

UCHWAŁA Nr XXIX/219/2008
RADY GMINY CZARNKÓW
z dnia 18 grudnia 2008r.

w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarnków na lata 2009-2013.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art.40 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 08.03.1990r. o samorządzie gminnym. (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm. Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz. U. z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Dz. U. z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, Dz. U. z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, Dz. U. z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz.1218, Dz. U. z 2008r. Nr 180, poz. 1111) i w związku z art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, zm. Dz. U. z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, Dz. U. z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218) Rada **Gminy Czarnków** uchwala co następuje:

§1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarnków na lata 2009-2013” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnków.


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

Przewodniczący
Rady Gminy Czarnków
Henryk Miednicki

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr XXIX/249/2008
Rady Gminy Czarnków
z dnia 18 grudnia 2008r.

w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarnków na lata 2009-2013.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Gmina zobowiązana jest do uchwalania **wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy** na kolejnych pięć lat. Obecnie obowiązujący w/w program przyjęty Uchwałą Nr XIX/133/04 Rady Gminy Czarnków z dnia 22 czerwca 2004 r. z późniejszymi zmianami przyjętymi Uchwałą Nr VI/41/2007 z dnia 26 marca 2007r. traci moc 31 grudnia 2008 roku i w związku z tym wymagane jest uchwalenie nowego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na kolejnych 5 lat, czyli 2009-2013.


W O J T
mgr inż. Bolesław Chwałczaniek

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZARNKÓW NA LATA 2009-2013

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

CHARAKTERYSTYKA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CZARNKÓW

Lp.	Adres	Lokale ogółem	Komunalne	w tym socjalne	Pow. użytkowa ogółem w m ²
1.	Brzeźno ul. Czarnkowska 17	5	5	-	258,45
2.	Brzeźno, ul. Czarnkowska 19	1	1	-	12,76
3.	Bukowiec 18	1	1	-	64,3
4.	Bukowiec 23	2	2	-	122,79
5.	Ciszkowo, ul. Lipowa 2	3	3	-	109,59
6.	Czarnków, ul. Gdańska 57/1	1	1	-	57,7
7.	Gajewo 13	3	3	-	186,38
8.	Gajewo 21	3	3	1	135,28
9.	Gajewo 34	2	2	-	158,42
10.	Gębice, ul. Kasztanowa 33	4	4	-	305,83
11.	Paliszewo 11	2	2	2	106,5
12.	Paliszewo 14	4	4	-	170,7
13.	Gębiczyn 22	2	2	-	166,88
14.	Góra nad Notecią 2	2	2	-	123,12
15.	Huta, ul. Komorzewska 2	7	7	-	312,38
16.	Huta, ul. Radomska 3	5	5	1	230,92
17.	Huta, ul. Poznańska 6	1	1	-	107,79
18.	Huta, ul. Radomska 22	1	1	-	71,94
19.	Jędrzejewo 1	4	4	-	188,78
20.	Jędrzejewo 12	2	2	-	142,10
21.	Jędrzejewo-Piaski 12	1	1	-	71,18
22.	Jędrzejewo-Piaski 43	2	2	-	173,06
23.	Jędrzejewo-Piaski 43A	2	2	-	180,81
24.	Jędrzejewo 16	2	2	-	102,27
25.	Jędrzejewo 50	2	2	-	143,02
26.	Jędrzejewo-Plany 109	2	2	-	93,40
27.	Komorzewo 14	1	1	1	19,36

28.	Komorzewo 37	1	1	-	61,81
29.	Komorzewo 41	2	2	-	174,63
30.	Komorzewo 43	1	1	-	69,3
31.	Kuźnica Cz., ul. Szkolna 2	4	4	-	243,15
32.	Kuźnica Cz., ul. Różana 3	1	1	-	100,4
33.	Kuźnica Cz., ul. Pocztowa 6	4	4	-	216,66
34.	Kuźnica Cz., os. Leśne 7	1	1	-	70,3
35.	Kuźnica Cz. ul. Wyzwolenia 17	1	1	-	65,75
36.	Kuźnica Cz., ul. Wyzwolenia 32	4	4	-	188,40
37.	Kuźnica Cz., ul. Wyzwolenia 57	2	2	-	105,13
38.	Marunowo 17B	2	2	-	177,84
39.	Marunowo 17A	1	1	-	111,98
40.	Mikołajewo 42	2	2	-	152,82
41.	Radolinek 31	4	4	-	189,10
42.	Radolinek 32	3	3	-	210,89
43.	Romanowo Dolne 90	2	2	-	98,08
44.	Romanowo Dolne 124	1	1	-	88,79
45.	Romanowo Górne 72	2	2	-	134,36
46.	Romanowo Górne 77	2	2	-	74,99
47.	Sarbia 43	2	2	-	82,75
48.	Sarbia 48	1	1	-	60,65
49.	Śmieszkowo, ul. Wiejska 16	2	2	-	120,33
50.	Średnica 7	1	1	-	62,2
51.	Średnica 7A	1	1	-	44,21
52.	Średnica 12	1	1	-	36,77
53.	Średnica 27	1	1	-	37,85
54.	Średnica 33	2	2	-	102,77
55.	Walkowice 62A	1	1	-	111,22
56.	Walkowice 62	1	1	-	68,66
57.	Zofiowo 64	4	4	-	144,49
58.	Zofiowo 66	3	3	-	225,53
59.	Zofiowo 67	1	1	-	102,22
60.	Zofiowo 97	5	5	-	244,63
RAZEM:		133	133	5	7794,37

Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będących własnością gminy oraz na przeznaczeniu opróżnianych lokali o najniższym standardzie i adaptacji innych pomieszczeń niemieszkalnych na ten cel.

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

W miarę możliwości finansowych gminy będą prowadzone działania zmierzające do poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Mając na uwadze utrzymanie w stałej sprawności technicznej zasobów mieszkaniowych gminy należy przeprowadzać systematycznie prace konserwacyjno – remontowe.

Planuje się naprawy pokryć dachowych, wymianę rynien i rur spustowych, naprawy instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej oraz naprawy elewacji budynków wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej. W każdym roku objętym programem planuje się remont kilku lokali mieszkalnych.

Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach – poziom cen z 2008 roku (zł)

Lata	2009	2010	2011	2012	2013
Remonty i konserwacja	130 000,00	134 000,00	138 000,00	142 000,00	146 000,00

3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2009 – 2013

Sprzedaż nawet w najbardziej sprzyjających warunkach, nie może objąć wszystkich zasobów mieszkaniowych gminy. Gmina będzie sprzedawać lokale sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemców lokali komunalnych w budynkach przeznaczonych do sprzedaży.

Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie gminy i tam gdzie zawiązały się wspólnoty mieszkaniowe.

4. Zasady polityki czynszowej.

- 4.1. Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków.
- 4.2. W gminie Czarnków czynsz ustala się na podstawie stawek czynszowych za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
- 4.3. Czynsz opłacany jest za:
 - lokale mieszkalne
 - lokale socjalne
- 4.4. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku wraz z pomieszczeniami wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię elektryczną.
- 4.5. Miesięczny czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony na piśmie ustaliły inne terminy i sposób zapłaty.
- 4.6. O wysokości stawki czynszu decyduje położenie lokalu:
 - teren wsi
 - teren miasta
- 4.7. O wysokości stawki czynszu decydują następujące instalacje i urządzenia techniczne:
 - instalacja wodno-kanalizacyjna,

- instalacja centralnego ogrzewania,
- instalacja gazu sieciowego,
- łazienka,
- WC.

4.8. Stawki czynszu lokali mieszkalnych Wójt Gminy Czarnków ustala za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem wyposażenia lokalu w instalacje i urządzenia techniczne i tak:

- | | |
|------------------|-----------------------|
| - 5 szt. | - 100% stawki czynszu |
| - 4 szt. | - 85% stawki czynszu |
| - 3 szt. | - 70% stawki czynszu |
| - 2 szt. | - 55% stawki czynszu |
| - 1 szt. | - 40% stawki czynszu |
| - brak całkowity | - 25% stawki czynszu |

4.9. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń polegających na wyposażeniu lokalu w dodatkowe instalacje i urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.

4.10. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z pkt. 4.8.

4.11. Przed zmianą stawki czynszu, o której mowa w pkt. 4.9 i 4.10, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników wpływających na wysokość stawki czynszu.

4.12. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2009-2013.

1. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach na zasadach i w wypadkach, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Administrowanie lokali komunalnych polega na realizacji niezbędnych prac remontowo – adaptacyjnych, prowadzeniu dokumentacji związanej z gospodarką mieszkaniową, obsłudze finansowej w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych.

3. Nie przewiduje się zwiększenia mieszkaniowego zasobu z wyjątkiem pozyskiwania dotychczas niemieszkalnych powierzchni jak strychy na rzecz powiększenia powierzchni mieszkalnej istniejących lokali.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009-2013.

Podstawowym źródłem finansowania administrowania i remontów zasobów mieszkaniowych gminy są dochody z czynszów za lokale mieszkalne i funduszu remontowego wspólnot mieszkaniowych.

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 w latach 2009-2013 (PLN)

1. Koszty utrzymania zasobów komunalnych

Rok	Bieżąca eksploatacja + usługi	Remonty i konserwacja	Zakupy materiałów	Energia elektryczna
2009	127 000,00	130 000,00	31 000,00	13 000,00
2010	131 000,00	134 000,00	32 000,00	14 000,00
2011	135 000,00	138 000,00	33 000,00	15 000,00
2012	139 000,00	142 000,00	34 000,00	16 000,00
2013	143 000,00	146 000,00	35 000,00	17 000,00

Plany rzeczowe dotyczące remontów i konserwacji ustalane będą na każdy rok budżetowy oddzielnie i akceptowane przez Wójta.

2. Koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Właściciel lokalu ponosi koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania mieszkania oraz koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Fundusz remontowy na poczet przyszłych remontów części wspólnej budynku ustala się we wspólnotach mieszkaniowych indywidualnie.

Ponadto, właściciele lokali ponoszą opłaty na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną naliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.

3. Wydatki inwestycyjne

W latach 2009-2013 nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy podjąć następujące działania:

1. zamiana mieszkań, które spowodują dostosowanie struktury mieszkań do możliwości najemców, a także stworzą możliwość poprawy warunków mieszkaniowych,

2. sprzedaż mieszkań komunalnych z zastosowaniem możliwie najdalej idących preferencji,
3. analiza możliwości budowy tanich mieszkań, które rozwiązałyby istniejący problem mieszkaniowy w gminie,
4. sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych, tak aby budynki w całości należały do wspólnot mieszkaniowych bez udziału gminy.

Przewodniczący
Rady Gminy Czarnków

Henryk Miellicki