

**UCHWAŁA NR VI/34/2011**  
**RADY GMINY KIJEWÓ KRÓLEWSKIE**

z dnia 24 maja 2011 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kijewo Królewskie  
na lata 2011 - 2016**

Na podstawie 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 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2010 r. Nr 3, poz. 13) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kijewo Królewskie na lata 2011 – 2016, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kijewo Królewskie.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Załącznik do Uchwały Nr VI/34/2011

Rady Gminy Kijewo Królewskie

z dnia 24 maja 2011 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KIJEWO KRÓLEWSKIE NA LATA 2011 - 2016

### I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

Według stanu na dzień 30.04.2011 roku zasób mieszkaniowy gminy stanowi 46 lokali mieszkalnych, w tym 11 lokali socjalnych, które znajdują się w 2 budynkach położonych na terenie gminy.

1. Aktualna wielkość zasobów mieszkaniowych gminy:

Lp.	Treść	Ilość w sztukach	powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1.	Liczba budynków mieszkalnych	13	2.072,10
2.	Liczba lokali mieszkalnych	46	2.072,10
3.	Garaze	2	41,70

2. Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 45,05 m<sup>2</sup>.

3. Zestawienie budynków komunalnych według numeracji administracyjnej z określeniem położenia na terenie gminy.

Lp.	Miejscowość	Numeracja administracyjna	Liczba lokali mieszkalnych
1.	Bagart	7	1
2.	Brzozowo	88	2
3.	Brzozowo	102-107	6
4.	Kijewo Królewskie	15	1
5.	Kijewo Królewskie	54	6
6.	Kijewo Królewskie	57	4
7.	Kijewo Królewskie	59	2
8.	Kijewo Królewskie	61	2
9.	Kijewo Królewskie	92	5
10.	Kijewo Szlacheckie	22	10
11.	Trzebcz Szlachecki	11	3
12.	Trzebcz Szlachecki	18	1
13.	Trzebcz Szlachecki	42	3
	<b>OGÓLEM</b>	<b>13</b>	<b>46</b>

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

Lata	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2011	46	11
2012	40	11
2013	35	11
2014	35	11
2015	35	11
2016	35	11

Zmniejszenie ilości zasobów mieszkaniowych gminy jest wynikiem sprzedaży lokali mieszkalnych.

#### 5. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego:

Stan techniczny budynków jest zróżnicowany i zależy od trzech poniższych czynników:

- 1) wieku;
- 2) konstrukcji;
- 3) wyposażenia.

##### 1) Wiek budynków

Większość budynków stanowiących zasoby komunalne została wybudowana w latach bezpośrednio przed- i powojennych. Są to więc obiekty ponad 80-letnie i mocno wyeksploatowane;

##### 2) Konstrukcja budynków

Obiekty wykonane w konstrukcji tradycyjnej, murowane. W zależności od obiektu występuje podpiwniczenie i/lub druga kondygnacja, z zastosowaniem zróżnicowanego materiału do budowy ścian stropów i dachu.

###### - fundamenty

przeważnie murowane ceglane lub z kamienia polnego, betonowe, stan techniczny - w obiektach podpiwniczonych widoczne zawilgocone ściany fundamentowe, brak śladów na budynku świadczących o uszkodzeniu lub ponadnormatywnym osiadaniu fundamentów,

###### - ściany

w większości występuje cegła i pustaki ceramiczne, bloczki wapienno piaskowe, i pustaki gazobetonowe, część obiektów bez tynków zewnętrznych. stan techniczny - w zależności od obiektu występują w różnym stanie i ilości pęknięcia, zarysowania i powierzchniowa erozja materiałów ściennych, pęknięcia, zarysowania, odspojenia i ubytki tynków, złuszczone powłoki malarskie,

###### - stropy

drewniane, Kleina, żelbetowe ocena techniczna - brak ponadnormatywnych ugięć, przy stropach drewnianych częściowo uszkodzona podsufitówka,

###### - stropodachy i dachy

żelbetowe i drewniane, kryte papą na lepiku, płytami eternitu, dachówką, ocena techniczna - brak ponadnormatywnych ugięć, widoczne miejscowe przecieki wód opadowych, elementy drewniane częściowo zaatakowane przez owady oraz korozję biologiczną, pokrycie z papy wykazuje liczne pęknięcia, pofałdowania i nieszczelności, płyty eternitowe i dachówka, miejscowe pęknięcia ponawiające się obłuzowania płyt i dachówki, nieszczelności,

###### - izolacje termiczne

część budynków ocieplone ściany i dachy, pozostałe bez izolacji termicznej,

###### - stolarka okienna i drzwiowa

drewniane, PCV

ocena techniczna - stolarka drewniane wykazuje liczne uszkodzenia, ubytki kitu, pęknięcia, trudności w otwieraniu i zamykaniu, nieszczelności,

- instalacje elektryczne, wod-kan, część obiektów wyposażona w centralne ogrzewania stan techniczny - instalacje elektryczne przeważnie z przewodów aluminiowych wymagających wymiany, instalacje wod-kan oraz c.o. stan techniczny dostateczny;

Wszystkie obiekty wykazują naturalne zużycie związane z długim okresem użytkowania i wymagają nakładów remontowych.

##### 3) Wyposażenie budynków:

W instalację wewnętrzną:	Liczba lokali
--------------------------	---------------

wodociągową (sieć gminna)	46
kanalizacyjną (sieć gminna)	25
centralnego ogrzewania	17
elektryczną	46

## II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

Stan techniczny budynków mieszkalnych gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Większość budynków jest znacznie wyeksploatowanych, obciążonych licznymi wadami konstrukcyjnymi oraz wyposażonymi w instalacje znajdujące się w złym stanie technicznym. W celu poprawy stanu technicznego budynków niezbędne będzie wykonanie w latach 2011-2016 szeregu prac remontowych i modernizacyjnych, a w szczególności:

- roboty ogólnobudowlane,
- roboty dekarские: konserwacyjne i remontowe,
- wymiana instalacji elektrycznej.

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe gminy. Z tego też względu w latach 2011 – 2016 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii – planuje się wykonywanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych, tj. remonty dachów i konstrukcji dachowych oraz wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

## III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2011 – 2016.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych
2011	-
2012	6
2013	5
2014	-
2015	-
2016	-

Sprzedż najemcom lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

## IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- a) braku łazienki w lokalu,
- b) braku WC w lokalu,
- c) administrowania kotłowni c. o. przez zarządcę budynku,

ustala Wójt Gminy w oparciu o zasady określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za:

brak łazienki w lokalu	o 25%
brak WC w lokalu	o 25%

3. Czynniki podwyższający stawkę bazową czynszu:

## V. 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.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy lub osoby przez niego upoważnione.

Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości;
- 2) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego;
- 3) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności;
- 5) współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami.

2. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2011-2016.

## VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINNEGO

Źródłem finansowania remontów i modernizacji w kolejnych latach będą głównie wpływy z czynszów za lokale komunalne oraz środki z budżetu gminy.

Dodatkowym źródłem finansowania remontów czy też bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych mogą być również środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Wpływy z lokali mieszkalnych ogółem w tys. zł:	70	70	60	62	64	65
w tym czynsz:	70	70	60	62	64	65
<b>OGÓŁEM:</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>60</b>	<b>62</b>	<b>64</b>	<b>65</b>

## VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

Środki finansowe pochodzące z czynszów będą przeznaczone na bieżącą eksploatację oraz remonty i modernizacje lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł	52,5	52,5	46	45	46	48
Koszty remontów i modernizacji w tys. zł	17,5	17,5	14	17	18	17
<b>OGÓŁEM:</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>64</b>	<b>65</b>

## VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć następujące zasady:

1. Dążenie do zbywania lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach komunalnego zasobu gminy.
2. Udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą w przypadku podjęcia uchwały o sprzedaży lokali mieszkalnych.
3. Racjonalizację wykorzystania obecnego zasobu gminy poprzez:
  - a) systematyczną windykację od najemców komunalnych lokali mieszkalnych należnych opłat,
  - b) prowadzenie rozmów z najemcami, którzy posiadają zadłużenie w płatnościach należnych opłat.

Przewodniczący Rady Gminy

**mgr Ireneusz Szczepański**