

**UCHWAŁA NR XLVII/355/2014  
RADY GMINY KWILCZ**

**z dnia 14 października 2014 r.**

**w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Kwilcz na lata 2014-2019”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072) 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. poz. 150, 659, 805 i 906 z 2014r.), Rada Gminy Kwilcz uchwała, **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kwilcz na lata 2014-2019** w brzmieniu następującym:

**Rozdział 1.**

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

§ 1. 1. Mieszkaniowy Zasób Gminy Kwilcz, zwany dalej "Zasobem", tworzą lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach stanowiących:

a) własność gminy,

b) współwłasność gminy,

2. Rozmieszczenie lokali w poszczególnych budynkach przedstawia tabela nr 1.

3. Wykaz lokali komunalnych przedstawia tabela nr 2

3. Wykaz lokali socjalnych przedstawia tabela nr 3

4. Wielkość zasobu w poszczególnych latach tabela nr 4

Stan prawny budynku	Liczba budynków (szt.)	Liczba lokali mieszkalnych (szt.)	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali socjalnych (szt.)	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )
Własność gminy	7	13	613,14	2	40,92
Współwłasność gminy	3	6	265,11	1	23,64
Razem:	10	19	878,25	3	64,56

*Tabela nr 1 - Mieszkaniowy zasób gminy wg stanu na dzień 31 maja 2014 r.*

Miejscowość	Ulica	Nr budynku	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )
Kwilcz	Wojska Polskiego	15	8	75,50
Kwilcz	Miłostowo	7A		44,23
Kwilcz	Miłostowo	7		74,13
Kwilcz	Ogrodowa	2	1	52,20
Kwilcz	Ogrodowa	2	2	39,43
Kwilcz	Ogrodowa	2	3	50,80
Kwilcz	Ogrodowa	2	4	64,20
Kwilcz	Ogrodowa	2	5	42,10
Kwilcz	Ogrodowa	2	6	44,92

Kwilcz	Kardynała Stefana Wyszyńskiego	20		64,00
Kwilcz	Wojska Polskiego	4A	4	40,03
Kwilcz	Wojska Polskiego	4A	5	52,88
Kwilcz	Wojska Polskiego	4A	6	44,80
Kwilcz	Miłostowska	2	5	51,90
Kwilcz	Miłostowska	12	3	58,20
Prusim		23	1	78,93
			<b>Razem:</b>	878,25

Tabela nr 2 - Wykaz lokali komunalnych

Miejscowość	Ulica	Nr budynku	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )
Chorzewo		16	1	20,46
Chorzewo		16	2	20,46
Kwilcz	Wojska Polskiego	4B	3	23,64
			<b>Razem:</b>	64,56

Tabela nr 3 - Wykaz lokali socjalnych

Lata	Lokale komunalne	Lokale socjalne
2014	19	3
2015	20	4
2016	21	4
2017	21	5
2018	22	5
2019	22	5

Tabela nr 4 – Wielkość zasobu w poszczególnych latach

§ 2. 1. Lokalizację zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 5.

2. Wyposażenie techniczne budynków mieszkalnych przedstawia tabela nr 6.

Kwilcz	Inne miejscowości
70%	30%

Tabela nr 5 - Rozmieszczenie lokali mieszkalnych na terenie Kwilcza i Gminy Kwilcz

Instalacja	Lokale (szt.)	(%)
Elektryczna	19	100,00
Wodociągowa	19	100,00
Kanalizacyjna w tym:	19	100,00
- do sieci	14	75,00
- do szamb bezodpływowych	5	25,00
Grzewcza w tym:	19	100,00
- c.o. z kotłowni lokalnej	5	25,00
- centralne ogrzewanie i piece kaflowe	14	75,00

## Tabela nr 6 - Wyposażenie techniczne budynków

§ 3. Stan techniczny budynków stanowiących własność gminy. Ogólny stan techniczny budynków stanowiących własność gminy ocenić należy jako dostateczny, z tendencją do jego pogarszania. Budynki te w większości pochodzą z okresu międzywojennego i wczesnych lat siedemdziesiątych. W budynkach tych muszą być przeprowadzone kompleksowe remonty, w szczególności napraw wymagają dachy, stropy, gdyż niewystarczająca jest już bieżąca ich konserwacja, czy częściowe naprawianie i uzupełnianie pokryć. Ponadto napraw i innych nakładów wymagają będące w dostatecznym stanie elewacje budynków oraz instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne i w mniejszym stopniu stolarka otworowa.

§ 4. Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy jest zróżnicowany i zależy w dużej mierze od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje wewnętrzne. Generalnie zasób mieszkaniowy wymaga dużych nakładów. Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami gminy, gdyż ich skala musi być uzależniona od realnych możliwości finansowych gminy. Zasadniczym celem Gminy Kwilcz w zakresie gospodarowania istniejącym zasobem jest niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków oraz modernizacja i remonty zasobu istniejącego. Niezbędne jest zatem utrzymanie na właściwym poziomie stanu technicznego poprzez wykonywanie bieżących remontów, takich jak: roboty dekarские, zduńskie, termomodernizacyjne, ogólnobudowlane i elewacyjne, wymiana stolarki otworowej - w szczególności drzwi. Prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

### Rozdział 2.

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków mieszkalnych**

§ 5. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznacza liczba złożonych wniosków o otrzymanie lokalu z zasobów komunalnych. Kwalifikacja do przyznania lokalu komunalnego odbywa się na podstawie obowiązującej uchwały Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 czerwca 2010 r. Nr XXXIX/272/2010 w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kwilcz (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 165, poz. 3114). Potrzeby mieszkaniowe wynikają głównie z niezadowolającej sytuacji materialnej rodzin, która uniemożliwia wynajęcie lokalu lub zakup na wolnym rynku oraz od zdarzeń losowych. Potrzeba lokali socjalnych wynika zasadniczo z treści wyroków sądowych, zasądzających prawo do takiego lokalu osobom eksmitowanym

§ 6. Plan remontów na lata 2014-2019, uwzględniający najpilniejsze i konieczne prace remontowe oraz modernizacyjne przedstawia poniższa tabela. Zestawienie to nie obejmuje prac konserwacyjnych oraz usuwania awarii bieżących. Zaniechanie robót remontowych może doprowadzić do pogorszenia się stanu technicznego budynków mieszkalnych i stanowić niekiedy zagrożenie dla ludzi. Ze względu na to, że nie ma możliwości nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. W pierwszej kolejności realizowane będą tylko niezbędne prace naprawcze budynków, z uwagi na możliwości budżetowe gminy. Przewidywana sprzedaż lokali komunalnych w nieznacznym stopniu zmniejszy zasób, a tym samym ilość przeprowadzanych remontów.

Rodzaj robót remontowych i modernizacyjnych	2014 r. - planowane nakłady w tys. zł	2015 r. - planowane nakłady w tys. zł	2016 r. - planowane nakłady w tys. zł	2017 r. - planowane nakłady w tys. zł	2018 r. - planowane nakłady w tys. zł	2019 r. - planowane nakłady w tys. zł
pokrycie dachów wraz	35.000,00	45.000,00	35.000,00	15.000,00	20.000,00	35.000,00

z obróbkami blacharskimi i wymianą rynien i rur spustowych						
roboty ogólnobudowlane - remonty elewacji, kominów, schodów, podłóg	-	35.000,00	25.000,00	5.000,00	10.000,00	20.000,00
wymiana stolarki otworowej - okna, drzwi, termomodernizacja	-	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
roboty zduńskie	3.000,00	-	3.000,00	-	7.000,00	3.000,00
roboty inst. elektryczne, odgromowe	-	15.000,00	15.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
roboty hydrauliczne wod. - kan.	-	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
RAZEM:	38.000,00	110.000,00	93.000,00	45.000,00	62.000,00	83.000,00

*Tabela nr 7 - Prognoza potrzeb remontowych w lokalach mieszkalnych ogółem*

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w latach 2014-2019**

§ 7. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie prowadzona w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.2014 r., poz. 518) oraz uchwały Rady Gminy Kwilcz Nr XII/84/2007 w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz oddawania w użytkowanie, wdzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 211, poz. 5070). W pierwszej kolejności Gmina Będzie dążyć do sprzedaży lokali tam gdzie będzie to racjonalne z punktu widzenia ekonomicznego, czy też funkcjonalnego, ze szczególnym uwzględnieniem sprzedaży samodzielnych lokali mieszczących się w budynkach wielorodzinnych, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 8. Czynsz najmu w zasobie (z wyłączeniem lokali socjalnych) winien stanowić główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu. Stawka bazowa czynszu winna zapewniać pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym kosztów administrowania, kosztów konserwacji, remontów, kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków. Stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym podlegają zróżnicowaniu w zależności od: położenia lokalu, wyposażenia technicznego lokalu. Zmiana standardu lokalu dokonana ze środków gminy powoduje odpowiednią zmianę czynszu.

§ 9. 1. Stawki czynszowe w lokalach obniża się ze względu na następujące czynniki:

- 1) położenie lokalu: jeżeli lokal położony jest na terenie miejscowości gminnych innych niż miejscowość Kwilcz o 5%,
- 2) wyposażenie lokalu: jeżeli brak w lokalu c.o, tj. centralnego ogrzewania doprowadzonego do mieszkania przez wynajmującego o 5%,
- 3) brak w lokalu łazienki, tj. pomieszczenia wyposażonego w wannę lub kabinę prysznicową lub brodzik, stanowiącego element powierzchni użytkowej mieszkania o 5%,
- 4) brak w lokalu w.c, tj. ubikacji stanowiącej element powierzchni użytkowej mieszkania o 5%,
- 5) brak w lokalu urządzeń wodno-kanalizacyjnych o 5%,

2. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu w wysokości 10 % stawki bazowej ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, jeżeli miesięczny dochód nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 75 % najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach domowych wieloosobowych

3. Obniżka czynszu udzielana jest na wniosek najemcy, który do wniosku dołącza dokumenty potwierdzające wysokość dochodu gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

4. Najemca w przypadku uzyskania obniżki czynszu jest obowiązany co 6 miesięcy przedłożyć dokumenty potwierdzające dochód uprawniający do obniżki czynszu.

5. Wójt gminy ustalając wysokość czynszu jest zobowiązany stosować zasady aby stawki czynszu zapewniły gminie Kwilcz jako właścicielowi nieruchomości dostateczne wpływy środków finansowych, pokrywających wydatki na bieżącą eksploatację i techniczne utrzymanie budynków i budowli w stanie nie pogorszonym, nie mniejsze niż w 2013 r.

### **Rozdział 5.**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 10. Zarząd nad mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Zakład Obsługi Mienia Samorządowego zgodnie z obowiązującymi przepisami

§ 11. 1. Zarząd lokalami i budynkami w pierwszej kolejności obejmuje ich utrzymanie w należytych stanie poprzez zapewnienie niezbędnych konserwacji, remontów albo usuwania awarii w nieruchomości w ramach posiadanych środków finansowych.

2. Zarząd polega również na wyposażeniu budynków bądź jego części w dodatkowe instalacje niezbędne do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości.

3. Zarząd nad nieruchomościami odbywa się w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości.

### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 12. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy:

1) środki wewnętrzne:

- a) środki z budżetu gminy,
- b) środki uzyskiwane z najmu lokali mieszkalnych,

2) środki zewnętrzne:

- a) finansowe wsparcie na pokrycie kosztów przedsięwzięć polegających na tworzeniu przez Gminę zasobu lokali budownictwa mieszkaniowego,
- b) preferencyjne kredyty przewidziane dla mieszkalnictwa,
- c) fundusze specjalne, fundusze z Unii Europejskiej lub inne fundusze publiczne.

### **Rozdział 7.**

**Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

Wyszczególnienie	j.m.	2014	2015	2016	2017	2018	2019
------------------	------	------	------	------	------	------	------

Bieżąca eksploatacja	w zł	2.800	2.800	3.000	3.000	3.200	3.200
Remonty budynków komunalnych	w zł	40.000	40.000	40.000	45.000	45.000	45.000
Inwestycje	w zł	30.000	30.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Utrzymanie lokali i części wspólnych	w zł	11.800	12.000	12.500	13.000	13.500	13.500
Ogółem koszty	w zł	84.600	84.800	95.500	101.000	101.700	101.700

*Tabela nr 8 - Wysokość bieżącej eksploatacji, remontów, inwestycji, utrzymania lokali i części wspólnych w kolejnych latach.*

### **Rozdział 8.**

#### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 13. 1. Gmina w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem podejmować będzie działania polegające w szczególności na:

- 1) zamianie lokali komunalnych,
- 2) umożliwianiu adaptacji części nieruchomości na cele mieszkalne w celu objęcia w najem powstałego lokalu względnie jego sprzedaży,
- 3) intensyfikacji windykacji należności czynszowych,
- 4) sprzedaży mieszkań komunalnych z zastosowaniem możliwie najdalej idących preferencji,
- 5) analizie możliwości budowy tanich mieszkań, które rozwiązałyby istniejący problem mieszkaniowy w gminie,
- 6) sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych, tak aby budynki w całości należały do wspólnot mieszkaniowych bez udziału gminy.

### **Rozdział 9.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 14. W uchwale Nr XXXIX/27/2010 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kwilcz (Dz.Urz.Woj.Wlkp. Nr 165, poz.3114 ) uchyla się § 5.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kwilcz.

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

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Grzegorz Korpik**