

**Uchwała Nr XX/128/2012**  
**Rady Miejskiej w Koźminie Wielkopolskim**  
**z dnia 26 czerwca 2012r.**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym  
zasobem Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski na lata 2012-2016**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8.03.1990r. o samorządzie gminnym. /Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm./ w związku z art.21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21.06.2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z póź. zm./ Rada Miejska w Koźminie Wielkopolskim uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Koźmin Wlkp. na lata 2012 – 2016”, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski.

§ 3.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

w Koźminie Wlkp.

(-) mgr inż. Justyn Zaradniak

## **Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski na lata 2012-2016**

### **I. Postanowienia ogólne**

1. Głównym celem wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski na lata 2012-2016 zwanym dalej „Programem” jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.
2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:
  - a) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
  - b) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Koźmin Wielkopolski,
  - c) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.
3. Uchwalony na lata 2012-2016 Program obejmuje swoim zakresem:
  - a) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu Gminy,
  - b) analizę potrzeb remontowych i modernizacji,
  - c) planowaną sprzedaż lokali,
  - d) zasady polityki czynszowej,
  - e) sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy,
  - f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
  - g) wysokość wydatków na utrzymanie zasobów.

### **II. Mieszkaniowy zasób gminy**

1. Mieszkaniowy zasób miasta i gminy Koźmin Wielkopolski tworzą:  
32 budynki, w których znajduje się 125 lokali mieszkalnych o powierzchni 5.642,50 m<sup>2</sup>,
  - w 6 budynkach znajduje się 16 lokali socjalnych o powierzchni 567,42 m<sup>2</sup>,
  - w 6 budynkach oprócz lokali mieszkalnych znajdują się lokale użytkowe,
  - w 2 budynkach świetlice wiejskie,
  - 7 lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach szkolnych,
  - 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 89,80 m<sup>2</sup> zostały wynajęte od PKP w budynku stacyjnym,
  - w 3 budynkach część lokali została sprzedana.
2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań komunalnych.
3. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie odbywało się poprzez zmianę statusu lokalu mieszkalnego na lokal mieszkalny socjalny w chwili przyznania lokalu nowemu najemcy.
4. Pozyskiwanie lokali tymczasowych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym, będących własnością Gminy.

5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, instalację wodociągową i kanalizację.
6. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Koźmin Wielkopolski określa tabela nr 1

### III. Remonty i modernizacja.

1. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych określa tabela nr 1.
2. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

#### Tabela nr 1

Wykaz lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiący zasób mieszkaniowy miasta i gminy Koźmin Wielkopolski oraz zestawienie planowanych remontów

L. p.	Ulica	Liczba	Powierzchnia	Wyposażenie	Rodzaj planowanych prac remontowych (oprócz bieżącego utrzymania)	Termin realizacji
		lokali mieszkalnych socjalnych				
1.	Klasztorna 37	18	834,81	sieć wod.-kan., sieć gazowa	montaż wodomierzy, konserwacja dachu	2013 2016
2.	Stary Rynek 22	7	350,33	sieć wod.-kan., sieć gazowa	wymiana instalacji gazowej, malowanie klatki schodowej, konserwacja dachu	2013 2014 2015
3.	Floriańska 23	6	296,06	sieć wod.-kan., sieć gazowa	malowanie klatki schodowej	2014
4.	Podmiejska 1	6	241,84	sieć wod.-kan., sieć gazowa		
5.	Przyjemskich 2	3	131,73	sieć wod.-kan., sieć gazowa	wymiana drzwi zewnętrznych	2013
6.	Nowy Rynek 13	3	130,68	sieć wod.-kan., sieć gazowa	remont dachu	2016
7.	Borecka 25	1	48,9	sieć wod.-kan., sieć gazowa		
8.	Borecka 34	4	173,66	sieć wod.-kan., sieć gazowa, c.o.	konserwacja dachu, remont elewacji	2012 2014
9.	Pleszewska 12	5	132,78	sieć wod.-kan., sieć gazowa	częściowa wymiana stolarki okiennej	2014
		1	17,95			
10.	Pleszewska 47	2	75,00	sieć wod.-kan., sieć gazowa		
11.	Murna 24	2	74,08	sieć wod.- kan., sieć gazowa	częściowa wymiana stolarki okiennej	2016
12.	Wałowa 8	2	64,27	sieć wod.-kan., sieć gazowa		
13.	Wiatrolika 5	5	182,91	sieć wod.-kan., sieć gazowa	remont dachu części budynku od podwórza, malowanie klatki schodowej	2013 2016

14.	Targowa 12	3	106,00	sieć wod.-kan.(2 lokale), sieć gazowa	częściowa wymiana stolarki okiennej, remont elewacji	2013 2013
15.	Stęszewskiego 1	2	91,68	sieć wod.-kan., sieć gazowa		
16.	Klasztorna 14	7	341,02	sieć wod.- kan., sieć gazowa		
17.	Krotoszyńska 16	3	190,11	sieć wod.-kan., sieć gazowa	częściowa wymiana okien	2013
18.	Krotoszyńska 5	6	260,90	woda ze studni, kanalizacja, sieć gazowa	częściowa wymiana stolarki okiennej, malowanie klatki schodowej	2013- 2014 2015
19.	Dworcowa 1	2	89,80	sieć wod.-kan., sieć gazowa		
20.	Wrotków 52	4	206,07	sieć wod.-kan.		
21.	Zielony Rynek 15			sieć wodociąg., kanalizacja (3lokale)	wymiana stolarki okiennej na korytarzu	2013
		8	209,19			
22.	Stara Obra			sieć wod.-kan., c.o.(2lokale)	wymiana drzwi zewnętrznych, wymiana pieca co	2013
		3	146,66			
23.	Walerianów 20	1	99,53	woda ze studni, kanalizacja	remont dachu, częściowa wymiana okien	2014
24.	Sapieżyn 23	1	45,31	sieć wod.-kan.	remont dachu	2013
		1	46,45			
25.	Kaniew 30	1	28,80	sieć wod.-kan.		
		2	95,97			
26.	Staniew 67	4	248,05	sieć wod.-kan.		
27.	Klasztorna 45	4	213,43	sieć wod.-kan., sieć gazowa	częściowa wymiana stolarki okiennej, malowanie klatki schodowej	2013
		1	51,20			
28.	Góreczki 6/2	1	45,78	sieć wod.- kan.		
29.	Glinki 11,	1	59,40	sieć wod.- kan., gaz, c.o.		
30.	Wrotków 23	1	55,55	sieć wod. - kan.		
31.	Stara Obra 1	2	98,90	sieć wod. - kan.		
32.	Borzęcice 136	3	158,90	sieć wod.- kan., c.o.		
33.	Wyłębin 24	1	88,60	woda, kanaliz.		
<b>Razem:</b>		<b>127</b>	<b>5732,30</b>			

#### **IV. Sprzedaż lokali mieszkalnych.**

1. O przeznaczeniu lokalu do sprzedaży każdorazowo decyduje Rada Miejska podejmując stosowną uchwałę.
2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Zasadą będzie wykazywanie do sprzedaży wszystkich lokali w danym budynku.

#### **V. Zasady polityki czynszowej.**

1. Stawka bazowa czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustalana będzie w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalanego Obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego. Stawka bazowa czynszu mieścić się będzie w przedziale od 1,5 do 2% tego wskaźnika.
2. Czynniki powodujące obniżkę stawki bazowej czynszu:
  - a) położenie lokalu poza granicami administracyjnymi miasta – o 10% w stosunku do stawki bazowej
  - b) lokal w budynku użyteczności publicznej (szkoła, świetlica wiejska) – o 10% w stosunku do stawki bazowej
  - c) brak wc w lokalu – o 10% w stosunku do stawki bazowej.
3. Czynniki powodujący podwyższenie stawki bazowej czynszu:
  - a) wyposażenie lokalu w instalację c.o. – o 10% w stosunku do stawki bazowej.
4. Czynniki powodujące obniżkę lub podwyżkę wysokości czynszu podlegają sumowaniu.
5. Wysokość czynszu za lokale socjalne, zgodnie z ustawą, wynosić będzie 50% najniższej stawki czynszu.
6. Stawki czynszu podnoszone będą nie częściej niż raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.
7. Nie przewiduje się stosowania obniżek czynszu w stosunku do osób o niskich dochodach z uwagi na podwyższenie, odrębną uchwałą, maksymalnego progu przyznania dodatku mieszkaniowego do 90% kosztów.

#### **VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

Administratorem zasobu w czasie obowiązywania Programu będzie Urząd Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski.

#### **VII. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej.**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe.

Tabela nr 2 i 3 przedstawia planowane wpływy na pokrycie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego z poszczególnych źródeł.

**Tabela nr 2**Wysokość wpływów

L.p.	Źródła dochodów (w zł)	Rok				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Czynsze z lokali mieszkalnych	240.000	245.000	250.000	255.000	260.000
2.	Czynsze za lokale użytkowe	110.000	115.000	120.000	125.000	130.000
3.	Sprzedaż lokali mieszkalnych		5.000	10.000	10.000	15.000
Razem :		350.000	365.000	380.000	390.000	405.000

**Tabela nr 3**Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób miasta i gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty planowanych remontów i modernizacji

L.p.	Wydatki (w zł)	Rok				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Planowane remonty, modernizacje, konserwacje	54.000	200.000	210.000	215.000	220.000
2.	Bieżące utrzymanie, awarie, drobne naprawy	146.000	155.000	160.000	165.000	170.000
Ogółem:		200.000	355.000	370.000	380.000	390.000