

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WŁOSZKOWICE**

Rozdział I

Przepisy ogólne

1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Włoszakowice, zwanym dalej programem jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Włoszakowice w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w okresie od 1 lipca 2008r. do 30 czerwca 2013r.
2. Ilekroć w programie jest mowa o:
 - a) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz. 266, ze zmianami)
 - b) Gminie, Wójcie Gminy, Urzędzie Gminy - należy przez to rozumieć odpowiednio Gminę Włoszakowice, Wójta Gminy Włoszakowice, Urząd Gminy Włoszakowice
 - c) mieszkaniowym zasobie gminy Włoszakowice, zwanym dalej zasobem - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy lub komunalnych osób prawnych, albo spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem Towarzystwa Budownictwa Społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.
 - d) lokatorze, właścicielu, współlokatorze, lokalu, lokalu socjalnym, lokalu zamiennym, powierzchni użytkowej lokalu, opłatach niezależnych od właściciela, wydatkach związanych z utrzymaniem lokalu, gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć odpowiednio określenia zawarte w art. 2 pkt. 1 do 9 ustawy .
 - e) lokalu wyposażonym w centralne ogrzewanie - należy przez to rozumieć lokal ogrzewany energią cieplną dostarczoną z ciepłowni, kotłowni lokalnej lub indywidualnej, w tym etażowej.
 - f) łazience, należy przez to rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo - kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu oraz urządzenia łazienkowe (wannę, brodzik lub kabinę natryskową).
 - g) W.C - należy przez to rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką; wydzielone pomieszczenie może być podłączone poza lokalem na tej samej kondygnacji.
 - h) urządzeniach wodociągowo-kanalizacyjnych - należy przez to rozumieć przynajmniej jedno ujęcie wody oraz odpływ wewnątrz lokalu.

Rozdział II

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

3. Mieszkaniowy zasób gminy Włoszakowice obejmuje 19 lokali w 12 budynkach.

TAB. 1 WYKAZ BUDYNKÓW I MIESZKAŃ W GMINNYM ZASOBIE MIESZKANIOWYM

LP.	MIEJSCOWOŚĆ NR NIERUCHOMOŚCI	IŁOŚĆ MIESZKAŃ W BUDYNKU	POW. M ²	GRUP A	STAN TECZNICZNY	WYPOSAŻENIE
1.	WŁOSZAKOWICE PL.21 PAŹDZIERNIKA 4	1	74,07	II	D	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC - CO
2.	WŁOSZAKOWICE UL. J. OTTO 16	1	77,3	I	Ś	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC - CO
3	KRZYCKO WIELKIE UL. SZKOLNA 14	1	63,0	I	D	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC - CO
4	KRZYCKO WIELKIE UL. SZKOLNA 4	1	74,8	I	D	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC - CO
5	KRZYCKO WIELKIE UL. PR. A. KRZYCKIEGO 49	1	54,0	II	Ś	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC
6	ZBARZEWO NR 37	1	40,5	I	Ś	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC
7	ZBARZEWO NR 34	3	164,3	III	Ś	2 MIESZKANIA BEZ WYPOSAŻENIA 1 MIESZKANIE WYPOSAŻONE. JW.
8	ZBARZEWO NR 53	1	52,2	I	N	- INSTALACJA WOD-KAN
9	ZBARZEWO NR 54	4	141,3	III	N	- INSTALACJA WOD-KAN - WC - CO
10	JEZIERZYCE KOŚCIELNE NR 54	1	70,3	II	Ś	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC - CO

11	JEZIERZYCE KOŚCIELNE NR 90	1	42,8	I	N	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC - CO
12	JEZIERZYCE KOŚCIELNE NR 29	3	129,7	II	D	- INSTALACJA WOD-KAN - ŁAZIENKA - WC - CO
	RAZEM	19	984,27			

OBJAŚNIENIE DO TAB. 1:

LP.	KLASYFIKACJA	CHARAKTERYSTYKA
1	GRUPA I	MIESZKANIA PRZEZNACZONE DO LIKWIDACJI Z POWODU PLANOWANEJ ZMIANY FUNKCJI, ROZBIÓRKI BUDYNKÓW LUB SPRZEDAŻY
2	GRUPA II	MIESZKANIA OCENIANE JAKO DOSTATECZNE POD WZGLĘDEM TECHNICZNYM I EKSPLOATACYJNYM.
3	GRUPA III	LOKALE, KTÓRE NALEŻY PRZYSTOSOWAĆ DO AKTUALNYCH WYMOGÓW TECHNICZNYCH I EKSPLOATACYJNYCH DLA POTRZEB MIESZKALNICTWA

LP.	STAN TECHNICZNY	CHARAKTERYSTYKA
1	D	STAN DOBRY – BUDYNEK NIE WYMAGA REMONTÓW, WYMAGANE WYKONYWANIE ROBÓT MAJĄCYCH NA CELU UTRZYMANIE SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ ELEMENTÓW BUDYNKU - KONSERWACJA
2	Ś	STAN ŚREDNI – ELEMENTY KONSTRUKCJI SĄ W DOBRYM STANIE, NATOMIAST INNE ELEMENTY BUDYNKU NALEŻY KONSERWOWAĆ, NAPRAWIĆ LUB WYMIENIĆ, WYMAGANY OKRESOWY REMONT ELEMENTÓW BUDYNKU, KTÓRY MA NA CELU ZAPOBIEGANIE SKUTKOM ZUŻYCIA TYCH ELEMENTÓW I UTRZYMANIE BUDYNKU WE WŁAŚCIWYM STANIE TECHNICZNYM – NAPRAWA BIEŻĄCA
3	N	STAN NIEZADAWAJĄCY – USZKODZONE ELEMENTY BUDYNKU, WYMAGANY REMONT POLEGAJĄCY NA WYMIANIE CO NAJMNIEJ JEDNEGO ELEMENTU BUDYNKU – NAPRAWA GŁÓWNA

TAB. 2 ZESTAWIENIE BUDYNKÓW I MIESZKAŃ WEDŁUG GRUP KLASYFIKACYJNYCH I STANU TECHNICZNEGO

LP.		JEDNOSTKA MIARY	GRUPA I	GRUPA II	GRUPA III	RAZEM
1	BUDYNKI	SZT.	6	4	2	12
2	MIESZKANIA	SZT.	6	6	7	19
3	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	M ²	350,6	328,07	305,60	984,27

LP.		JEDNOSTKA MIARY	D	Ś	N	RAZEM
1	BUDYNKI	SZT.	4	5	3	12
2	MIESZKANIA	SZT.	6	7	6	19
3	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	M ²	341,57	406,4	236,30	984,27

4. Z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wyznaczone 4 lokale o niższym standardzie, które będą przeznaczone na lokale socjalne, po ich opuszczeniu przez dotychczasowych lokatorów.

TAB.3 WYKAZ LOKALI SOCJALNYCH.

LP.	MIEJSCOWOŚĆ NR NIERUCHOMOŚCI	POW. M ²	LOKALE SOCJALNE
1.	ZBARZEWO NR 54	141,3	4
2.	RAZEM	141,3	4

5. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2008 – 2013 oparto o:
 - a) sprzedaż lokali mieszkalnych
 - b) zmianę przeznaczenia funkcji lokali
 - c) przekwalifikowywanie lokali mieszkalnych na socjalne
 - d) adaptacją pomieszczeń dotychczas nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
6. Nie przewiduje się budowy nowych lokali mieszkalnych. Stan ilościowy i powierzchniowy zasobu będzie ulegał zmniejszaniu w drodze planowanej sprzedaży i zmiany funkcji lokali. Najemcy mieszkań znajdujących się w budynkach przeznaczonych do zmiany funkcji lub nie korzystający z możliwości

nabycia lokali, przenoszeni będą do wolnych lokali mieszkalnych, lub adaptowanych pomieszczeń przeznaczonych na lokale.

TAB. 4 PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	JEDNOSTKA MIARY	ROK 2008	ROK 2009	ROK 2010	ROK 2011	ROK 2012	ROK 2013
1	IŁOŚĆ BUDYNKÓW	SZT.	12	10	8	8	8	8
2	IŁOŚĆ LOKALI	SZT.	19	17	17	18	18	18
	- SOCJALNYCH		1	1	1	1	1	1
	- POZOSTAŁYCH MIESZKALNYCH		18	16	16	17	17	17
3	POWIERZCHNIA LOKALI	M ²	984,27	846,47	816,97	866,47	866,47	866,47

TAB. 5 WYKAZ LOKALI MIESZKALNYCH PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY W LATACH 2008-2013

LP.	LATA	ADRES	IŁOŚĆ		POW. LOKALI W m ²
			BUDYNKÓW	LOKALI MIESZKALNYCH	
1.	2008-2013	KRZYCKO WIELKIE UL. SZKOLNA 4	1	1	74,8
2.	RAZEM		1	21	74,8

TAB. 6 WYKAZ BUDYNKÓW I LOKALI PRZEZNACZONYCH DO LIKWIDACJI W LATACH 2008 - 2013

LP.	LATA	ADRES	IŁOŚĆ		POW. LOKALI W m ²
			BUDYNKÓW	LOKALI MIESZKALNYCH	
1.	2008 - 2013	WŁOSZAKOWICE UL. OTTO 16	1	1	77,30
		KRZYCKO WIELKIE UL. SZKOLNA 14	1	1	63,0
		ZBARZEWO NR 53	1	1	52,2
2.	RAZEM		3	3	192,5

Rozdział III

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

7. W minionych latach remonty budynków odbywały się na zasadzie usuwania awarii instalacji i wykonywaniu bieżących remontów zachowawczych. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe gminy. Z tego względu w latach 2008 – 2013 poza wykonywaniem bieżących napraw i usuwania awarii – planuje się wykonywać głównie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.
8. Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych wynika z oceny stanu technicznego zasobu, której dokonywać się będzie w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzania stanu technicznej sprawności obiektów, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2002r. Nr 106 poz. 1126 ze zmianami).
9. Analizując stan techniczny budynków i lokali wchodzących do zasobu, zakwalifikowano do remontu budynki i lokale z grupy I, II i III, z wyłączeniem lokali przeznaczonych do sprzedaży i lokali przeznaczonych do zmiany funkcji. Opis stanu technicznego zawiera tabela nr 1. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie, co najmniej nie pogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.
10. Lokatorzy, którzy przeprowadzają na własny koszt uzgodniony remont lokalu lub budynku mogą uzyskać zwolnienie z czynszu do wysokości kosztów remontu.
11. Remonty lokali mieszkalnych będą przeprowadzane sukcesywnie w następującej kolejności:

TAB. 7 PLAN REMONTÓW W LATACH 2008 - 2013

LP	LATA	MIEJSCOWOŚĆ NR NIERUCHOMOŚCI	PLANOWANY RODZAJ ROBÓT	ROCZNY SZACUNKOWY KOSZT REMONTÓW (W TYS. ZŁ)
1	2009	ZBARZEWO 54	REMONT DACHU	10,00
2	2010	ZBARZEWO NR 34	ADAPTACJA POMIESZCZEŃ NA CELE MIESZKANIOWE	15,00
		KRZYCKO WIELKIE UL. PR. A. KRZYCKIEGO 49	ADAPTACJA POMIESZCZEŃ NA CELE MIESZKANIOWE,	25,00
		WŁOSZAKOWICE PL. 21 PAŹDZIERNIKA 4	REMONT DACHU	10,00
3	2011	ZBARZEWO NR 34	ADAPTACJA POMIESZCZEŃ NA CELE MIESZKANIOWE	15,00
4	2012	WŁOSZAKOWICE PL. 21 PAŹDZIERNIKA 4	WYMIANA OKIEŃ	18,00
5	2013	ZBARZEWO 37	WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ I REMONT ELEWACJI	8,00

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

12. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Gminy.
13. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowanych najemców wykupem mieszkań.
14. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces wykupu mieszkań został już zapoczątkowany oraz w sytuacji gdy wszyscy najemcy w budynku wyrażą gotowość wykupu lokalu mieszkalnego.
15. Należy dążyć do zapewnienia lokali zamiennych dla najemców mieszkających w budynkach służących celom administracyjnym, nie wyrażającym chęci nabycia lokali przeznaczonych do sprzedaży i ograniczać rozproszenie własności gminy we wspólnotach mieszkaniowych.
16. Proponowaną kolejność sprzedaży lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 5
17. Wyłącza się ze sprzedaży lokale socjalne, lokale przeznaczone na lokale socjalne określone w tabeli nr 3 oraz lokale znajdujące się w budynkach oświaty.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów

18. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2008 – 2013, które zapewniłoby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z urealnionych czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również częściowe pozyskanie środków na remonty.
19. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą o ile ustawy szczegółowe nie stanowią inaczej .
20. Wysokość stawek czynszu określona będzie na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
21. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania pomieszczeń wspólnych.
22. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz za odbiór nieczystości ciekłych i odpadów komunalnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
23. W stosunku do stawek bazowych ustalonych zarządzeniem Wójta Gminy stosuje się obniżenie lub podwyższenie spowodowane następującymi czynnikami:
 - a) Czynniki podwyższające:
 - lokal wyposażony w urządzenia CO – 20%
 - lokal z łazienką i WC – 20%
 - lokal na pierwszej kondygnacji – 20%

b) Czynniki obniżające:

- lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego – 10%
- lokal bez instalacji wodno - kanalizacyjnej – 10%
- lokal w złym stanie technicznym przeznaczony do rozbiórki – 10%

24. Ustalając stawkę czynszu stosuje się najwyżej dwa dodatkowe czynniki obniżające lub podwyższające, o których mowa w pkt. 23
25. Najemcom, którzy na własny koszt podwyższają standard mieszkania nie zwiększa się stawki podstawowej czynszu z tego tytułu
26. Najemcy, którzy po uzgodnieniu z gminą adaptują pomieszczenia na lokale mogą zostać zwolnieni z opłacania czynszu do czasu, aż potencjalny czynsz zrefunduje poniesione koszty adaptacji.
27. Stawki czynszu o których mowa w pkt. 9 nie dotyczą lokali socjalnych. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
28. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeśli dokonał ulepszeń w lokalu, mających wpływ na wysokość czynszu.
29. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy lub na rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę zapłaty.
30. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
31. Stawka czynszu może być podwyższana nie częściej niż raz w roku.

Rozdział 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

32. Zasób jest zarządzany przez Wójta Gminy. W kolejnych latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania zasobem będzie on nadal zarządzany przez Wójta Gminy.
33. Zarządzający lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu podejmuje czynności w celu wykonania zadań w zakresie:
- a) bieżącej eksploatacji budynków i terenów przydomowych obejmującej w szczególności:
- utrzymania w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku oraz jego otoczenia,
 - wykonywanie bieżącej konserwacji budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku,
 - przeprowadzanie okresowych przeglądów technicznych budynków i mieszkań zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz typowanie elementów budynków i budynków do remontu,
 - prowadzenie i aktualizowanie dokumentacji technicznej lokali i budynków,

- b) ewidencjonowanie i racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu,
- c) działań mających na celu dostosowanie standardu i wielkości mieszkania do możliwości finansowych lokatorów,
- d) obsługi najemców mieszkań obejmującej w szczególności:
 - naliczanie opłat z tytułu świadczeń należnych zarządcy,
 - przejmowanie mieszkań od najemców i przekazywanie ich najemcom w oparciu o protokoły zdawczo – odbiorcze,
 - przyjmowanie oraz egzekwowanie należnych zarządcy opłat,

34. W latach 2008 – 2013 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

35. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej następować będzie z następujących źródeł:

- a) dochody z czynszów za lokale,
- b) dochody ze sprzedaży lokali,
- c) inne dochody z budżetu gminy w ramach corocznych uchwał budżetowych,

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 oraz wydatki inwestycyjne

36. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się w szczególności:

- a) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno – porządkowym budynków i ich otoczenia,
- b) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
- c) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,
- d) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych
- e) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych
- f) koszty remontów kapitalnych i modernizacji,

TAB. 8 PLANOWANA WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2008 – 2013 W TYS. ZŁOTYCH

LP	ROK	KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI	KOSZTY REMONTÓW	KOSZTY MODERNIZACJI
1	2009	5,00	10,00	0,00
2	2010	5,00	50,00	0,00
3	2011	5,00	15,00	0,00
4	2012	5,00	18,00	0,00
5	2013	5,00	8,00	0,00

Rozdział IX

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem

37. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem planuje się osiągnąć przez:
- a) prowadzenie monitoringu określającego potrzeby mieszkaniowe z uwzględnieniem sytuacji ekonomicznej lokatorów,
 - b) weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy
 - c) dokonywanie zamian lokali większych na mniejsze, w przypadkach gdy w lokalach większych mieszka mniejsza ilość osób,
 - d) dokonywanie (w możliwych przypadkach) podziału lokali większych na mniejsze,
 - e) urealnienie opłat za lokale mieszkalne,
 - f) zmiany sposobu użytkowania na mieszkalne np. lokali użytkowych, adaptacji wolnych pomieszczeń na cele mieszkalne w budynkach gminy,
 - g) konsolidację mieszkań w jak najmniejszej ilości budynków,
38. Ustalone potrzeby remontowe i plan remontów wykazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.

Przewodniczący
Rady Gminy Włoszakowice

Irena Przezbór

przyg.
M. Mroziński
J. Wlekły
H. Patelka