

UCHWAŁA NR VII/35/2019
RADY GMINY KOTLIN

z dnia 26 kwietnia 2019 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotlin na lata 2019-2023

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 2019 r. poz. 506) oraz 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 2018 r. Nr 31 poz. 1234 ze zm.) Rada Gminy Kotlin uchwała:

„Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kotlin na lata 2019-2023”

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotlin na lata 2019-2023, jest określenie podstawowych kierunków 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.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kotlin składa się z 16 mieszkań położonych w 4 budynkach stanowiących własność Gminy. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 595,62 m². Szczegółowe informacje o zasobie mieszkaniowym zawiera poniższe zestawienie.

Charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy Kotlin

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych ogółem	w tym lokale socjalne	Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²
1.	Kotlin ul. Dworcowa 10	4	0	242,62
2.	Sławoszew 38B	3	0	125,48
3.	Racendów 56	4	0	125,85
4.	Wola Książęca	5	0	101,60
Razem		16	0	595,62

2. Prognozę zasobu mieszkaniowego Gminy Kotlin na lata 2019-2023 przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Lokale mieszkalne	16	4	4	4	4
2.	Lokale socjalne	0	0	0	0	0
3.	Razem:	16	4	4	4	4

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 instalację wodociągową natomiast jeden budynek wyposażono instalację kanalizacyjną. 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. Priorytetem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy Kotlin jest nie dopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków, stopniowa modernizacja, kontrola bieżących potrzeb remontowych.

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 2019-2023

Roboty	2019	2020	2021	2022	2023
Zduńskie	2.000,00 zł	-----	-----	-----	-----
Dekarskie	3.000,00 zł	-----	-----	-----	500,00 zł
Ogólnobudowlane	3.000,00 zł	2.000,00 zł	2.000,00 zł	2.000,00 zł	2.000,00 zł
Elewacyjne	2.000,00 zł	-----	-----	-----	-----
Razem	10.000,00 zł	2.000,00 zł	2.000,00 zł	2.000,00 zł	2.500,00 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 2019-2023 planuje się sprzedaż:

Lp.	Rok	Lokale
1.	2019	12 (Wola Książęca, Racendów, Sławoszew)
2.	2020	-----
3.	2021	-----
4.	2022	-----
5.	2023	4 (Kotlin)

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej, warunki obniżenia czynszu

§ 6. 1. Działania w zakresie polityki czynszowej winy zmierzać do tego, żeby wpływy z czynszów w ciągu kolejnych lat pokryły wydatki związane z utrzymaniem lokali na właściwym poziomie technicznym. Czynsz ustala się stosując stawkę bazową 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:

- a) brak w mieszkaniu ciepłej wody - 5 % obniżki
- b) brak w mieszkaniu centralnego ogrzewania - 5% obniżki
- c) brak w mieszkaniu urządzeń wodociągowych - 5% obniżki
- d) brak w mieszkaniu urządzeń kanalizacyjnych - 10 % obniżki
- e) brak w mieszkaniu wc - 5 % obniżki

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2019-2013.

§ 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 2019-2023 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	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Dochody z czynszów mieszkalnych	8.000,00 zł	3.000,00 zł	3.000,00 zł	3.500,00 zł	3.500,00 zł
2.	Wpływy ze sprzedaży mieszkań	42.000,00 zł.	-----	-----	-----	20.000,00 zł
	Razem	50.000,00 zł	3.000,00 zł	3.000,00 zł	3.000,00 zł	23.500,00 zł

Rozdział 8.

Wysokość kosztów 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 jedynym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne w latach 2019-2023

§ 9. Prognozuje się wysokość wydatków w następującej wysokości:

Lp.	Rodzaj kosztów	2019r.	2020r.	2021r.	2022r.	2023r.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	2.000,00 zł	500,00 zł	500,00 zł	500,00 zł	500,00 zł
2.	Koszty remontów i modernizacji	10.000,00 zł	2.000,00 zł	2.000,00 zł	2.000,00 zł	2.500,00 zł
3.	Koszty zarządu nieruchomościami	-----	-----	-----	-----	-----
4.	Inwestycje	-----	-----	-----	-----	-----
5.	Razem	12.000,00 zł	2.500,00 zł	2.500,00 zł	2.500,00 zł	3.000,00 zł

Rozdział 9.

Opis innych działań mających 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,
- systematyczne aktualizowanie stawek czynszu,
- 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.

Wójt

/-/ Mirosław Patarczyk

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR VII/35/2019
RADY GMINY KOTLIN
z dnia 26 kwietnia 2019r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotlin
na lata 2019-2023**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na rady gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i powinien obejmować następujące zakresy tematyczne:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 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 kosztów w kolejnych latach na mieszkaniowy zasób gminy;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem obowiązywania uchwały nr XLI/228/2014 Rady Gminy Kotlin z dnia 21.02.2014 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotlin na lata 2014 - 2018 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.

Z tych względów podjęcie uchwały jest uzasadnione.