

**UCHWAŁA NR VIII/46/2015**  
**RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 25 maja 2015 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniezno obejmującym lata 2015 do 2019**

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2014 r. poz. 379, 1072) 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 2014 r. poz. 150), uchwała się co następuje:

**A. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

**§ 1. 1. Prognozowany podział lokali**

| Lp. | Rodzaj lokalu | Kolejne lata |      |      |      |      |
|-----|---------------|--------------|------|------|------|------|
|     |               | 2015         | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| 1   | Socjalne      | 3            | 3    | 3    | 3    | 3    |
| 2   | Pozostałe     | 36           | 36   | 36   | 36   | 36   |

**2. Analiza struktury zasobów mieszkaniowych będących własnością Gminy Gniezno**

|                  | Ilość mieszkań | Pow. użytkowa w m <sup>2</sup> | ilość izb | Przeciętna      |      |                                  |                             |
|------------------|----------------|--------------------------------|-----------|-----------------|------|----------------------------------|-----------------------------|
|                  |                |                                |           | liczba osób na: |      | powierzchnia użytkowa mieszkania |                             |
|                  |                |                                |           | mieszkanie      | izbę | w m <sup>2</sup>                 | na 1 osobę w m <sup>2</sup> |
| Zasoby komunalne | 36             | 1802,44                        | 153       | 3,58            | 0,9  | 50,06                            | 15,46                       |

**§ 2. Podział budynków pod kątem wyposażenia:**

| Lp. | Rodzaj lokalu                           | Kolejne lata |      |      |      |      |
|-----|-----------------------------------------|--------------|------|------|------|------|
|     |                                         | 2015         | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| 1   | posiadający ogrzewanie                  | 36           | 36   | 36   | 36   | 36   |
| 2   | posiadający instalację wodną            | 36           | 36   | 36   | 36   | 36   |
| 3   | posiadający kanalizację w pomieszczeniu | 36           | 36   | 36   | 36   | 36   |

**B. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji**

**§ 3. Analiza potrzeb głównych w zakresie remontów z podziałem na budynki i mieszkania:**

| Rodzaj remontu | Kolejne lata |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
|----------------|--------------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|
|                | 2015         |        | 2016 |        | 2017 |        | 2018 |        | 2019 |        |
|                | bud.         | miesz. | bud. | miesz. | bud. | miesz. | bud. | miesz. | bud. | miesz. |
| Remonty dachów |              |        | 1    | 3      | 1    | 3      |      |        |      |        |
| malowanie      |              |        |      |        | 1    | 3      |      |        | 1    | 3      |

|                         |   |   |   |   |  |  |   |   |  |
|-------------------------|---|---|---|---|--|--|---|---|--|
| zew. elewacji budynku   |   |   |   |   |  |  |   |   |  |
| wymiana okien lub drzwi | 2 | 4 | 1 | 3 |  |  | 1 | 2 |  |

**§ 4. Plan remontów w poszczególnych latach:**

| Lp. | Remonty ( w tys. zł)                                    | Kolejne lata |         |         |        |         |
|-----|---------------------------------------------------------|--------------|---------|---------|--------|---------|
|     |                                                         | 2015         | 2016    | 2017    | 2018   | 2019    |
| 1   | wymiana pokryć dachowych                                |              | 100.000 | 110.000 |        |         |
| 2   | malowanie zew. elewacji budynków                        |              |         | 40.000  |        | 60.000  |
| 3   | Malowanie klatek schodowych                             |              |         |         | 20.000 | 20.000  |
| 4   | wykonanie kominów                                       |              | 20.000  |         | 20.000 | 20.000  |
| 5   | wymiana rur, rynien, opierzeń i papy na dachu           |              | 10.000  |         | 20.000 |         |
| 6   | naprawy inne                                            | 27.000       | 20.000  | 10.000  | 30.000 | 30.000  |
| 7   | dostosowanie pozyskanych pomieszczeń na cele mieszkalne | 140.000      |         |         |        |         |
|     | Razem                                                   | 167.000      | 150.000 | 160.000 | 90.000 | 130.000 |

**C. Sprzedaż lokali**

**§ 5. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:**

| Sprzedaż lokali w latach kolejnych |      |      |      |      |
|------------------------------------|------|------|------|------|
| 2015                               | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| 2                                  | 3    | 2    | 2    | 3    |

**D. Zasady polityki czynszowej**

**§ 6. Ustala się następujące rodzaje czynszów dla lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy:**

- a) za lokale mieszkalne i zamienne,
- b) za lokale socjalne

**§ 7. 1.** Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku.

2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

**§ 8. 1.** Czynsz ustala się stosując metodę tzw. stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, uwzględniając czynniki obniżające stawki czynszu według **załącznika nr 1** do uchwały.

2. Czynniki obniżające stawki czynszu dotyczące także czynszu za lokale socjalne, albowiem obowiązują dwie odrębne stawki bazowe czynszu, jedna dla lokali mieszkalnych i zamiennych, a druga dla socjalnych.

**§ 9. 1.** Stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Zarządzeniem Wójt Gminy Gniezno.

**§ 10.** Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek wynajmującego, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

**§ 11.** W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa.

**E. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami**

**§ 12. 1.** Opis dzisiejszego sposobu zarządzania. Stan gminnych zasobów mieszkaniowych i jakości usług dla ich lokatorów zależy głównie od systemu zarządzania gminnymi nieruchomościami. Obecnie w gminie budynkami zarządza Wójt Gminy Gniezno

## **F. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej**

§ 13. Źródła finansowania w kolejnych latach:

| Lp. | Źródła finansowania<br>( w tys. zł) | Lata kolejne |      |      |      |      |
|-----|-------------------------------------|--------------|------|------|------|------|
|     |                                     | 2015         | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| 1   | Dochody z czynszu                   | 37,5         | 35,2 | 34,6 | 33,2 | 32,1 |
| 2   | Dochody z lokali<br>użytkowych      | 2,6          | 2,6  | 2,6  | 2,7  | 2,8  |
|     | Razem                               | 40,1         | 37,8 | 37,2 | 35,9 | 34,9 |

§ 14. Prognoza wysokości wydatków w kolejnych latach:

| Lp. | koszty<br>(w tys. zł) | Lata kolejne |         |         |        |         |
|-----|-----------------------|--------------|---------|---------|--------|---------|
|     |                       | 2015         | 2016    | 2017    | 2018   | 2019    |
| 1   | Bieżącej eksploatacji | 27.000       | 20.000  | 10.000  | 30.000 | 30.000  |
| 2   | Remontów              | 140.000      | 130.000 | 150.000 | 60.000 | 100.000 |
|     | Razem                 | 167.000      | 150.000 | 160.000 | 90.000 | 130.000 |

## **G. Inne działania**

§ 15. W celu poprawy warunków mieszkaniowych i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się następujące działania:

- remont budynku po byłej szkole
- utworzenie trzech lokali socjalnych
- bieżące działania w celu prawidłowego eksploataowania budynków mieszkalnych

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie 14 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Piotr Łykowski**

**Tabela Oczynszowania mieszkań- zawierająca obniżki czynszu od stawki bazowej**

| Czynniki wpływające na stawkę czynszu                                                                   |                         |                                            | Stawka bazowa i obniżki w % |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|
| Mieszkanie o współczesnym standardzie wyposażone w c.o., łazienkę, wc, instalację wodną i kanalizacyjną |                         |                                            | 100                         |
| Wyposażenie mieszkania w instalacje i urządzenia                                                        |                         | za brak c.o                                | -5                          |
|                                                                                                         |                         | za brak łazienki <sup>1)</sup>             | -5                          |
|                                                                                                         |                         | za brak wc <sup>2)</sup>                   | -5                          |
|                                                                                                         |                         | za brak instalacji wodnej i kanalizacyjnej | -5                          |
| Położenie budynku                                                                                       | lokalizacja             | centrum <sup>3)</sup>                      | 0                           |
|                                                                                                         |                         | peryferia <sup>4)</sup>                    | 0                           |
|                                                                                                         | zabudowa                | zwarta                                     | 0                           |
|                                                                                                         |                         | wolnostojąca                               | 0                           |
| Położenie lokalu w budynku                                                                              | kondygnacja             | korzystna <sup>5)</sup>                    | 0                           |
|                                                                                                         |                         | niekorzystna <sup>6)</sup>                 | -5                          |
|                                                                                                         | stopień nasłonecznienia | korzystna <sup>7)</sup>                    | 0                           |
|                                                                                                         |                         | niekorzystna <sup>8)</sup>                 | -5                          |
| Stan techniczny budynku i urządzeń                                                                      |                         | ponad przeciętna <sup>9)</sup>             | +5                          |
|                                                                                                         |                         | poniżej przeciętnej <sup>10)</sup>         | -5                          |

<sup>1)</sup> Jeżeli najemca na własny koszt i za zgodą wynajmującego wyposaży lokal mieszkalny w urządzenia sanitarne (łazienka i wc) nie powoduje to podwyższenia z tego tytułu stawki czynszu przez 5 lat

<sup>2)</sup> Jeżeli najemca na własny koszt i za zgodą wynajmującego wyposaży lokal mieszkalny w urządzenia sanitarne (łazienka i wc) nie powoduje to podwyższenia z tego tytułu stawki czynszu przez 5 lat

<sup>3)</sup> brak

<sup>4)</sup> wsie gminne

<sup>5)</sup> wszystkie mieszkania za wyjątkiem wymienionych w przypisie nr 6

<sup>6)</sup> Mieszkania na poddaszu

<sup>7)</sup> wszystkie lokale, za wyjątkiem wymienionych w przypisie nr 8

<sup>8)</sup> lokale z ciemną kuchnią

<sup>9)</sup> Budynki nowe i o wysokim standardzie pierwotnym oraz wyposażone przez zarządcę w instalację gazową lub telefoniczną itp.

<sup>10)</sup> Budynki o dużym stopniu zniszczenia, złym stanie urządzeń (bardzo dawno nie remontowane)- zakwalifikowane przez odpowiednie służby Urzędu Gminy

## **Uzasadnienie**

W związku z upływem pięcioletniego okresu na jaki obowiązywał uchwalony przez Radę Gminy Gniezno dotychczasowy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zaistniała konieczność uchwalenia nowego wieloletniego programu również na okres pięciu lat.

Przedmiotowy wieloletni program uchwalany niniejszą uchwałą obejmuje w szczególności wszystkie zagadnienia, o których mowa w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. (Dz.U. z 2014 poz. 150).

W powyższym stanie rzeczy podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.