

**UCHWAŁA NR XVIII/104/2012  
RADY GMINY POLSKA CEREKIEW**

z dnia 29 listopada 2012 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Polska Cerekiew na lata 2013 – 2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.<sup>2)</sup>) **Rada Gminy Polska Cerekiew uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Polska Cerekiew na lata 2013 – 2017 stanowiący załącznik do uchwały.

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

**§ 3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

**Jerzy Koleczko**

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego zostały ogłoszone w Dz. U. 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, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113 i Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i nr 217, poz. 1281; z 2012 r. poz. 567

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego zostały ogłoszone w Dz.U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13; z 2011 r. Nr 224, poz. 1342

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY POLSKA CEREKIEW NA LATA 2013 -2017****Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

1. Mieszkaniowy Zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne, będące własnością Gminy Polska Cerekiew
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy na dzień 01.10.2012r. wynosi 70 mieszkań w 16 budynkach:

<b>Lp.</b>	<b>Adres budynku</b>	<b>Liczba lokali</b>	<b>Powierzchnia w m<sup>2</sup></b>
1.	Polska Cerekiew, ul. Rynek 6	5	277,00
2.	Polska Cerekiew, ul. Rynek 8	6	237,00
3.	Polska Cerekiew, ul. Rynek 16	5	286,00
4.	Polska Cerekiew, ul. Rynek 3-11	10	602,22
5.	Polska Cerekiew, ul. Pocztowa 7	3	157,00
6.	Polska Cerekiew, ul. Konarskiego 2	1	45,00
7.	Polska Cerekiew, ul. Ligonia 4	3	245,90
8.	Ligota Mała 2	8	274,24
9.	Ligota Mała 13	2	144,02
10.	Ciężkowice, ul. Szkolna 5	4	325,00
11.	Ciężkowice, ul. Polna 14	4	197,00
12.	Jaborowice 80	2	124,07
13.	Grzędzin ul. Kościelna 32	1	56,00
14.	Zakrzów, ul. Chopina 111	2	134,40
15.	Zakrzów, ul. Chopina 75 i 77	2	119,12
16.	Zakrzów, ul. Kościelna	5	172,04

	<b>2 i 4</b>		
	<b>OGÓLEM</b>	<b>70</b>	<b>3.3430,16</b>

3. W latach 2013 – 2017 Gmina nie przewiduje budowy mieszkań komunalnych. Prognozuje się, że na zwiększenie wielkości gminnego zasobu będą miały wpływ następujące czynniki:

- przejęcie lokali lub budynków od innych właścicieli np. PKP
- adaptacja strychów w obecnych budynkach komunalnych.

4. Lokale socjalne w myśl art.22 ustawy o ochronie praw lokatorów

Mieszkańcom zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego Gmina Polska Cerekiew zamierza pozyskać w następujący sposób:

- przejęcie w/w lokali od innych właścicieli
- opuszczenie lokali mieszkalnych przez obecnych najemców
- adaptacja istniejących pomieszczeń dotychczas niewykorzystywanych

5. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Polska Cerekiew w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszk.	Ilość lokali socjalnych	Sprzedaż
2013	16	70	0	3
2014	15	65	2	0
2015	15	63	4	0
2016	15	61	6	0
2017	15	61	6	0

6. Ogólna ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych:

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Instal. wodna	Instal. kanal.	Instal. C.O.	Ubikacja splukiwana
1.	Polska Cerekiew, ul. Rynek 6	5	5	5		5
2.	Polska Cerekiew, ul. Rynek 8	6	6	6		1
3.	Polska Cerekiew, ul. Rynek 16	5	5	5		5
4.	Polska Cerekiew, ul. Rynek 3-11	10	10	10	5	10
5.	Polska Cerekiew, ul. Pocztowa 7	3	3	3		3
6.	Polska Cerekiew, ul. Konarskiego 2	1	1	1		1
7.	Polska Cerekiew, ul. Ligonia 4	3	3	3	3	3
8.	Ligota Mała 2	2	2	2		2
9.	Ligota Mała 13	8	8	6		5
10.	Ciężkowice, ul. Szkolna 5	4	4	4		5
11.	Ciężkowice, ul. Polna 14	4	4	4		4

12.	Jaborowice 80	2	2	2		2
13.	Grzędzin ul. Kościelna 32	1	1	1		1
14.	Zakrzów, ul. Chopina 111	2	2	2	2	2
15.	Zakrzów, ul. Chopina 75 i 77	2	2	2		2
16.	Zakrzów, ul. Kościelna 2 i 4	5	5	3		
	<b>OGÓLEM</b>	<b>70</b>	<b>63</b>	<b>59</b>	<b>10</b>	<b>54</b>

#### **Rozdział 2.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2013 – 2017**

1. Potrzeby remontowe budynku i lokali wynikają z konieczności:

- utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.
- zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z ich przeznaczeniem
- utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku

2. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią:

- wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej, odgromowej, elementy konstrukcyjne obiektów, urządzeń grzewczo kominowych i wentylacyjnych.
- niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców

Rodzaj remontów	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
Instalacje elektryczne	10.000	10.000	5.000	5.000	5.000
Remonty ogólnobudowlane	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Roboty malarskie	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Inne roboty i usługi	35.000	30.000	30.000	20.000	20.000
Ogółem w tys. zł	70.000	65.000	60.000	50.000	50.000

#### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013 – 2017**

Gmina nie przewiduje w latach 2013 – 2017 sprzedaży pojedynczych mieszkań komunalnych. W roku 2013 planowana jest sprzedaż mieszkań i lokali użytkowych w budynku przy ul. Ligonia 4 w Polskiej Cerekwi pod warunkiem zgody wszystkich Najemców znajdujących się w tym budynku.

#### **Rozdział 4.**

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

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłoby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszu stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

1. Dotychczasowa stawka czynszu wynosi -2,18 zł/m<sup>2</sup> w następnych latach kolejne podwyżki czynszu mogą być dokonywane przyjmując tylko inflacyjny wzrost stawki odtworzeniowej oraz wzrost stawki czynszu wg. średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni ustala Wójt Gminy.

2. Czynsz obejmuje koszty: administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

3. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, energii cieplnej, wywóz nieczystości ciekłych i stałych.

4. Czynsz płatny jest w terminach określonych w umowach najmu. Za opłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą osoby pełnoletnie z nim zamieszkujące.

5. Przyjmuje się następujące wielkości zmniejszenia stawki bazowej czynszu:

- o 10% jeżeli lokal nie posiada łazienki
- o 10% jeżeli lokal nie posiada WC
- o 5% jeżeli lokal nie posiada CO

6. Stawka bazowa czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki czynszu za lokale mieszkalne.

7. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

#### **Rozdział 5.**

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

Lokale i budynki z zasobu mieszkaniowego gminy będą zarządzane jak dotychczas przez Zakład Usług komunalnych w Polskiej Cerekwi na podstawie Umowy Użyczenia z dnia 1 lipca 2004 r. zawartej pomiędzy Gminą Polska Cerekiew a Zakładem Usług Komunalnych w Polskiej Cerekwi.

#### **Rozdział 6.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy są:

- 1) Czynsze za najem lokali mieszkalnych,
- 2) Czynsze za najem lokali użytkowych,
- 3) Dotacje z Budżetu Gminy

#### **Rozdział 7.**

##### **Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
Eksploatacja bieżąca	30.000	30.000	35.000	35.000	40.000
Koszty remontów	70.000	65.000	60.000	50.000	50.000
Koszty modernizacji	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi dla wspólnot	2.000	2.500	2.500	3.000	3.000
Razem w tys. zł.	107.000	102.500	102.500	93.000	98.000

**Wydatków inwestycyjnych w latach 2013 – 2017 nie przewiduje się.**

#### **Rozdział 8.**

##### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

**Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem Gminy a w szczególności do:**

- 1) Zapewnienie regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu.

- 2) Sprawowania bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją zaległości.
- 3) Weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem Gminy.
- 4) Umożliwienie zamiany mieszkań pomiędzy Najemcami.
- 5) Przeznaczenie w drodze adaptacji na mieszkania lokale i budynki stanowiące własność Gminy niezamieszkałe do tej pory.
- 6) Wspieranie Najemców w czynnościach mających na celu podwyższenie standardów najmowanych lokali mieszkalnych.
- 7) Angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach i na klatkach schodowych.