

Uchwała Nr XXXIII/419/17
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 27 listopada 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gostyń
na lata 2018 – 2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz.1875) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zmianami) Rada Miejska uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń w latach 2018 – 2022, który tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, zapewniania lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych oraz określa kierunki działania gminy Gostyń w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z podziałem
na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 2. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Gostyń wchodzi:

- 1) 202 lokale położone w 23 budynkach stanowiących własność Gminy Gostyń i administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Szczegółowy wykaz lokali wraz ze stanem technicznym oraz stopień ich wyposażenia przedstawiają Tabele nr 1 i 2, stanowiące załączniki do uchwały;
- 2) 57 lokali położonych w 17 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Szczegółowy wykaz lokali oraz stopień ich wyposażenia przedstawiają Tabele nr 3 i 4, stanowiące załączniki do uchwały;
- 3) 14 lokali położonych w budynkach administrowanych przez inne jednostki organizacyjne Gminy Gostyń. Szczegółowy wykaz lokali wraz z ich stanem technicznym przedstawia Tabela nr 5 stanowiąca załącznik do uchwały.

§ 2. 1. Gmina Gostyń na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zapewnia lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

2. Wykaz zasobu mieszkaniowego z przeznaczeniem na lokale socjalne przedstawia Tabela nr 6.

3. W przypadku braku wolnych lokali określonych w Tabeli nr 6, jako lokale socjalne mogą zostać wynajmowane pozostałe lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego, przy zachowaniu warunków stawianych dla lokali socjalnych tj. czasookresu wynajmu (czas oznaczony) oraz wysokości stawki czynszu (nie więcej niż połowa stawki czynszu obowiązującego w zasobie).

§ 3.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych realizowana jest w oparciu o uchwałę nr XXII/350/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Gostyń.

2. Wykaz budynków w których znajdują się lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży, wraz z ich liczbą, przedstawia Tabela nr 7.

§ 4.1. W latach obowiązywania niniejszego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym planuje się podjęcie między innymi następujących działań mających wpływ na wielkość zasobu:

- 1) stopniową likwidację mieszkań położonych w budynkach użyteczności publicznej;
- 2) adaptację z przeznaczeniem na lokale socjalne poddasza budynku położonego w Goli 59;
- 3) rozbiórkę zabudowań garażowych na terenie nieruchomości położonej w Goli 63 w celu przygotowanie miejsca na ewentualną budowę nowego budynku w kolejnych latach.

Rozdział 2.

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

§ 5.1. W celu utrzymywania zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie niezbędne jest

podejmowanie prac remontowych, dzięki którym będzie możliwe korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Analiza potrzeb remontowych jest prowadzona na bieżąco na podstawie obligatoryjnych przeglądów budowlanych, wykonywanych ekspertyz oraz wniosków najemców.

3. Do priorytetów remontowych zalicza się:

- 1) prace remontowe związane z usuwaniem skutków awarii i niezbędne w celu prawidłowej eksploatacji budynku lub lokalu;
- 2) prace remontowe wynikające z przeprowadzonych przeglądów budowlanych;
- 3) remonty lokali zwolnionych niezbędne do wykonania przed ich planowanych zasiedleniem;
- 4) zmiany systemu ogrzewania na niskoemisyjne.

4. Prognozowane potrzeby remontowe budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2018 - 2022 określa Tabela nr 8.

Rozdział 3.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6.1. Stawki czynszu z 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Gostynia.

2. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku.

§ 7. 1. Ustala się czynniki obniżające wysokość maksymalnej stawki czynszu, o której mowa w § 5 ust. 1, w związku z wyposażeniem lokalu mieszkalnego:

- | | | |
|---|---|-------|
| 1) lokal bez centralnego ogrzewania | - | 10 % |
| 2) lokal bez dostępu do łazienki | - | 10 % |
| 3) lokal z łazienką na korytarzu | - | 5 % |
| 4) lokal ze współużywalnością pomieszczeń | - | 5 % |
| 5) lokal bez gazu przewodowego | - | 5 % |
| 6) lokal bez ciepłej wody | - | 10 % |
| 7) lokal położony na terenie wsi | - | 2,5%. |

2. Ustalając stawkę należną czynszu stosuje się maksymalnie pięć (najkorzystniejszych dla najemcy) czynników obniżających, o których mowa w ust. 1.

3. Stawka za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości 45 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 8. 1. Podstawę dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w § 6 ust. 1 stanowi karta lokalu potwierdzająca stan wyposażenia danego lokalu.

2. Użyte w § 7 ust. 1 określenia oznaczają:

- 1) centralne ogrzewanie – lokal mieszkalny, w którym instalacja jest zasilana z sieci ciepłowniczej, kotłowni lokalnej lub lokal wyposażony w instalację etażową;
- 2) łazienka - wydzielone w lokalu lub poza lokalem pomieszczenie z doprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną, wyposażone w prysznic lub wannę;
- 3) lokal ze wspólną używalnością pomieszczeń – lokal w którym kuchnia lub łazienka jest użytkowana wspólnie z najemcami sąsiednich lokali;
- 4) lokal bez ciepłej wody - lokal który nie jest wyposażony w instalację doprowadzającą ciepłą wodę centralnie lub z urządzeń zainstalowanych w lokalu;
- 5) lokal położony na terenie wsi - lokal położony poza granicami administracyjnymi miasta Gostynia.

Rozdział 4.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, wysokość wydatków oraz sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 9.1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 – 2022 zostały przedstawione w Tabeli nr 9.

2. Źródła finansowania przedstawione w Tabeli nr 9 oparto na założeniu, iż przychody z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe w latach 2018 – 2022 będą wzrastać o 2 % w stosunku do roku poprzedniego.

3. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy Gostyń w latach 2018 - 2022 została przedstawiona w Tabeli nr 10.

§ 10.1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń jest prowadzone przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gostyniu.

2. W przypadku lokali znajdujących się w budynkach w których jest prowadzona działalność przez inne jednostki organizacyjne gminy Gostyń, zarządzaniem lokalami mieszkalnymi zajmują się te jednostki.

3. W latach 2018 – 2022 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 5.

Inne działania

§ 11. W celu ograniczenia zadłużenia lokali z mieszkaniowego zasobu gminy wprowadzono możliwość odpracowania zadłużenia poprzez świadczenia zastępcze.

§ 12. Zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy podejmuje działania zmierzające do zamiany lokali pomiędzy najemcami tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do ich wielkości oraz sytuacji materialnej.

Rozdział 6.

Postanowienia końcowe

§ 13. Uchwalony Program Rewitalizacji Gostynia nie przewiduje ingerencji w zasady wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2018 - 2022. Przyjęte w Programie Rewitalizacji Gostynia działania nie powodują wykluczenia mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji Gostynia w szczególności z zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

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

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXXIII/419/17
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 27 listopada 2017 r.

Tabela nr 1. Wykaz budynków, wraz z określeniem stanu technicznego, administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gostyniu

Lp.	Położenie budynku	Nr budynku	Ilość lokali	Ilość izb	Powierzchnia lokalu m2	Rok budowy	Stan techniczny
1.	Brzezie	85	4	12	186,13	1905	Średni
2.	Fabryczna	1	1	3	48,50	Brak danych	Dobry
3.	Gola	15	6	19	374,98	2010	Dobry
4.	Gola	59	8	18	261,19	Adaptacja 2002	Dobry
5.	Gola	63	14	33	413,56	Adaptacja 1998	Dobry
6.	Gola	63a	14	32	693,17	2010	Dobry
7.	Graniczna	2	6	13	213,95	1903	Średni
8.	Jana Pawła II	52	4	12	174,70	1863	Średni
9.	Jana Pawła II	53	3	9	179,73	1820	Średni
10.	Jana Pawła II	54	7	20	380,28	1880	Dobry
11.	Krajewice	99	6	20	314,59	Brak danych	Średni
12.	Nad Kanią	107a	9	25	277,10	1993	Dobry
13.	Polna	43	4	11	182,42	1965	Dobry
14.	Polna	43a	4	11	135,21	1989	Średni
15.	Polna	72	6	21	276,31	1982	Dobry
16.	Poznańska	13	3	9	179,54	1900	Średni
17.	Poznańska	13a	3	5	48,78	1900	Średni
18.	Sikorzyn	16a	1	5	87,00	1973	Dobry
19.	Starogostyńska	3	6	16	279,19	1895	Średni
20.	Wrocławska	152	19	48	676,23	1978	Dobry
21.	Wrocławska	244	7	22	341,37	1900	Średni
22.	Wrocławska	250	7	18	275,79	1900	Średni
23.	Wrocławska	263	3	9	180,24	Brak danych	Średni
	Razem	x	145	389	6.179,96	X	X

Ogólna powierzchnia użytkowa budynków = **6.179,96**

Tabela nr 2. Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia

Lp.	Rodzaj wyposażenia	Ilość lokali
1.	Łazienka i w.c.	92
2.	w.c.	49
3.	Ciepła woda	21
4.	CO	29
5.	Kanalizacja	145
6.	Gaz	119
7.	Brak instalacji wod.-kan.	0
8.	C.O. etażowe	72

Tabela nr 3. Wykaz budynków, wraz z określeniem stanu technicznego, stanowiących własność gminy Gostyń we Wspólnotach Mieszkaniowych

Lp.	Położenie budynku	Nr budynku	Ilość lokali	Ilość izb	Powierzchnia lokalu m2	% udział gminy	Rok budowy	Stan techniczny
1.	Bojanowskiego	23	4	15	211,68	22,921	1961	Dobry
2.	Dusina	1	1	2	50,70	15,65	1900	Średni
3.	Hutnika	3a	3	11	140,80	10,40	1974	Dobry
4.	Hutnika	3b	2	6	88,00	6,54	1974	Dobry
5.	Jana Pawła II	114	4	11	175,69	57,76	1892	Średni
6.	K. Marcinkowskiego	7 – 7a	2	7	157,94	63,63	1908	Średni
7.	Kolejowa	7	3	6	120,70	18,40	1920	Średni
8.	Kolejowa	17	1	4	51,10	4,05	1979	Dobry
9.	Mieszka I	2	4	11	142,32	14,80	1963	Dobry
10.	Olejniczaka	9	5	14	241,61	67,42	1943	Średni
11.	Olejniczaka	12	4	14	246,25	51,25	1943	Średni
12.	Podgórna	3	1	3	52,98	39,00	1966	Dobry
13.	Powst. Wlkp.	6	1	1	22,66	8,79	1914	Średni
14.	Powst. Wlkp.	8	5	13	235,62	10,29	1902	Średni
15.	Taczaka	3	12	48	507,20	66,64	1996	Dobry
16.	Wrocławska	6	4	18	219,95	78,50	1943	Średni
17.	Wrocławska	247	1	5	98,84	55,69	1900	Średni
	Razem	x	57	189	2764,04	x	x	x

Ogólna powierzchnia użytkowa budynków = **2764,04**

Tabela nr 4. Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia we Wspólnotach Mieszkaniowych

L.p.	Rodzaj wyposażenia	Ilość lokali
1.	Łazienka i w.c.	49
2.	w.c.	8
3.	Ciepła woda	12
4.	CO	29
5.	Kanalizacja	57
6.	Gaz	55
7.	Brak instalacji wod.-kan.	0
8.	C.O. - etażowe	4

Tabela nr 5. Lokale mieszkalne, wraz ze stanem technicznym, w obiektach użyteczności publicznej

Lp.	Położenie budynku	Nr budynku	Ilość lokali	Ilość izb	Powierzchnia lokalu m2	Rok budowy	Stan techniczny
1.	Bojanowskiego	7	2	5	92,40	Brak danych	Średni
2.	Daleszyn	76	1	2	35,64	Brak danych	Dobry
3.	Wrocławska	257	1	3	51,20	1972	Dobry
4.	Sikorzyn	16B	2	8	131,76	1989	Dobry
5.	Zamkowa	1	1	3	38,00	1919	Dobry
6.	Siemowo	102	1	5	101,50	1960	Średni
7.	Sportowa	1	3	8	149,72	1982	Dobry
8.	Strzelecka	28	3	8	112,90	1989	Dobry
	Razem	x	14	42	713,12	X	X

Tabela nr 6. Wykaz zasobu mieszkaniowego z przeznaczeniem na lokale socjalne

L.p.	Adres	Ilość lokali
1.	Nad Kanią 107a	9
2.	Graniczna 2	6
3.	Gola 63	14
4.	Gola 63a	14
5.	Polna 43	4
6.	Polna 43 a	4
7.	Poznańska 13	3
8.	Poznańska 13a	3
9.	Brzezie 85	4
10.	Jana Pawła II 52	4
11.	Jana Pawła II 53	3
12.	Jana Pawła II 54	7
	Razem	75

Tabela nr 7. Wykaz lokali i budynków przeznaczonych do sprzedaży

L.p.	Adres	Ilość lokali
1.	Kolejowa 7	3
2.	Kolejowa 17	1
3.	Mieszka I 2	4
4.	Powstańców Wlkp. 6	1
5.	Powstańców Wlkp. 8	5
6.	Ks. Olejniczaka 9	5
7.	Ks. Olejniczaka 12	4
8.	Wrocławska 247	1
9.	Wrocławska 6	4
10.	Hutnika 3a	3
11.	Hutnika 3b	2
12.	Pl. K. Marcinkowskiego 7,7a	2
13.	Bojanowskiego 23	4
14.	Jana Pawła II 114	4
16.	Taczaka 3	12
17.	Podgórna	1
18.	Dusina 1	1
Razem		57

Tabela nr 8. Prognozowane potrzeby remontowe (w tys. zł)

l.p.	Rodzaj prac	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Roboty ogólnobudowlane	77,80	63,10	53,00	44,70	50,80
2.	Remonty lokali mieszkalnych do ponownego zasiedlenia	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
3.	Wymiana stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych zakwalifikowanych do wymiany	20,00	25,00	30,00	35,00	35,00
4.	Wymiana/remonty/naprawa instalacji	50,00	60,00	60,00	65,00	65,00
5.	Przestawienie pieców, zapewnienie źródła grzewczego	20,00	30,00	35,00	40,00	40,00

Tabela nr 9. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej (tys. zł)

WPLYWY	PLAN NA LATA				
	2018	2019	2020	2021	2022
Czynsz mieszkalny	543,60	554,50	565,60	577,00	588,50
Pozostałe czynsze - lokale użytkowe	46,90	48,10	48,50	50,50	52,00
Administracja wspólnot mieszkaniowych	43,00	43,50	44,00	44,50	45,00
Dotacja z gminy	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
RAZEM:	733,50	746,10	758,10	772,00	785,50

Tabela nr 10. Planowane wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego (tys. zł)

WYDATKI	ROK				
	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty związane z administracją i utrzymaniem budynków komunalnych *)	405,70	412,00	418,10	424,30	430,70
Remonty	207,80	213,10	218,00	224,70	230,80
Fundusz remontowy i utrzymanie nieruchomości wspólnej	120,00	121,00	122,00	123,00	124,50
Razem:	733,50	746,10	758,10	772,00	785,50

*) Koszty obejmują: utrzymanie zieleni, czystości i porządku, usługi kominiarskie, podatek od nieruchomości, koszty energii elektrycznej, ubezpieczenie budynków, drobne konserwacje, przeglądy budynków, koszty zarządu.

UZASADNIENIE
do uchwały nr XXXIII/419/17
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 27 listopada 2017 r.

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gostyń
na lata 2018-2022

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do obowiązków Gminy należy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym. W związku z upływem okresu obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gostyń w latach 2013-2017 przyjętego uchwałą Nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 roku wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejny pięcioletni okres.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.

Przewodniczący Rady

/-/ Mirosław Żywicki