

**Uchwała nr XXIX/198/2017  
Rady Gminy Kołaczkowo  
z dnia 26 lipca 2017 r.**

**w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017 – 2025**

Na podstawie 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 (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) Rada Gminy Kołaczkowo uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kołaczkowo na lata 2017-2025 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołaczkowo.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXIX/192/2010 Rady Gminy Kołaczkowo z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2010 – 2015.

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

*Peter Kowalski*  
RADCA PRAWNY

PRZEWODNICZĄCY RADY  
*Grabowska D*  
Danuta Grabowska

**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOŁACZKOWO  
NA LATA 2017 -2025**

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kołaczkowo na lata 2017-2025 określa 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.

**Rozdział II**

**Mieszkaniowy zasób Gminny**

§ 2. Do opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kołaczkowo wg stanu na dzień 30.06.2017 r. i wszystkie dane zawarte w niniejszej uchwale dotyczą stanu na ten dzień.

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, pozostające w zarządzie gminnych jednostek administracyjnych:

1. Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kołaczkanie (11 lokali mieszkalnych),
2. Gminnych jednostek oświatowych (7 lokali mieszkalnych),

przedstawiają poniższe tabele.

### Dane z Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kołaczkwie

Lp.	Położenie (adres/lokalizacja)	Liczba lokali (szt.)	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Bieganowo nr 35	2	2	37,40	wod-kan	Db
			3	60,45	CO, wod-kan	Db
2.	Borzykowo ul. Wrzesińska 20	2	1	77,00	CO, wod-kan	Db
			2	77,00	CO, wod-kan	Db
3.	Borzykowo ul. Wrzesińska 82	1	7	48,28	wod-kan	Db
4.	Gorazdowo nr 48	5	1	51,04	wod-kan	Db
			2	54,30	wod-kan	Db
			3	58,50	wod-kan	Db
			4	51,04	wod-kan	Db
			5	48,50	wod-kan	Db
5.	Wszembórz nr 68	1	5	38,24	wod-kan	Db

### Dane gminnej jednostki oświatowej

Lp.	Położenie (adres/lokalizacja)	Liczba lokali (szt.)	Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Bieganowo nr 43 (budynek szkoły)	2	65,50	CO, WC, łazienka	db
			65,50	CO, WC, łazienka	db
2.	Borzykowo ul. Wrzesińska 49 (budynek szkoły)	2	33,00	CO we własnym zakresie, WC, łazienka	db
			49,00	CO we własnym zakresie, WC, łazienka	db
3.	Grabowo Królewskie nr 1 (budynek szkoły – stara część)	1	82,70	CO we własnym zakresie, WC, łazienka	db
4.	Kołaczkowo ul. Wrzesińska 41 (stara szkoła)	2	41,80	CO we własnym zakresie, WC, łazienka	db
			35,70	CO we własnym zakresie, WC, łazienka	db

§ 4. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

§ 5. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będących własnością Gminy.

## **Rozdział III**

### **Remonty i modernizacja**

§ 6. Jednym z głównych celów wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kończakowo jest poprawienie stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

§ 7. Polityka remontowa w celu zrationalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy stanu zasobu mieszkaniowego uwzględnia:

#### 1. Potrzeby remontowe:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 2) ochronę zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.

#### 2. Priorytety remontowe:

- 1) wymiana bądź remonty dachów,
- 2) wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie),
- 3) remonty bieżące i zabezpieczające budynek przed zniszczeniem,
- 4) remonty instalacji elektrycznych,

§ 8. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach w budynku,
- 3) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń i urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymywanie wymaganego stanu technicznego budynku.

## **Rozdział IV**

### **Sprzedaż lokali**

§ 9. Sprzedaż lokali mieszkalnych następuje zgodnie z podjętymi uchwałami Rady Gminy o zbyciu mienia komunalnego.

§ 10. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

## **Rozdział V**

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

§ 11. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2017 – 2025, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

§ 12. W Gminie Kołaczkowo czynsz ustala się na podstawie stawek czynszowych za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§ 13. Lokal posiadający centralne ogrzewanie, centralnie ciepłą wodę, WC i łazienkę to lokal o stawce bazowej 100%.

1. Stawka ulega obniżeniu w zależności od wyposażenia lokalu i wynosi odpowiednio.:

- 1) 90% stawki dla lokalu posiadającego centralne ogrzewanie, WC i łazienkę,
- 2) 80% stawki dla lokalu posiadającego WC i łazienkę,
- 3) 70% stawki dla lokalu posiadającego WC,
- 4) 55% stawki dla lokalu posiadającego urządzenia wod-can,
- 5) 40% stawki dla lokalu nie posiadającego urządzenia wod-can.

§ 14. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującym w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 15. Ustala się, że czynsz może być podnoszony zarządzeniem Wójta nie częściej niż co 6 miesięcy.

## **Rozdział VI**

### **Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 16. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są zarządzane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kołaczkowie i gminne jednostki oświatowe.

§ 17. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) ewidencję lokali,
- 2) dokumentację związaną z najmem lokali,
- 3) obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu,
- 4) prace remontowo – adaptacyjne.

§ 18. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## Rozdział VII

### Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 19. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach Programu będą środki pieniężne:

- 1) przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata,
- 2) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy – czynsze z tytułu najmu, opłaty eksploatacyjne,
- 3) pozyskane z zewnątrz.

## ROZDZIAŁ VIII

### Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy

§ 20. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawiają poniższe tabele:

#### Dane z Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kończewicach

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	(tys. zł)								
Koszty bieżącej eksploatacji	4,7	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	9,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	13,8	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4

#### Dane z gminnej jednostki oświatowej

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	(tys. zł)								
Koszty bieżącej eksploatacji	3	3	3	3	3	4	4	4	4
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	4	5	5	6	6	6	6	8	8
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	7	8	8	9	9	10	10	12	12

## ROZDZIAŁ IX

### Inne działania mające na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym

§ 21. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy zostaną podjęte następujące działania:

- 1) intensyfikacja zamian wzajemnych lokali (zamiana lokali mieszkalnych między stronami, z których co najmniej jeden jest lokatorem komunalnym) jako sposób dostosowania standardu lokalu do potrzeb mieszkańców,
- 2) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach z udziałem gminy,
- 3) weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy,
- 4) urealnianie opłat za lokale mieszkalne,
- 5) dokonywanie (w możliwych przypadkach) podziału lokali większych na mniejsze,
- 6) inne działania mające na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY

*Grabowska D*  
Danuta Grabowska

## Uzasadnienie

Ustawodawca w ustawie z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożył na gminy obowiązek opracowania "wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy", który stanowi średniookresowy dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje m.in.: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, planowaną sprzedaż lokali, zasady polityki czynszowej, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Uchwalenie tego programu należy do właściwości Rady Gminy dlatego w przedstawionym stanie rzeczy podjęcie uchwały jest zasadne.

PRZEWODNICZĄCY RADY

*Grabowska D*  
Danuta Grabowska