

RADA GMINY KAŻMIERZ

64-530 Kaźmierz, ul. Szamotulska 20

woj. wielkopolskie

Uchwała Nr XLIV/234/09

Rady Gminy Kaźmierz

z dnia 2 grudnia 2009r.

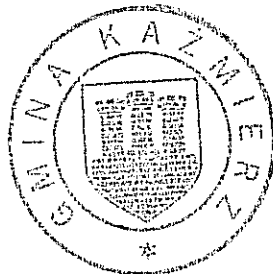
w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kaźmierz

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218) Rada Gminy Kaźmierz uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kaźmierz na lata 2009-2014 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaźmierz.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PRZEWODNICZĄCY RADY

Grzegorz Rejzholz
Grzegorz Rejzholz

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KAŹMIERZ NA LATA 2009 – 2014

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

Aktualna wielkość zasobu mieszkaniowego na terenie gminy Kaźmierz:

- lokale mieszkalne – 57
- lokale socjalne – 0

Tabela 1

L.p.	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Ilość izb
1.	Kaźmierz, ul. Prusa 5	18	1238,40	63
2.	Kaźmierz, ul. Szamotulska 20d	1	50,97	3
3.	Kaźmierz, ul. Dworcowa 10	1	66,05	4
4.	Kaźmierz, ul. Dworcowa 12	3	152,26	9
5.	Kaźmierz, ul. Dworcowa 37/2	1	38,20	3
6.	Kaźmierz, ul. Nowowiejska 1	12	254,62	19
7.	Kaźmierz, ul. Nowowiejska 3	2	59,55	5
8.	Kaźmierz, ul. Nowowiejska 21	1	23,64	2
9.	Kaźmierz, ul. Gimnazjalna 6	5	171,42	12
10.	Kaźmierz, ul. Leśna 28c/4	1	52,44	2
11.	Radziny 38	4	139,47	9
12.	Radziny 36	2	136,95	6
13.	Bytyń 45	4	185,33	12
14.	Chlewiska	2	97,00	4
Razem		57	2666,30	153

W gminnym zasobie mieszkaniowym są budynki, których wiek mieści się w przedziale od 1900r. do 2009r.

Są to budynki o trwałej konstrukcji:

- ściany z elementów prefabrykowanych (wielka płyta) i murowane z cegły,
- dachy z płyt żelbetowych panwiowych oraz konstrukcje drewniane,
- pokrycie dachów z dachówki i papy.

Wyposażenie budynków w instalacje:

- wodociągową w 100%
- kanalizacyjną w 83 %
- centralne ogrzewanie 60 %.

Analizując stan techniczny budynków stwierdzono, że żaden z budynków nie jest przeznaczony do rozbiórki lub zagrożony katastrofą budowlaną.

Oprócz 2 lokali mieszkalnych (Tab.1 poz. 2; 10), 7 budynków (Tab.1 poz. 1; 3; 4; 8; 9; 12; 13) wymaga remontów bieżących, oraz 5 budynków (Tab.1 poz. 5; 6; 7; 11;14) remontów kapitalnych.

W części budynków stwierdzono zły stan techniczny pokryć dachowych, obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe wymagają wymiany, napraw i konserwacji. Część kominów wymaga przemurowania ponad dachem, natomiast w przewodach spalinowych wykazujących nieszczelność konieczne jest zamontowanie wkładów kominowych. Niezbędne jest wykonanie docieplenia ścian budynków oraz remontu elewacji w celu poprawienia stanu technicznego ścian zewnętrznych. Kilka budynków wymaga wymiany instalacji elektrycznej, wykonania instalacji kanalizacyjnej. Część lokali mieszkalnych wymaga wymiany podłóg. Niektóre lokale mieszkalne wymagają remontu kapitalnego.

Wykonanie powyższych robót jest niezbędne by zapobiec dekapitalizacji substancji mieszkaniowej i utrzymywaniu jej w dobrym stanie technicznym.

W kolejnych latach nie przewiduje się zmniejszenia zasobu mieszkaniowego gminy. Od 2012 roku planuje się rozpoczęcie budowy mieszkań socjalnych.

Tabela 2

Rodzaj lokalu	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Lokale mieszkalne	57	57	57	57	57	57
Lokale socjalne	-	-	-	-	-	-

II. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach tj. 2009-2014 są dochody z czynszu mieszkaniowego. Zakłada się, że stawki czynszu będą wzrastać w kolejnych latach systematycznie, co przedstawia tabela 3.

Tabela 3

Wpływy	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Czynsze za lokale mieszkalne	127 202,00	133 562,00	140 240,00	147 252,00	154 614,00	162 235,00

Wzrost wartości czynszu umożliwi skumulowanie większych środków finansowych na fundusz remontowy, aby nie dopuścić do degradacji stanu technicznego budynków.

III. Prognoza wydatków w kolejnych latach.

Tabela 4

Rodzaj kosztów	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Obsługa techn.-administracyjna	15 202,00	15 962,00	16 760,20	17 598,22	18 478,13	19 402,03
Podatki	1 693,22	1 777,88	1 866,78	1 960,11	2 058,11	2 161,03
Przeglądy Kominiarskie	1 000,00	1 000,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 150,00
Przeglądy budynków	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 500,00	7 500,00	8 000,00
Pomiary inst. elektrycznej	3 500,00	4 000,00	4 000,00	4 500,00	4 500,00	4 500,00

Utrzymanie infrastruktury	13 816,00	10 000,00	5 000,00	-	-	-
Robocizna własna i sprzęt	31 478,00	33 145,40	34 843,81	36 630,02	38 461,51	38 634,62
Remonty i modernizacje	53 512,78	60 676,72	69 669,21	77 963,65	82 516,25	88 387,32
Łącznie	127 202,00	133 562,00	140 240,00	147 252,00	154 614,00	162 235,00

IV. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2009 – 2014.

REMONTY Z PODZIAŁEM NA LATA

Tabela 5

Roboty	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ogólnobudowlane	39 512,78	20 000,00	15 669,21	15 000,00	20 016,25	40 087,32
Dekarskie	3 000,00	29 676,72	38 000,00	44 963,65	10 000,00	10 000,00
Elewacyjne	-	-	-	5 000,00	36 500,00	17 300,00
Instalacyjne	10 000,00	10 000,00	12 000,00	15 000,00	15 000,00	20 000,00
Zduńskie	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00
Łącznie	53 512,78	60 676,72	66 669,21	80 963,65	82 516,25	88 387,32

V. Planowana sprzedaż w kolejnych latach.

W najbliższych latach nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.


VI. 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.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kaźmierz powierzono Zakładowi Usług Komunalnych w Kaźmierzu.

Zarządzanie to obejmuje:

- zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku,
- utrzymanie w należytym stanie porządku, czystości pomieszczeń i urządzeń budynku do wspólnego użytku,
- dokonywania napraw budynku jego pomieszczeń i urządzeń.

PRZEWODNICZĄCY RADY

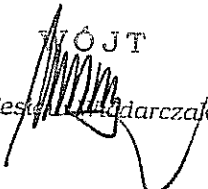

Grzegorz Reinholz

Uzasadnienie
do uchwały Nr XLIV/234/09
Rady Gminy Kaźmierz
z dnia 2 grudnia 2009r.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - art. 21 ust. 1 nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat.

W związku z faktem, iż Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kaźmierz na lata 2003-2008 utracił aktualność, wystąpiła konieczność jego aktualizacji.

Przedstawiony program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy. Ma być pomocny do tworzenia założeń niezbędnych do zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami.

WÓJT

Wiesław Godarczak