

UCHWAŁA Nr XV/151/2015
Rady Miejskiej w Ostrorogu
z dnia 7 grudnia 2015r.

w sprawie: *wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostroróg na lata 2016 - 2025.*

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015 r. poz. 1515 ze zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2014 poz. 150 ze zmianami), Rada Miejska w Ostrorogu uchwała:

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ostroróg na lata 2016 – 2025.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na samorządy obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zawierającego kierunki działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej na co najmniej pięć kolejnych lat.

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

Gmina Ostroróg jest właścicielem lokali mieszkalnych w następujących miejscowościach:

Budynek wielorodzinny - Ostroróg ul. Poznańska 26

Lokal mieszkalny nr 1 powierzchnia 31.41 m².

Lokal mieszkalny nr 2 powierzchnia 17.13 m².

Lokal mieszkalny nr 3 powierzchnia 32.54 m².

Lokal mieszkalny nr 4 powierzchnia 49.87 m².

Lokal mieszkalny nr 5 powierzchnia 49.90 m².

Lokal mieszkalny nr 6 powierzchnia 49.87 m².

Budynek mieszkalny wielorodzinny użytkowany od około trzydziestu pięciu lat.

Remontu wymaga pokrycie dachowe, konieczna jest wymiana instalacji elektrycznej, ocieplenie wraz z wykonaniem elewacji zewnętrznej.

Budynek mieszkalny - Ostroróg ul. Szamotulska 14

Lokal mieszkalny - powierzchnia 35.07 m².

Budynek wymaga konserwacji pokrycia dachowego, ocieplenia wraz z wykonaniem elewacji zewnętrznej.

Binino

Lokal mieszkalny nr 1 powierzchnia 46.64 m².

Budynek mieszkalny wielorodzinny użytkowany od ponad stu lat.

Remontu wymaga pokrycie dachowe, konieczna jest wymiana stolarki drzwiowej i okiennej.

Szczepankowo

Lokal mieszkalny nr 4 powierzchnia 68.70 m².

Lokal mieszkalny nr 5 powierzchnia 48.00 m².

Lokal mieszkalny nr 6 powierzchnia 50.72 m².

Lokal mieszkalny nr 7 powierzchnia 50.45 m².

Budynek mieszkalny wielorodzinny użytkowany od ponad stu lat zaadoptowany z byłej szkoły podstawowej w Szczepankowie.

Remontu wymaga pokrycie dachowe, konieczna jest wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, wykonanie ocielenia i elewacji zewnętrznej budynku.

Binino lokal socjalny nr 4 w budynku wielorodzinnym nr 24 powierzchnia 44.79 m²

Powierzchnia użytkowa 12 lokali mieszkalnych i jednego lokalu socjalnego tworzących mieszkaniowy zasób gminy wynosi 575.09 m².

Budynki mieszkalne wielorodzinne, które ze względu na swój stan techniczny wymagają ponoszenia kosztów remontu, stanowią majątek gminy i mogą stanowić zabezpieczenie w przypadku zaciągnięcia kredytów przeznaczonych na remonty lub budowę nowych budynków mieszkalnych gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2016 - 2025.

II. Analiza potrzeb, oraz plan remontów wynikających ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Ostroróg z podziałem na poszczególne lata:

W latach poprzednich były ponoszone niewielkie nakłady finansowe na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowych gminy.

W związku z tym, że wiek budynków jest zróżnicowany konieczne są nakłady na ich bieżące utrzymanie i kapitalne remonty.

Plan remontów i modernizacji w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Dla całego zasobu mieszkaniowego gminy konieczne jest pokrycie kosztów związanych z przeglądami okresowymi budynków i badanie skuteczności zerowania zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.

Rok 2016.

Wykonanie bieżących napraw i konserwacji budynków komunalnych na terenie gminy Ostroróg.

Rok 2017.

Wykonanie wymiany stolarki okiennej na jednej kondygnacji i drzwi wejściowych od frontu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Szczepankowie.

Wykonanie naprawy i konserwacji połaci dachowej na budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Ostrorogu ul. Poznańska 26.

Rok 2018.

Wykonanie gruntownego remontu wraz z instalacjami ; elektryczna, zamontowanie centralnego ogrzewania i instalacji wodno - kanalizacyjnej w lokalu socjalnym w Bininie.
Rok 2019.

Wykonanie naprawy połączenia dachowej na budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Szczepankowie i partycypacja w kosztach remontu dachu budynku wielorodzinnego w Bininie / udział w kosztach remontu jako właściciela wyodrębnionego lokalu mieszkalnego.

Rok 2020.

Wykonanie całkowitego remontu wnętrza wraz z ociepleniem i elewacją lokalu socjalnego w Bininie

Rok 2021.

Remont pokrycia dachowego, wymiana instalacji elektrycznej, ocieplenie wraz z wykonaniem elewacji zewnętrznej. budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Ostrorogu ul. Poznańska 26 i budynku mieszkalnego w Ostrorogu ul. Szamotulska 14

Rok 2022

Wykonanie wymiany stolarki okiennej na następnej kondygnacji i drzwi wejściowych do budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Szczepankowie.

Rok 2023

Wymiana pokrycia dachowego wraz z częściową wymianą konstrukcji dachowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Szczepankowie.

Rok 2024

Wykonanie ocieplenia i elewacji budynku wielorodzinnego w Szczepankowie.

Rok 2025

Wykonanie naprawy i ocieplenia połączenia dachowej na budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Ostrorogu ul. Poznańska 26.

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

Gmina nie przewiduje sprzedaży lokali komunalnych na rzecz dotychczasowych najemców.

Gmina czyni starania w sprawie przejęcia do zasobów komunalnych budynku po byłym posterunku policji w Ostrorogu przy ul. Wronieckiej z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu:.

Stawkę maksymalną czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Miasta i Gminy zarządzeniem nie częściej niż jeden raz w roku i nie więcej niż o 10 %. Przy ustalaniu stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Burmistrz Miasta i Gminy uwzględnia następujące czynniki obniżające stawkę maksymalną:

1. 10 % dla lokalu lub budynku przeznaczonego do rozbiórki na podstawie ekspertyzy o stanie technicznym budynku

2. 10 % dla lokalu mieszkalnego o wysokości poniżej 2.20 m

3. 2 % dla lokalu mieszkalnego bez łazienki i WC.

Najemca lokalu oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat za dostawę lub odbiór:

- 1) energii elektrycznej,
- 2) wody,
- 3) nieczystości stałych i płynnych,
- 4) innych opłat wynikających z umów zawartych bezpośrednio z najemcą.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ostroróg, oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach:

Zasobem mieszkaniowym gminy Ostroróg zarządza upoważniony przez Burmistrza Miasta i Gminy w Ostrorogu pracownik Urzędu.

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym powinno prowadzić w kierunku utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków mieszkalnych.

Prowadzenie okresowych komisyjnych kontroli stanu technicznego i prawidłowości użytkowania części wspólnych w budynkach mieszkalnych.

Bieżące sprawowanie kontroli przez pracownika Księgowości Urzędu w zakresie terminowości i prawidłowości zapłaty należnych czynszów za najem lokali.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowym źródłem utrzymania substancji mieszkaniowej są przychody z czynszów i kwoty zadysponowane z budżetu gminy na wykonanie określonych zadań.

Ujęte w programie planowane nakłady remontowe, powinny wynikać z możliwości finansowych gminy.

W związku z tym, że w okresie objętym planowaniem rozwój gospodarczy kraju i związana z nim sytuacja finansowania gminy mogą ulec zmianom, program ten może być zmieniany lub modyfikowany pod względem realności i realizacji zgodnie z możliwościami finansowymi gminy Ostroróg.

VII. 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, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne.

Celem działania gminy w okresie objętym planem jest określenie polityki czynszowej poprzez zachowanie stabilności w opłatach ponoszonych przez lokatorów z tytułu najmu lokali.

Nagromadzone środki finansowe winny być przeznaczone na poprawę mieszkaniowych warunków lokalowych, oraz poprawę stanu technicznego budynków w gminnych zasobach mieszkaniowych.

Ujęte w wieloletnim programie planowane nakłady remontowe, powinny wynikać z możliwości finansowych gminy.

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy a w szczególności:

a/niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

Ze względu na skromny zasób mieszkaniowy gminy nie planuje się dokonywania zamiany lokali, natomiast należy czynić starania w kierunku pozyskania do zasobu lokali mieszkalnych szczególnie z Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu.

b/planowana sprzedaż lokali

Biorąc pod uwagę skromny zasób mieszkaniowy gminy nie planuje się przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców.

IX. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

Zawarcie umowy najmu następuje po przeprowadzeniu kontroli warunków mieszkaniowych wnioskodawców.

Następnie zostaje ustalona kolejność złożenia wniosków na najem lokali przez powołaną Społeczną Komisję Mieszkaniową uchwałą Nr VII/41/2015 z dnia 15.04.2015r. Rady Miejskiej w Ostrorogu.

Po przeprowadzeniu analizy i zasięgnięciu opinii z Ośrodka Pomocy Społecznej w Ostrorogu Burmistrz Miasta i Gminy w Ostrorogu zawiera umowę najmu lokalu.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Ostrorogu.

§ 3.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Ostrorogu

Rafał Szorc

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XV/151/2015 z dnia 7 grudnia 2015r.

Rady Miejskiej w Ostrorogu

Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Ostroróg wymaga ustalenia i przyjęcia do realizacji wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Ostatni wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Ostroróg był uchwalony w 2005 roku na lata 2005 do 2010r. i istnieje konieczność jego zaktualizowania.

Zgodnie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, Rada Miejska uchwała wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Właściwe i racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu mieszkaniowego pozwala na uzyskanie zamierzonego dochodu z tytułu pobieranych opłat, oraz pozwoli w znaczący sposób zaspokoić potrzeby mieszkaniowe mieszkańców gminy Ostroróg.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

BURMISTRZ

dr Sławomir Szalata