

UCHWAŁA NR XXVII/162/08
RADY MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO
z dnia 17 grudnia 2008 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Czerniejewo na lata 2009-2013**

Na podstawie 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 z późn. zm.), Rada Miasta i Gminy Czerniejewo uchwala Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czerniejewo na lata 2009-2013.

Rozdział I
Postanowienie ogólne

§ 1

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czerniejewo na lata 2009-2013, zwany dalej „Programem”, określa zasady gospodarowania i zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy oraz zasady polityki czynszowej.
2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
3. Program powinien być aktualizowany w okresach nie dłuższych niż dwa lata.

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

§ 2

Wielkość zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Czerniejewo, zwany dalej „Zasobem”, tworzą lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach stanowiących:
 - a) własność Gminy,
 - b) współwłasność Gminy,
 - c) będące w posiadaniu samoistnym Gminy,
2. Rozmieszczenie lokali w poszczególnych budynkach przedstawia tabela nr 1.
3. Wykaz lokali socjalnych przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 1 – Mieszkaniowy zasób gminy wg stanu na dzień 1 grudnia 2008 r.

Stan prawny budynku	Liczba budynków (szt.)	Liczba lokali mieszkalnych (szt.)	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Liczba lokali socjalnych (szt.)	Powierzchnia użytkowa (m ²)
Własność gminy	10	17	847,73	4	175,37
Współwłasność gminy	20	66	3155,21	1	43,90
W posiadaniu samoistnym gminy	2	13	486,11	2	18,00
Razem:	32	96	4489,05	7	237,27

Tabela nr 2 – Wykaz lokali socjalnych

Miejscowość	Ulica	Nr budynku	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa (m ²)
Czerniejewo	1 Maja	9	6	7,00
Czerniejewo	1 Maja	9	7	11,00
Nidom	-	13	2	66,76
Nidom	-	13	3	57,01
Nidom	-	13	4	25,50
Nidom	-	13	3	26,10
Szczytniki Czerniejewskie	-	6	-	43,90
			Razem:	237,27

§ 3

Charakterystyka zasobu komunalnego

1. Lokalizację zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 3.
2. Wyposażenie techniczne budynków mieszkalnych przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 3 – Rozmieszczenie lokali mieszkalnych na terenie miasta i gminy Czerniejewo

Czerniejewo	Żydowo	Inne miejscowości
72,12%	6,73%	21,15%

Tabela nr 4 – Wyposażenie techniczne budynków

Instalacja	Budynki (szt.)	(%)
Elektryczna	32	100,00
Wodociągowa	32	100,00
Kanalizacyjna	32	100,00
w tym:		
- do sieci miejskiej	2	6,25
- do szamb bezodpływowych	30	93,75
Grzewcza	32	100,00
w tym:		
- c.o. z kotłowni lokalnej	6	18,75
- ogrzewanie etażowe i piece kaflowe	26	81,25
- gazowa sieć miejska	0	0,00

§ 4 Stan techniczny

1. 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, gdyż niewystarczająca jest już bieżąca ich konserwacja, czy częściowe naprawianie i uzupełnianie pokryć. Ponadto pilnych napraw i innych nakładów wymagają będące w kiepskim stanie elewacje budynków oraz instalacje elektryczne, wodno– kanalizacyjne i w mniejszym stopniu stolarka otworowa.

2. Stan techniczny budynków stanowiących współwłasność gminy.

W podobnej sytuacji znajduje się zasób mieszkaniowy należący do wspólnot mieszkaniowych. Widoczna jest już tam tendencja wśród wszystkich współwłaścicieli, do stałej troski o stan techniczny nieruchomości. Wspólnoty Mieszkaniowe mogą indywidualnie określać wysokość środków przeznaczonych na remonty, a w szczególności na prace termomodernizacyjne, remonty dachów, elewacji itd. W przypadku potrzeb przekraczających zasobność funduszy remontowych lub w sytuacjach pilnych wspólnoty mogą posiłkować się zaciągniętymi kredytami. Spłata kredytów przez poszczególnych współwłaścicieli następować będzie do wysokości ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 5
Analiza potrzeb remontowych

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, co potwierdzają wyniki przeglądów okresowych poszczególnych budynków – dotyczy to w szczególności budynków wybudowanych w latach 1920–1930 oraz budynków wybudowanych w latach 1939–1945.

Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami gminy, gdyż ich skala musi być uzależniona od realnych możliwości finansowych gminy.

Zasadniczym celem gminy Czerniejewo 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. Obecnie z uwagi na sukcesywną wymianę okien w latach 2003–2008, aż 86% zasobu lokalowego posiada nową stolarkę okienną. Zakłada się, że w okresie objętym niniejszym programem dokona się wymiany stolarki otworowej w całym pozostałym zasobie. Prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

Tabela nr 5 – Prognoza potrzeb remontowych w lokalach mieszkalnych

Rodzaj robót remontowych i modernizacyjnych	2009 planowane nakłady w tys. zł	2010 planowane nakłady w tys. zł	2011 planowane nakłady w tys. zł	2012 planowane nakłady w tys. zł	2013 planowane nakłady w tys. zł
pokrycie dachów wraz z obróbkami blacharskimi i wymianą rynien i rur spustowych	15	35	45	45	40
roboty ogólnobudowlane – remonty elewacji, kominów, schodów, podłóg	10	25	25	25	25
wymiana stolarki otworowej – okna, drzwi, termomodernizacja	10	10	10	8	10
roboty zduńskie	12	10	10	15	15
roboty inst. elektryczne, odgromowe	7	5	10	12	18
roboty hydrauliczne wod –kan	6	9	10	5	6
RAZEM:	60	94	110	110	114

Tabela nr 6 – Prognoza potrzeb remontowych w lokalach socjalnych

Rodzaj robót remontowych i modernizacyjnych	2009 planowane nakłady w tys. zł	2010 planowane nakłady w tys. zł	2011 planowane nakłady w tys. zł	2012 planowane nakłady w tys. zł	2013 planowane nakłady w tys. zł
pokrycie dachów wraz z obróbkami blacharskimi i wymianą rynien i rur spustowych	2	25	25	10	6
roboty ogólnobudowlane – remonty elewacji, kominów, schodów	1	2	1	6	8
wymiana stolarki otworowej – okna, drzwi termomodernizacja	2	3	1	1	2
roboty zduńskie	3	2	2	2	4
roboty inst. elektryczne, odgromowe	2	2	1	1	5
roboty hydrauliczne wod –kan	1	2	1	1	4
RAZEM:	11	36	31	21	29

Rozdział III

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

§ 6

Analiza potrzeb mieszkaniowych

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 Miejskiej w Czerniejewie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerniejewo. 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. Obecnie potrzeby mieszkaniowe dla realizacji uprawnień szacuje się na ok. 20 mieszkań. Gmina podejmuje działania zmierzające do umożliwienia zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osobom o niskich dochodach poza własnym zasobem.

§ 7

Ogólny plan remontów zasobów komunalnych

Plan remontów na lata 2009 - 2013, 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 niewystarczające środki w budżecie gminy. Przewidywana sprzedaż lokali komunalnych w nieznacznym stopniu zmniejszy zasób, a tym samym ilość przeprowadzanych remontów.

Tabela nr 7 – Prognoza potrzeb remontowych ogółem

Rodzaj robót remontowych i modernizacyjnych	2009 planowane nakłady w tys. zł	2010 planowane nakłady w tys. zł	2011 planowane nakłady w tys. zł	2012 planowane nakłady w tys. zł	2013 planowane nakłady w tys. zł
pokrycie dachów wraz z obróbkami blacharskimi i wymianą rynien i rur spustowych	17	60	70	55	46
roboty ogólnobudowlane – remonty elewacji, kominów, schodów	11	27	26	31	33
wymiana stolarki otworowej – okna, drzwi termomodernizacja	12	13	11	9	12
roboty zduńskie	15	12	12	17	19
roboty elektryczne	9	7	11	13	23
roboty hydrauliczne wod –kan	7	11	11	6	10
RAZEM:	71	130	141	131	143

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w latach 2009-2013

§ 8

Sprzedaż mieszkań komunalnych

1. Umożliwienie nabycia lokali komunalnych na własność przez ich najemców jest celem strategicznym gminy.

2. Sprzedaż lokali następuje na rzecz najemców albo na zasadach ogólnych – w trybie przetargowym.
3. Sprzedaż lokali na rzecz najemców następuje z zastosowaniem bonifikat określonych odrębnymi przepisami. Bonifikaty winny umożliwić szeroki dostęp do zakupu lokalu przez dotychczasowego najemcę.
4. Ze sprzedaży wyłącza się lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do wyburzenia, w których przewidywana jest zmiana funkcji oraz lokale stanowiące przedmiot najmu na czas oznaczony, w szczególności lokale socjalne.
5. Burmistrz utworzy wykaz budynków wyłączonych ze sprzedaży zgodnie z ust. 4.

§ 9

Program sprzedaży mieszkań

1. Zakłada się dynamiczny proces sprzedaży lokali mieszkalnych, co obrazuje tabela nr 8. Celowi temu służy system bonifikat oraz uprawnienia określone w art. 21 ust. 4 i 5 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 z późn. zm.) zwaną dalej ustawą.

Tabela nr 8 – Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

	2009	2010	2011	2012	2013
Liczba lokali (szt.)	4	3	4	4	3

2. Program zakłada likwidację sytuacji polegającej na posiadaniu przez gminę pojedynczych lokali w budynkach stanowiących współwłasność gminy oraz budynków, w których znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10

Zasady ustalania stawek czynszu najmu

1. 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 oraz kosztów utrzymania zieleni.
2. Stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym podlegają zróżnicowaniu w zależności od:
 - a) położenia lokalu,
 - b) wyposażenia technicznego lokalu.
3. Zmiana standardu lokalu dokonana ze środków gminy powoduje odpowiednią zmianę czynszu.

§ 11
Zasady polityki czynszowej

1. Stawki czynszowe w lokalach obniża się ze względu na następujące czynniki:
 - a) położenie lokalu:
 - jeżeli lokal położony jest na terenie miejscowości gminnych innych niż Czarniejewo i Żydowo o 10%,
 - b) wyposażenie lokalu:
 - jeżeli brak w lokalu c.o., tj. centralnego ogrzewania doprowadzonego do mieszkania przez wynajmującego o 10%,
 - jeżeli brak w lokalu łazienki, tj. pomieszczenia wyposażonego w wannę, kabinę prysznicową lub brodzik, stanowiącego element powierzchni użytkowej mieszkania o 10%,
 - jeżeli brak w lokalu w.c., tj. ubikacji stanowiącej element powierzchni użytkowej mieszkania o 10%,
 - jeżeli brak w lokalu urządzeń wodno-kanalizacyjnych o 10%,
 - c) czynniki dodatkowe:
 - jeżeli w lokalu jest tzw. ciemna kuchnia o 10%,
 - jeżeli lokal zlokalizowany jest w budynku przeznaczonym do rozbiórki o 10%.
2. W przypadku występowania obu czynników dodatkowych, o których mowa w ust. 1 pkt c obniżenie stawki czynszowej może nastąpić wyłącznie z tytułu jednego czynnika.
3. Stawka czynszowa w lokalach socjalnych wynosi 50% najniższej stawki czynszowej dla lokali komunalnych bez względu na położenie i wyposażenie lokalu.
4. Osoby, które spełniają kryteria zawarte w uchwale Rady Miejskiej w Czarniejewie dotyczącej zasad wynajmowania lokali, a wynajmują lokale nie stanowiące zasobu mieszkaniowego gminy otrzymują odpowiednio dodatki wyrównawcze.

Rozdział VI

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

§ 12
Zarządzanie zasobem

1. Zarządzanie lokalami znajdującymi się w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy wykonuje Urząd Miasta i Gminy Czarniejewo.
2. Zarządzanie lokalami znajdującymi się w budynkach stanowiących współwłasność gminy wykonują zarządcy lub Urząd Miasta i Gminy Czarniejewo.
3. Najpóźniej do dnia 31 marca 2009 roku zarząd lokalami w budynkach stanowiących współwłasność gminy zostanie przekazany w zarząd uprawnionym podmiotom, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział VII
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 13
Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej

W latach obowiązywania programu finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) Środków określonych w uchwale budżetowej na kolejne lata.
- b) Wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.
- c) Środków finansowych zgromadzonych na funduszach remontowych wspólnot mieszkaniowych.
- d) Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki finansowe uzyskane ze sprzedaży mieszkań. Ponadto fundusze europejskie, a zwłaszcza środki Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego oraz środki z gminnych funduszy ochrony środowiska w ramach programu termomodernizacji i likwidacji niskich emisji.

Rozdział VIII

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

§ 14
Wydatki na utrzymanie zasobu

Planowane przychody i wydatki na utrzymanie zasobu w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9 – Zestawienie przychodów i wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego

	2009	2010	2011	2012	2013
Przychody (w tys. zł)	113	172	185	176	190
Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł)	17	17	18	18	19
Koszty remontów i modernizacji lokali oraz budynków (w tys. zł)	71	130	141	131	143
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w tys. zł)	25	25	26	27	28

Rozdział IX
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację
gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 15

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

- a) zamianie lokali komunalnych,
- b) umożliwienie adaptacji części nieruchomości na cele mieszkalne w celu objęcia w najem powstałego lokalu względnie jego sprzedaży,
- c) intensyfikacji windykacji należności czynszowych.

Rozdział X
Przepisy końcowe

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Czarniejewo.

§ 17

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Czarniejewo.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od momentu opublikowania jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 18

W chwili wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała nr XI/72/03 Rady Miejskiej w Czarniejewie z dnia 9 grudnia 2003 roku w sprawie zasad polityki czynszowej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2003 r. Nr 5, poz. 125).



Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy
Czarniejewo
mgr Tadeusz Szymonek

UZASADNIENIE
do uchwały nr XXVII/162/08
Rady Miasta i Gminy Czerniejewo
z dnia 17 grudnia 2008 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowy Zasobem Gminy Czerniejewo na lata 2009-2013

Obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 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 wydatków 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 jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - planowaną sprzedaż lokali.

Do tej pory gmina Czerniejewo nie miała opracowanego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, dlatego ze względu na wymóg ustawy podjęcie niniejszej uchwały jest konieczne i uzasadnione.

Projekt uchwały uzyskał pozytywną opinię na wspólnym posiedzeniu Komisji Rady Miasta i Gminy Czerniejewo w dniu 17 grudnia 2008 r.

BURMISTRZ


mgr Danuta Grychowska