

4617

UCHWAŁA Nr XIII/96/2007 RADY GMINY GOŁUCHÓW

z dnia 27 listopada 2007 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr VI/55/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27 kwietnia 2007 roku dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst ustawy Dz.U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 roku z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1, pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Gołuchów uchwala co następuje :

§1. W uchwale Nr VI/55/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27 kwietnia 2007 r. dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wprowadza się następujące zmiany:

1) w §6 w pkt 1) dodaje się podpunkt c w brzmieniu:

„c) będące nauczycielami w tym emeryci i renciści, pracownicy szkoły nie będący nauczycielami, którym przysługuje prawo do otrzymania mieszkania w budynkach szkoły, lub w innym budynku użytkowanym przez szkoły gwarantuje przepis art. 58 ustawy z dnia 26.01.82 r. – Karta Nauczyciela /tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. Nr 97, poz. 674 z późn. zm.)

2) w §8 w pkt 3 po wyrazach: Dyrektor Zakładu Usług Komunalnych w Gołuchowie, dodaje się wyrazy: „dyrektorzy szkół na terenie Gminy Gołuchów.”

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gołuchów.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
(-) Jan Sobczak

4618

UCHWAŁA Nr IX/54/07 RADY GMINY I MIASTA NOWE SKALMIERZYCE

z dnia 19 listopada 2007 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2008 - 2012

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) 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 (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) Rada Gminy i Miasta uchwala, co następuje:

§1. Niniejsza uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce.

Celem uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest zwiększenie efektywności prowadzonej polityki mieszkaniowej, stosowanie przedsięwzięć, mających na celu, efektywne gospodarowanie istniejącymi mieszkaniami, jak również popieranie działań mających na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, przeciwdziałanie bezdomności, wspieranie rozwoju budownictwa socjalnego, popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

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

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi budynki mieszkalne będące własnością i w administracji Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce:

L.p.	Adres budynku	Stan prawny	ilość mieszkań	pow. użyt. lok. mieszk. m ²	Ilość osób zamieszk.	ilość izb
	Miasto					
1.	25-Stycznia 2	własność	7	328,36	28	21
2.	29 Grudnia 1	własność	8	466,80	25	24
3.	29 Grudnia 3	własność	9	466,86	20	25
4.	29 Grudnia 12	Wspólnota mieszkaniowa	2	66,70	7	5
5.	29 Grudnia 16	Wspólnota mieszkaniowa	1	49,70	4	4
6.	3 Maja 2	Skarb Państwa	6	271,79	12	18
7.	3 Maja 5	Wspólnota mieszkaniowa	2	48,00	4	3
8.	3 Maja 7	Wspólnota mieszkaniowa	4	150,30	14	11
9.	3 Maja 9	Wspólnota mieszkaniowa	2	74,90	6	4
10.	3 Maja 20	Skarb Państwa	6	179,40	16	12
11.	3 Maja 26	samoistny posiadacz	3	205,95	13	12
12.	3 Maja 28	samoistny posiadacz	8	387,60	26	23
13.	3 Maja 32	własność	4	243,69	15	11
14.	Hallera 1	Skarb Państwa	2	105,18	8	7
15.	Kaliska 2	własność	6	296,10	18	17
16.	Kaliska 4	własność	6	268,09	24	15
17.	Kaliska 29	własność	2	96,83	6	6
18.	Kaliska 33	własność	6	302,84	20	16
19.	Kaliska 36	własność	24	1119,51	84	55
20.	Kaliska 38	własność	6	375,34	22	20
21.	Kaliska 54	własność	2	161,50	8	8
22.	Kamienna 7	Wspólnota mieszkaniowa	5	212,03	14	15
23.	Kamienna 13/2	Wspólnota mieszkaniowa	1	47,00	6	3
24.	K. Wyszyńskiego 10	samoistny posiadacz	16	822,84	45	38
25.	Lipowa 2/2	Wspólnota mieszkaniowa	1	47,99	2	3
26.	Lipowa 5	Wspólnota mieszkaniowa	1	46,90	4	3
27.	Lipowa 7	Wspólnota mieszkaniowa	2	42,00	3	3
28.	Lipowa 9	Wspólnota mieszkaniowa	2	106,30	9	6
29.	Lipowa 11	Wspólnota mieszkaniowa	2	91,10	8	6
30.	Mostowa 3	Wspólnota mieszkaniowa	2	96,58	12	8
31.	Mostowa 7/3	Wspólnota mieszkaniowa	1	43,75	1	3
32.	Mostowa 12	Wspólnota mieszkaniowa	1	44,90	1	2
33.	Pólna 15	własność	5	248,31	24	14
33.	Razem miasto	x	155	7 560,14	509	421
	Gmina					
1.	Skalmierzyce, Podkocka 4	własność	2	122,06	5	8
2.	Skalmierzyce, Podkocka 3	własność	3	151,90	11	14
3.	Węgry 15, Bursztynowa 16	własność	3	150,66	12	7
4.	Węgry 16, Bursztynowa 21	własność	6	211,78	24	12
5.	Węgry 17, Bursztynowa 18	własność	6	303,96	18	12
6.	Węgry 18, Bursztynowa 24	własność	3	209,34	15	11
7.	Gostyczyna 23	własność	1	102,75	4	6
8.	Kotowiecko Kościelna 8	własność	2	105,33	10	7
9.	Kotowiecko, Kościelna 2	własność	-	-	-	-
10.	Kotowiecko, Kaliska 8	własność	4	194,00	10	13
11.	Żakowice 13	własność	4	168,76	12	6
12.	Trkusów, Środkowa 25	własność	3	112,07	9	8
13.	Trkusów, Kaliska 54	własność	4	123,08	7	8
14.	Boczków 22	współwłasność	2/4/	128,16	1	4
15.	Boczków 24	współwłasność	1/2/	74,57	6	2
16.	Boczków 32	własność	3	168,79	17	11
17.	Boczków 26	współwłasność	1/6/	44,64	1	2
18.	Boczków 28	współwłasność	1/4/	46,67	1	2
19.	Mączniki 34	własność	6	212,40	14	12
20.	Strzegowa 56	Skarb Państwa	1	88,93	3	5
21.	Strzegowa 57	Skarb Państwa	1	51,24	4	3
22.	Strzegowa 58	Skarb Państwa	3	162,20	11	9

25.	Głóski 1	własność	4	167.25	16	8
26.	Kurów 15	własność	3	155.10	4	8
27.	Kurów 16	własność	3	122.56	13	6
28.	Miedzianów 4	Skarb Państwa	4	202.36	15	11
29.	Miedzianów 5	Skarb Państwa	2	151.67	10	7
30.	Ociąż 2, Wiejska 14	własność	5	252.50	16	13
31.	Ociąż 3, Wiejska 10	własność	5	274.87	21	16
32.	Ociąż 5, Wiejska 8	własność	7	378.60	23	20
33.	Ociąż 11, Kościelna 7	własność	4	177.39	13	9
34.	Ociąż 44, Parkowa 36	własność	5	278,29	13	12
35.	Trkusów, Środkowa 1	własność	2	100.94	3	6
	Gmina 35	109		5.410,31	349	289
	Miasto 33	155		7.560,14	509	421
67. mieszk.	OGÓŁEM: 68	264		12.970,45	858	710

W tym 1 lok. użyt. (Kotowiecko, Kościelna 2)

- przeciętna wielkość mieszkania wynosi: 49.08 m²,

- zarządzamy 264 lokalami mieszkalnymi w 68 budynkach,

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobów w latach)planowanych do sprzedaży, przekwalifikowanych po ustaniu najmu na lokale socjalne)

I.p.	rok	mieszkalne	w tym socjalne narastająco
1.	2008	260	6
2.	2009	255	7
3.	2010	250	7
4.	2011	261	26
5.	2012	252	27

Przy typowaniu lokali socjalnych wzięto pod uwagę te lokale mieszkalne, które z chwilą ustania najmu i opuszczeniu mogą być przekwalifikowane na lokale socjalne.

Przewidywana zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy, albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu, przebudowy lub budowy ze środków gminy i finansowego wsparcia na zasadach określonych w ustawie (Dz.U. z 2006 Nr 251, poz. 1844)

I.p.	rok	adres	socjalne
1.	2008	Kotowiecko, Kościelna 2, Nowe Skalmierzyce, Kaliska 38 przekwalifikowanie na socjalny	4 1
2.	2009	Przekwalifikowanie po ustaniu najmu	2
3.	2010	Budowa budynku komunalnego 12-18 rodzinnego	-
4.	2011	Przekwalifikowanie po ustaniu najmu	12-18
5.	2012	Przekwalifikowanie po ustaniu najmu	1

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

Stan techniczny istniejących zasobów mieszkaniowych.

- liczba budynków wg lat, w których zostały wybudowane:

Lata budowy	Do 1900	1901-1945	1946-1965	1966-1985	1986-2007
Liczba budynków	44	18	1	5	-
%	65	27	1	7	-

- warunki sanitarno-socjalne zasobów mieszkaniowych (wyposażenie lokali mieszkalnych):

Co	CO gazowe	Ogrzewanie piecowe	Łazienki WC	Wc wspólne lub na zewnątrz budynku	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna /szambo/	Instalacja wodociągowa
6	17	241	133	131	167	264

Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Wiek budynków mieszkaniowego zasobu gminy mieści się w przedziale przed 1900 r. do 1945 r. są to budynki o

trwalej konstrukcji, murowane z cegły, gazobetonu i pustaków żużlowych, dachy ich są kryte dachówką, papą i eternitem. Budynki wyposażone są w instalacje elektryczne w

100%, wodną w 100%, kanalizacyjną w 63% i centralnego ogrzewania w 8,7%. Większość substancji mieszkaniowego zasobu gminy wymaga remontów.

Plan remontów i modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (w tys. zł).

L.p.	Rodzaj robót	Rok 2008	Rok 2009	Rok 2010	Rok 211	Rok 2012
1.	Wymiana stolarki okiennej	76	80	-	-	-
2.	Remonty kominów i wymiana pokryć dachowych	130	180	180	180	180
3.	Remonty klatek schodowych	157	50	50	50	50
4.	Remonty lokali mieszkalnych	118	80	80	80	80
5.	Budowa budynku komunalnego	-	-	1.000	1.000	-
6.	Docieplenie budynków	-	100	100	100	100
7.	Remonty bieżące	40	50	50	50	50
8.	Modernizacja inst. wod.-kan. i grzewczych	35	40	40	40	40
9.	Usuwanie skutków awarii	20	20	20	20	20

Program ma na celu nie dopuszczenie do pogarszania się stanu technicznego budynków. Dążyć należy do podnoszenia standardu lokali, estetyki budynków jako całości i realizować przedsięwzięcia polegające na tworzeniu zasobu lokali mieszkalnych i socjalnych.

Nowe tworzone lokale winny być o najwyższej użyteczności społecznej i możliwie niskim koszcie jego realizacji oraz niskim koszcie eksploatacji. Powinny odpowiadać przynajmniej minimalnym wymaganiom w zakresie wyposażenia technicznego, aby zapewnić lokatorom godne warunki zamieszkania. Remonty w budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe, planowane są zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez współwłaścicieli.

W latach 2008 – 2012 zalecane są do wykonania następujące roboty:

- 1) wymiana pokryć dachowych oraz przekładanie i naprawy,
- 2) przemurować rozwarstwione fragmenty kominów,
- 3) dokończyć wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,

4) ocieplić przemarzające budynki,

5) dokonywać na bieżąco wszelkich napraw: schodów, zadażeń, instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej itp.

Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy ocenić należy jako dostateczny. Gmina i Miasto Nowe Skalmierzyce dysponuje starym zasobem mieszkaniowym. Powstająca od lat tzw. luka remontowa jest tak duża, że jej całkowite usunięcie jest w praktyce nieosiągalne. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2008 – 2012

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na najbliższe lata przedstawia się następująco:

Rok	Wyszczególnienie (miejscowość)	Planowana sprzedaż lokali (szt.)
2008	Nowe Skalmierzyce	4
2009	Nowe Skalmierzyce	5
2010	Nowe Skalmierzyce	5
2011	Nowe Skalmierzyce	2
	Ociąż	5
2012	Nowe Skalmierzyce	2
	Ociąż	7
x	x	30

Sprzedaż mieszkań komunalnych prowadzona jest na podstawie uchwały Nr XXXV/236/98 Rady Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce z dnia 18.06.98 w sprawie zbywania lokali

mieszkalnych, nieruchomości gruntowych i ich nabywania oraz udzielania bonifikat. Zbywanie lokali mieszkalnych następuje w trybie bez przetargowym na rzecz dotychczasowych najemców.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala w drodze zarządzenia Burmistrza Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce.
- Wysokość czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka czynszu ustalona w oparciu o zasady określone w art. 7 i art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, z uwzględnieniem wskaźników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.
- Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu nie mogą w danym roku przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. (forma komunikatu w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski"
- Podwyższanie czynszu nie częściej niż co roku.
- Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania. W tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną.
- Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
- Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) czynsz za lokal mieszkalny
 - b) czynsz za lokal socjalny

Obniżki stosowane przy braku poszczególnych urządzeń i położenia lokalu:

- brak gazu - 5%
- brak ciepłej wody (CW) - 5%
- brak centralnego ogrzewania (CO) - 5%
- brak łazienki - 5%
- brak ubikacji (WC) - 5%
- brak zimnej wody (ZW) - 5%
- brak urządzeń kanalizacyjnych - 5%
- położonych na terenie wiejskim - 5%

- mieszkanie w suterenie lub na strychu - 10%

- mieszkanie w budynku do rozbiórki - 10%

razem - 60%

- Stawka czynszu za lokale socjalne równa będzie 50% najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym, ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu.

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

Lokale mieszkalne składające się na mieszkaniowy zasób gminy, zlokalizowane są zarówno w budynkach będących w całości własnością komunalną, jak i w budynkach w których część mieszkań została sprzedana dotychczasowym najemcom. W budynkach będących w całości własnością komunalną i skarbu państwa, funkcję administratora i zarządcy jednocześnie pełni Urząd Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce.

W budynkach w których sprzedano co najmniej jeden lokal z mocy prawa powstają wspólnoty mieszkaniowe, które zarządzane są przez zarządy wspólnot mieszkaniowych, działających w oparciu o ustawę o własności lokali (Dz.U. Nr 85 z dnia 24 czerwca 1994 r. z późn. zm).

Najemcy mieszkań komunalnych z tytułu zajmowanego lokalu, płacą czynsz, uzależniony od standardu i funkcji (lokal socjalny) mieszkania. Stawki czynszów naliczane są zgodnie z niniejszą uchwałą Zarządzeniem Burmistrza Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce i obowiązują na terenie całej gminy. Przewiduje się, że w kolejnych latach w związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań, ilość budynków i mieszkań ulegnie zmniejszeniu. W kolejnych latach nie planuje się zmiany sposobu administrowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- środki z budżetu gminy,
- dochody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych,
- dotacje przedmiotowe (wysokość dotacji będzie dostosowana do możliwości finansowania gminy).

I.p.	Wyszczególnienie	j.m.	2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.	Razem
1.	Wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych i socjalnych	w tys. zł.	303.900	306.900	310.000	313.100	316.200	1.550.100

2.	Wpływy z czynszów za wynajem lokali użytkowych	w tys. zł	72.100	72.800	73.600	74.300	75.000	367.800
3.	Inne dochody własne	w tys. zł	159.000	160.300	161.400	162.600	163.800	807.100
4.	Inne pozyskane fundusze z zewnątrz	w tys. zł	-	-	-	-	-	-
	Ogółem przychody	w tys. zł	535.000	540.000	545.000	550.000	555.000	2.725.000

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład miesz-

kaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

I.p.	Wyszczególnienie	j.m.	2008r.	2009r.	2010r.	2011r.	2012r.	Razem
1.	Bieżąca eksploatacja	w tys. zł	280.000	280.000	280.000	280.000	285.000	1.405.000
2.	Remonty budynków komunalnych	w tys. zł	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	1.250.000
3.	Inwestycje	w tys. zł	-	-	1.000.000	1.000.000	-	2.000.000
4.	Utrzymanie lokali i części wspólnych	w tys. zł	5.000	10.000	15.000	20.000	20.000	70.000
	Ogółem koszty	w tys. zł	535.000	540.000	1.545.000	1.550.000	555.000	4.725.000

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

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów należy przyjąć następujące zasady:

1. Preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu – w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat niezależnych od lokatora.
2. Dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze.
3. Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych (strychów) na lokale socjalne.
4. Dokonywanie przekwalifikowań lokali mieszkalnych, które z chwilą ustania najmu i opuszczeniu mogą być przeznaczone na lokale socjalne.

5. Przeprowadzić sprzedaż lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego.

6. Stworzyć warunki do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

7. Poczynić starania o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych.

§2. Traci moc uchwała Nr XLI/238/02 Rady Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce z dnia 11 czerwca 2002 r w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce.

§3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce.

§4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Gminy i Miasta
Nowe Skalmierzyce
(-) *Kazimierz Sípka*