. Obecnie lokatorzy korzystają z ubikacji usytuowanej na zewnątrz budynku, co jest dużym utrudnieniem dla osób niepełnosprawnych i starszych oraz dzieci tam mieszkających. Analiza stanu technicznego mieszkań wskazuje, iż budynki wymagają sporych nakładów finansowych na bieżące remonty. W poszczególnych latach będą przeprowadzane podstawowe remonty celem utrzymania bezpieczeństwa i higieny lokatorów.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 4. Większość lokali oraz budynków wymaga przeprowadzenia remontu. Wynikają one z protokołów kontroli stanu technicznego budynku oraz wniosków poszczególnych najemców. Do zasadniczych prac remontowych zasobów mieszkaniowych gminy należy zaliczyć:

- remont lub wymiana pokrycia dachowego,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,

- odnowienie elewacji,
- remont klatki schodowej,
- wymiana lub założenie przyłącza wodno-kanalizacyjnego,
- wymiana instalacji elektrycznej,
- wymiana bądź przebudowa istniejącego ogrzewania. Remonty z podziałem na lata 2014-2018

Roboty	2014	2015	2016	2017	2018
Zduńskie					
Dekarskie					
Ogólnobudowlane	3.000,00 zł.	5.000,00 zł.	5.000,00 zł.	5.000,00 zł.	5.000,00 zł.
Elewacyjne		2.000,00 zł.			
Razem	3.000,00 zł.	7.000,00 zł.	5.000,00 zł.	5.000,00 zł.	5.000,00 zł.

Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie nie pogarszającym się a przy realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu. Niezbędne prace remontowe realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie gminy.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. W latach 2014-2018 planuje się sprzedaż:

Lp.	Rok	Lokale
1.	2014	4
2.	2015	0
3.	2016	0
4.	2017	0
5.	2018	0

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej, warunki obniżenia czynszu

§ 6. 1. Działania w zakresie polityki czynszowej winy zmierzać do tego, żeby wpływ z czynszów w ciągu kolejnych lat pokryły wydatki związane z utrzymaniem lokali na właściwym poziomie technicznym. Czynsz ustal się stosując stawkę bazowa za m2 powierzchni użytkowej uwzględniając czynniki obniżające. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej, ustala Wójt Gminy Kotlin w drodze Zarządzenia. Ustala się że, stawka czynszu w miejscowości Kotlin przy tym samym standardzie lokalu mieszkalnego jest wyższa niż stawka czynszu w pozostałych miejscowościach gminy.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu:

- brak w mieszkaniu ciepłej wody - 5 % obniżki
- brak w mieszkaniu centralnego ogrzewania - 5% obniżki
- brak w mieszkaniu urządzeń wodociągowych - 5% obniżki
- brak w mieszkaniu urządzeń kanalizacyjnych - 10 % obniżki
- brak w mieszkaniu wc - 5 % obniżki

Rozdział 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach.

§ 7. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Kotlin i nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

2. Gospodarowanie zasobem polega na:

- 1) Ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) Zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 3) Prowadzeniu bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
- 4) Wykonywaniu przeglądów technicznych budynków, zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane,
- 5) Wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i ściąganiu należności.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2018 będą w szczególności:

- dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływy ze sprzedaży mieszkań, Pozostałe niezbędne, brakujące środki pokrywane są ze środków z budżetu gminy.

Lp.	Wpływy	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Dochody z czynszów mieszkalnych	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00
2.	Wpływy ze sprzedaży mieszkań	40.000,00				
	Razem	52.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00

Rozdział 8.

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, wydatki inwestycyjne.

§ 9. Prognozuje się wysokość wydatków w następującej wysokości:

Lp.	Rodzaj wydatków	2014r.	2015r.	2016r.	2017r.	2018r.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
2.	Koszty remontów i modernizacji	3.000,00	7.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
3.	Koszty zarządu nieruchomościami	_____	_____	_____	_____	_____
4.	Inwestycje	_____	_____	_____	_____	_____
5.	Razem	5.000,00	9.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotlin

§ 10. W celu poprawy i wykorzystania oraz racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne,
- windykacja zaległości czynszowych,
- podejmowanie działań zmierzających do zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kotlin.

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

Przewodniczący Rady

Czesław Moch