

**Uchwała Nr XXXI/210/2017**  
**Rady Miejskiej w Koźminie Wielkopolskim**  
**z dnia 12 maja 2017r.**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym**  
**Zasobem Gminy Koźmin Wielkopolski na lata 2017-2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. (Dz.U. z 2016r. poz. 446 z póź. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016r. poz. 1610) Rada Miejska w Koźminie Wielkopolskim uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Koźmin Wielkopolski na lata 2017 – 2021”, stanowiący załącznik do niniejszej 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 Wielkopolskim

(-) mgr inż. Justyn Zaradniak

Załącznik do uchwały  
Nr XXXI/210/2017  
Rady Miejskiej w Koźminie Wlkp.  
z dnia 12 maja 2017r.

## **Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Koźmin Wielkopolski na lata 2017-2021**

### **I. Mieszkaniowy zasób gminy**

1. Mieszkaniowy zasób miasta i gminy Koźmin Wlkp. tworzą:  
32 budynki, w których znajduje się 125 lokali mieszkalnych o powierzchni 5 685,66 m<sup>2</sup>, w tym:
  - w siedmiu budynkach znajduje się 18 lokali socjalnych o powierzchni 606,48 m<sup>2</sup>.,
  - w siedmiu budynkach oprócz lokali mieszkalnych znajdują się lokale użytkowe, w dwóch budynkach świetlice wiejskie, a cztery lokale mieszkalne znajdują się w budynkach szkolnych,Ponadto: 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 89,80 m<sup>2</sup> zostały wynajęte od PKP w budynku stacyjnym, 1 lokal od ZSP o pow. 42,00 m<sup>2</sup> w Koźminie Wlkp. W 3 budynkach część lokali stanowi własność osób fizycznych.
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 elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową.
6. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Koźmin Wielkopolski określa tabela nr 1.

### **II. 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 Gminy Koźmin Wielkopolski oraz zestawienie planowanych remontów

L. p.	Ulica	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Wyposażenie lokali	Rodzaj planowanych prac remontowych	Termin realizacji (rok)
		socjalnych	socjalnych			
1.	Klasztorna 37	18	834,81	sieć wod.-kan., sieć gazowa	naprawa kominów, malowanie klatki schodowej i wymiana drzwi zewnętrznych, konserwacja dachu	2017 2018 2019
2.	Stary Rynek 22	7	355,69	sieć wod.-kan., sieć gazowa	adaptacja lokalu użytkowego na mieszkalny i wymiana instalacji gazowej malowanie klatki schodowej remont elewacji	2018 2019 2020
3.	Floriańska 23	6	296,06	sieć wod.-kan., sieć gazowa	kapitalny remont dachu malowanie klatki schodowej	2017 2019
4.	Podmiejska 1	6	241,84	sieć wod.-kan., sieć gazowa	wymiana drzwi zewnętrznych malowanie klatki schodowej	2018 2021
5.	Przyjemskich 2	3	131,73	sieć wod.-kan., sieć gazowa	gruntowny remont jednego lokalu remont dachu	2017 2019
6.	Nowy Rynek 13	3	130,68	sieć wod.-kan., sieć gazowa	wymiana pokrycia dachowego	2021
7.	Borecka 25	1	48,9	sieć wod.-kan., sieć gazowa	bieżące utrzymanie	
8.	Borecka 34	4	173,66	sieć wod.-kan., sieć gazowa, c.o.	wymiana drzwi zewnętrznych remont elewacji konserwacja dachu	2018, 2019 2020
9.	Pleszewska 12	4	108,72	sieć wod.-kan., sieć gazowa	częściowa wymiana stolarki okiennej, malowanie klatki schodowej remont elewacji	2017, 2019 2021
10.	Pleszewska 47	2	75,00	sieć wod.-kan., sieć gazowa	bieżące utrzymanie	
11.	Murna 24	2	74,08	sieć wod.-kan., sieć gazowa	częściowa naprawa dachu wymiana drzwi zewnętrznych	2017 2019
12.	Wałowa 8	2	64,27	sieć wod.-kan., sieć gazowa	bieżące utrzymanie	
13.	Wiatrolika 5	6	228,36	sieć wod.-kan., sieć gazowa	częściowa wymiana stolarki okiennej, malowanie klatki schodowej	2017, 2019
14.	Targowa 12	3	106,00	sieć wod.-kan., sieć gazowa	Remont gruntowny lokalu Remont elewacji	2017 2019
15.	Stęszewskiego 1	2	105,28	sieć wod.-kan., sieć gazowa	bieżące utrzymanie	
16.	Klasztorna 14	7	341,02	sieć wod.- kan., sieć gazowa	malowanie klatki schodowej	2019
17.	Krotoszyńska 16	3	190,11	sieć wod.-kan., sieć gazowa	bieżące utrzymanie	

18.	Krotoszyńska 5	6	260,90	sieć wod-kan, sieć gazowa	częściowa wymiana stolarki okiennej, montaż domofonu malowanie klatki schodowej remont elewacji	2017 2019 2021
19.	Dworcowa 1	2	89,80	sieć wod.-kan., sieć gazowa	bieżące utrzymanie	
20.	Zielony Rynek 15	8	209,19	sieć wod.-kan., (3 lokale)	remont kominów i konserwacja dachu	2019
21.	Wrotków 52	4	193,86	sieć wod.-kan.	Remont dwóch lokali Remont dachu Remont jednego lokalu	2017
		1	15,00			2018 2019
22.	Walerianów 20	1	99,53	sieć wod.- kan.	wymiana stolarki okiennej naprawa podłóg	2018 2020
23.	Sapieżyn 23	1	41,70	sieć wod-kan.	montaż dwóch wkładów kominowych	2018
		1	46,45			
24.	Kaniew 30	1	28,80	sieć wod.-kan.	częściowa wymiana stolarki okiennej remont dwóch kominów	2017
		2	95,97			2018 2019
25.	Staniew 67	4	248,05	sieć wod.-kan.	wymiana wkładów kominowych	2017
26.	Klasztorna 45	4	213,43	sieć wod.-kan., sieć gazowa	montaż domofonu remont instalacji gazowej stolarka okienna na korytarzu malowanie klatki schodowej	2017
		1	51,20			2018 2019 2020
27.	Góreczki 6/2	1	45,78	sieć wod.- kan.	remont dachu	2019
28.	Wrotków 23	1	55,55	sieć wod. - kan.	bieżące utrzymanie	
29.	Stara Obra, 1-go Maja 1	2	98,90	sieć wod. - kan.	bieżące utrzymanie	
30.	Borzęcice 136	2	132,4	sieć wod.- kan., c.o.	bieżące utrzymanie	
31.	Wyřebin 24	1	88,60	woda, kanaliz.	bieżące utrzymanie	
32.	Strzelecka 2	1	42,00	sieć wod.-kan., c.o.	bieżące utrzymanie	
33.	Stara Obra, Kozmińska 10D/2	1	59,70	sieć wod.-kan	remont dachu remont elewacji	2017 2020
34.	Stara Obra, 1-go Maja 13	3	146,66	Wod.-kan	rozbiórka budynku (stan niedostateczny)	2017
	<b>Razem:</b>	<b>128</b>	<b>5817,46</b>			

### **III. 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 (2017r. – Wrotków 52/2). Zasadą będzie wykazywanie do sprzedaży wszystkich lokali w danym budynku.

### **IV 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 1,4 do 1,7% 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) – o 10% w stosunku do stawki bazowej
  - c) brak w.c. w lokalu – o 10% w stosunku do stawki bazowej.
3. Czynniki powodujące podwyższenie stawki bazowej czynszu:
  - a) wyposażenie lokalu w instalację c.o.
4. Czynniki powodujące obniżkę wysokości czynszu podlegają sumowaniu.
5. Wysokość czynszu za lokale socjalne, zgodnie z ustawą, wynosić będzie 50% najniższej stawki czynszu.
6. 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.
7. Stawki czynszu podnoszone będą nie częściej niż raz w roku.
8. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę do lokalu wody, ścieki, odbiór odpadów komunalnych i wywóz ścieków socjalno - bytowych.

### **V. 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 Wlkp.

### **VI. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej.**

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

Poniższa tabela przedstawia planowane wpływy na pokrycie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego z poszczególnych źródeł.

L.p.	Źródła dochodów (w zł)	Rok				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Czynsze z lokali mieszkalnych	260.000	265.000	270.000	275.000	280.000
2.	Czynsze za lokale użytkowe	140.000	143.000	145.000	148.000	151.000
3.	Sprzedaż lokali mieszkalnych	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Razem :		420.000	428.000	435.000	443.000	451.000

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				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Planowane remonty, modernizacje, konserwacje	250.000	255.000	260.000	265.000	270.000
2.	Bieżące utrzymanie, awarie, drobne naprawy	170.000	173.000	175.000	176.000	177.000
Ogółem:		420.000	428.000	435.000	441.000	447.000