

UCHWAŁA NR XIX/120/2019
RADY GMINY KOŹMINEK
z dnia 30 grudnia 2019 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koźminek
na lata 2020 - 2024

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 ze zm.) Rada Gminy Koźminek uchwała, co następuje:

§1. 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koźminek na lata 2020-2024" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. W razie zaistniałych potrzeb, program będzie podlegał aktualizacji.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koźminek.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Włodzimierz Karasiński

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XIX/120/2019 Rady Gminy Koźminek z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Koźminek na lata 2020-2024

Mając na uwadze właściwe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, niezbędne jest opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Celem programu jest racjonalizacja gospodarki mieszkaniowej. Obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika również z zapisów Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący
Rady Gminy
Włodzimierz Karasiński

§ 1. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY KOŹMINEK W LATACH 2020-2024

1. Aktualna wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Koźminek administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koźminku.

<i>Lp.</i>	<i>Treść</i>	<i>szt.</i>	<i>m²</i>
1.	Budynki ogółem w tym: a) budynki mieszkalne b) budynki użytkowe	19 0	3 781,70 0
2.	Ilość lokali mieszkalnych ogółem: w tym: a) - lokale komunalne b) - lokale socjalne	97 2	3 732,70 49,00

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2020-2024 administrowanego przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koźminku

<i>Lp.</i>	<i>Treść</i>	<i>Rok 2020</i>	<i>Rok 2021</i>	<i>Rok 2022</i>	<i>Rok 2023</i>	<i>Rok 2024</i>
1.	a) lokale mieszkalne komunalne ogółem w szt.	97	76	29	29	29
	b) powierzchnia ogółem w m ²	3 732,70	2 925,00	1 061,60	1 061,60	1 061,60
2.	a) w tym: lokale socjalne szt.	2	2	2	2	2
	b) powierzchnia w m ²	49,00	49,00	49,00	49,00	49,00

3. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Koźminek jest różnicowana, stan techniczny budynków komunalnych, zależy od trzech czynników: wieku, konstrukcji i wyposażenia.
- 1) Wiek budynków - większość budynków stanowiących zasoby komunalne powstała w końcu XIX wieku, a więc są to obiekty ponad 100-letnie i mocno wyeksploatowane. Pozostała część to budynki wybudowane w latach powojennych, gdzie znajdują się lokale mieszkalne.
 - 2) Konstrukcja budynków - powstałe w różnych okresach budynki przedstawiają różnorodne konstrukcje, zgodne z ówczesnie obowiązującymi trendami i normami w tym zakresie. Z tego tytułu budynki obciążone są wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstawanie dodatkowych kosztów. Do przykładowych wad można zaliczyć:

- a) konstrukcje stropów drewniano-trzciniowych,
 - b) brak izolacji przeciwwilgociowych,
 - c) drewniana stolarka drzwiowa i okienna – sukcesywne wymiany,
 - d) pokrycie dachowe papowe i azbestocementowe,
 - e) instalacje elektryczne aluminiowe – sukcesywne wymiany,
 - f) skorodowane instalacje wodne i kanalizacyjne.
- 3) Wyposażenie budynków - lokali mieszkaniowych w instalacje i urządzenia :

Lp.	Wyposażenie	Liczba lokali	% zasobów
1.	Wodomierz	75	75,75%
2.	Instalacja wodna	99	100%
3.	Instalacja kanalizacyjna	80	80,80%
4.	Ubikacja	98	84,48%
5.	Łazienka	20	17,24%
6.	Centralne ogrzewanie	8	6,90%

Instalacje wodne i kanalizacyjne w budynkach były zainstalowane w odległych latach i wymagają napraw. Również instalacje elektryczne są w złym stanie technicznym. Ze względów finansowych obecnie wykonywane są tylko prace mające na celu bezpośrednie usunięcie awarii i drobne naprawy oraz konserwacje, a w miarę pozyskanych środków wymiana instalacji na nowe.

§ 2. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN W ZAKRESIE REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH GMINY KOŹMINEK W LATACH 2020-2024.

1. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Z tego też względu w latach 2020-2024 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii – planuje się wykonać jedynie prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych polegające na :

- 1) wymianie instalacji elektrycznych,
- 2) remontach dachów i konstrukcji dachowych,
- 3) remontach stropów,
- 4) wymianie stolarki budowlanej.

2. W budynkach, gdzie Gmina Koźminek jest właścicielem nieruchomości, realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od zasobności finansowej gminy oraz wpływów z czynszu.

3. W zestawieniach tabelarycznych przedstawiono potrzeby remontowe i środki finansowe niezbędne do ich wykonania w latach 2020-2024 :

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj robót</i>	<i>Okres realizacji w latach</i>	<i>Szacunkowy koszt (w tys. zł)</i>
1.	Prace ogólnobudowlane: a) murarsko-tynkarskie b) dekarско-blacharskie c) stolarka budowlana d) malarskie i elewacje e) kominiarskie f) roboty różne (awarie, rozbiórki)	2020-2024	354
2.	Dokumentacje, ekspertyzy, inwentaryzacje, remonty kapitalne budynków	2020-2024	25
	RAZEM		379

4 .Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Koźminek w latach 2020-2024 (wartość podano w tysiącach złotych) :

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj robot</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>
1.	Murarsko-tynkarskie	15	15	4	4	3
2.	Dekarsko-blacharskie	20	15	15	8	10
3.	Dachy i stropy	25	15	20	15	10
4.	Stołarka budowlana	10	8	5	10	10
5.	Malarskie i elewacje	10	5	5	5	5
6.	Kominiarskie usługi	3	3	5	3	3
7.	Roboty różne (awarie i rozbiórki)	20	15	10	15	15
8.	Dokumentacja i ekspertyzy Inwentaryzacje	4	5	4	4	3
	Razem	107	81	68	64	59

§ 3. WYSOKOŚĆ KOSZTÓW PLANOWANYCH W KOLEJNYCH LATACH NA MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY.

1. Na koszty utrzymania budynków składają się:

- 1) koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje, niezbędne naprawy i remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii),
- 2) ubezpieczenia budynków,
- 3) koszty pozostałe (m.in. koszty administracyjne, koszty utrzymania części wspólnych,

oświetlenie części wspólnych, ogrzewanie części wspólnych, zużycie wody na potrzeby administracyjne, otoczenie budynków i innych jeśli wynikają z umowy),

4) koszty modernizacji budynków i lokali,

5) koszty inwestycyjne.

2. W kolejnych latach w pierwszej kolejności będą zabezpieczane wydatki związane z eksploatacją budynków i remontami. Wydatki modernizacyjne i inwestycyjne będą ponoszone w ramach posiadanych środków.

3. Wysokość kosztów planowanych w latach 2020-2024 (w tys. zł):

RODZAJ ROBÓT:	2020	2021	2022	2023	2024
KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI	65	45	30	30	25
KOSZTY REMONTÓW	50	40	20	20	15
KOSZTY MODERNIZACJI	40	25	15	15	10
KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI	10	10	10	10	10
KOSZTY INWESTYCYJNE	35	20	15	15	15
RAZEM	200	140	90	90	75

§ 4. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

1. Przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów bieżących i kapitalnych.
2. Koszty bieżącej eksploatacji powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.
3. Koszty modernizacji, w tym koszty termomodernizacji lokali i budynków mogą być pokrywane ze środków budżetu gminy oraz środków pomocowych zewnętrznych. W latach 2020-2024 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie, ewentualnie w razie pozyskania inne środki.
4. Niedobór środków na ww. cel powinien być finansowany również z innych źródeł.
5. Szczegółowy plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy sporządzany będzie corocznie przez administratora i przedstawiany Wójtowi do zatwierdzenia.
6. Potrzeby technicznego utrzymania budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogarszaniem ich stanu technicznego, wymagają zwiększonych nakładów finansowych.
7. Źródła finansowania w latach 2020 - 2024

Lp.	Źródła finansowania	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1.	Przychody z czynszu	87 233,76	35 051,88	35 051,88	16 519,68	16 519,68
2.	Budżet gminy		15 000,00	15 000,00	10 000,00	10 000,00

§ 5. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI.

1. Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych należy stwierdzić, że w poprzednich latach sprzedaż lokali miała tendencję malejącą. Bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży lokali mieszkalnych zasobu gminnego ma aktualna sytuacja gospodarcza w kraju i zasobność finansowa poszczególnych mieszkańców. Umożliwienie nabycia lokali na własność przez ich najemców jest głównym celem gminy. Sprzedaż lokali następuje na rzecz najemców z zastosowaniem bonifikat określonych odrębnymi przepisami lub na zasadach ogólnych - w trybie przetargowym. W sytuacji, kiedy najemca nie skorzysta z przysługującego mu pierwszeństwa w nabyciu lokalu, będą miały zastosowanie postanowienia art. 21 ust. 5 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W latach 2020-2024 Gmina Koźminek z zastosowaniem ewentualnych bonifikat będzie przygotowywała oferty do sprzedaży następujących lokali mieszkalnych:

<i>Lp.</i>	<i>Rok</i>	<i>Planowana sprzedaż lub zbycie</i>
1.	2020	- Lokale mieszkalne w budynku położonym w m. Osuchów-Parcela 1 - Lokale mieszkalne w budynku położonym w Koźminku przy ul. Bohaterów Getta Warszawskiego Nr 1 - Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Pietrzyków Nr 40 - Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Dębsko Nr 44a
2.	2021	- Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Chodybki Nr 28 - Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Dębsko Ośrodek Nr 1 - Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Koźminek przy ul. Konopnickiej Nr 4 - Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Koźminek przy ul. Pl. Wolności Nr 4 - Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Koźminek przy ul. Kościuszki Nr 1 - Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Koźminek przy ul. Kościuszki Nr 3 - Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Chodybki Nr 7 - Lokal mieszkalny w budynku położonym w miejscowości Koźminek przy ul. Nakwasińskiej Nr 17 - Lokal mieszkalny w budynku położonym w miejscowości Koźminek przy ul. Kościuszki 11

3.	2022	Nie planuje się sprzedaży lub zbycia lokali.
4.	2023	Nie planuje się sprzedaży lub zbycia lokali.
5.	2024	Nie planuje się sprzedaży lub zbycia lokali.

§ 6. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

1. Wójt Gminy Koźminek zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Zmiana stawek czynszu następować może nie częściej niż raz w roku.
3. Wysokość czynszu za najem lokalu socjalnego wynosi 50% stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym w odniesieniu do lokali o pełnym standardzie.
4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - 1) 10% - lokale mieszkalne bez centralnego ogrzewania,
 - 2) 5% - lokale mieszkalne bez łazienki,
 - 3) 5% - lokale mieszkalne bez w.c.
 - 4) 10% - lokale mieszkalne bez instalacji wodociągowej i kanalizacji,
 - 5) 10% - lokale mieszkalne położone w miejscowościach poza siedzibą Gminy Koźminek,
 - 6) 20% - lokale mieszkalne w budynkach o konstrukcji nietrwalej (mur pruski, drewno, itp.),
 - 7) 5% - lokale mieszkalne w budynkach nie posiadających strychu i piwnicy.

§ 7. 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.

1. Sposób i zasady zarządzania lokalami mieszkalnymi pozostawia się w gestii Wójta Gminy Koźminek oraz administratora – Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koźminku. W okresie obowiązywania uchwały istnieje możliwość zmiany w zakresie zarządzania zasobem dotycząca poszczególnych budynków w razie nabycia lokali w tych budynkach przez dotychczasowych najemców. W takiej sytuacji w kolejnych latach zgodnie z terminami ustalonymi w planie sprzedaży określonym w § 5 w sprzedanych budynkach planuje się utworzenie wspólnot mieszkaniowych bez udziału gminy, bądź z udziałem gminy tylko jeśli najemcy nie wykupią 100% udziałów w budynkach.
2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - 1) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali mieszkalnych i budynków;
 - 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie

czynszu oraz opłat eksploatacyjnych zgodnie z § 6.

- 3) utrzymanie w należytych stanie technicznym budynków wraz z przeprowadzanymi przeglądami wymaganymi przez odrębne przepisy prawa.
- 4) nadzór nad nowopowstałymi wspólnotami mieszkaniowymi w latach 2020-2024.

§ 8. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

1. W celu poprawy efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, planuje się:

- 1) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą, dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- 2) preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu – w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych lub innych opłat niezależnych od lokatora,
- 3) dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze,
- 4) dokonywanie sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego zgodnie z § 5,
- 5) niezbędne remonty budynków i lokali zgodnie z § 2,
- 6) niezbędne zamiany lokali związane z remontami budynków i lokali, ale tylko w razie braku możliwości zamieszkiwania w lokalu w trakcie remontu na inny lokal zastępczy z mieszkaniowego zasobu gminy lub wynajęty przez gminę,
- 7) ustalanie czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów, poprawy warunków technicznych i standardu lokali mieszkalnych,
- 8) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na finansowanie gospodarki mieszkaniowej,
- 9) popieranie wszystkich form budownictwa mieszkaniowego,
- 10) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej ułatwiającej budownictwo mieszkaniowe,
- 11) weryfikację umów najmu pod kątem zgodności ze stanem faktycznym,
- 12) nadzór nad stanem technicznym lokali oraz systematyczne wykonywanie niezbędnych prac remontowych,
- 13) bieżącą kontrolę terminowości regulowania opłat czynszowych,
- 14) skuteczne prowadzenie windykacji zaległości w opłatach.

2. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, będzie związana z efektywnością planowanej sprzedaży lokali najemcom.

§9. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

W sprawach nieuregulowanych niniejszym programem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2019 r., poz. 1182 ze zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. –Kodeks Cywilny (Dz. U. 2019 r., poz. 1145).


Przewodniczący
Rady Gminy
Włodzimierz Karasiński