

**UCHWAŁA NR XXVIII/211/2013
RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI**

z dnia 8 sierpnia 2013 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoki na lata 2013-2018.

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013, poz. 594) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. Nr 31 z 2005 r. , poz. 266 ze zmianami)

Rada Miejska Gminy Skoki postanawia:

§ 1. Uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoki na lata 2013-2018 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skoki.

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

Załącznik do Uchwały Nr XXVIII/211/2013

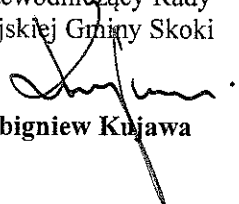
Rady Miejskiej Gminy Skoki

z dnia 8 sierpnia 2013 r.

Zalacznik1.pdf

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Skoki na lata 2013-2018

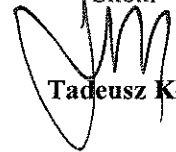
Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Skoki


Zbigniew Kujawa

Uzasadnienie

do uchwały Nr XXVIII/211/2013 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 8.08.2013r. w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoki na lata 2013 – 2018. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada obowiązek uchwalenia przez radę gminy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. W związku z tym faktem zachodzi konieczność uchwalenia takiego programu na okres obejmujący lata 2013-2018. Zatem podjęcie w/wym. uchwały uważa się za uzasadnione.

Burmistrz Miasta i Gminy
Skoki



Tadeusz Kłos

Załącznik
do uchwały Nr XXVIII/211/2013
Rady Miejskiej Gminy Skoki
z dnia 08.08.2013 r.
w sprawie wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Skoki na lata
2013-2018

**Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Skoki na lata 2013-2018**

I. ZAŁOŻENIA OGÓLNE

1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoki na lata 2013-2018 jest:

- a) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy o najniższych dochodach,
- b) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu gminy,
- c) poprawa wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Realizacja nakreślonych celów nastąpi w szczególności poprzez:

- a) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy oraz podniesienie standardu wyposażenia mieszkań komunalnych,
- b) racjonalizację gospodarki czynszowej w drodze stopniowego urealniania czynszu oraz stosowanie obniżek dla rodzin o niskich dochodach,
- c) podejmowanie działań zmierzających do kontynuacji budowy mieszkań komunalnych przy wykorzystaniu środków publicznych wspierających ten rodzaj budownictwa mieszkaniowego.
- d) adaptację budynków i lokali niemieszkalnych na cele mieszkalne
- e) pozyskiwanie lokali mieszkalnych w drodze nieodpłatnego przekazania przez Agencję Nieruchomości Rolnych.

II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY NA LATA 2013 - 2018

1. Lokale mieszkalne i lokale socjalne tworzące mieszkaniowy zasób gminy znajdują się:

- a) w 29 budynkach stanowiących własność gminy,
- b) w 12 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- c) w 2 budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym,
- d) w 1 budynku prywatnym (Rakojady)

1.1 LICZBA BUDYNKÓW Z LOKALAMI MIESZKALNYMI ORAZ LOKALAMI SOCJALNYMI

L.p.	Liczba budynków	Miasto	Wieś	Ogółem
1.	Budynki komunalne	9	20	29
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	7	5	12
3.	Budynki o nieuregulowanym stanie prawnym (NSP)	0	2	2
4.	Budynki prywatne		1	1
Razem liczba budynków:		16	28	44

1.2 LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ LOKALI SOCJALNYCH W BUDYNKACH WG ICH WŁASNOŚCI

L.p.	Liczba lokali mieszkalnych i socjalnych	Miasto	Wieś	Ogółem
1.	Budynki komunalne	30	43	73
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	30	6	36
3.	Budynki o nieuregulowanym stanie prawnym (NSP)	0	6	6
4.	Budynki prywatne	0	2	2
Razem liczba lokali mieszkalnych i socjalnych		60	57	117

2. Mieszkaniowy zasób gminy wg stanu na 31 grudnia 2012r. tworzy 117 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 5318,29 m² – w tym:

2.1 W budynkach komunalnych i budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy

a) 105 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 4400,53 m²

b) 10 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 519,19 m²

2.2 W budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym

- 6 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 422,98 m²

2.3 W budynkach prywatnych

2 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 69,35 m²

2.4 ZESTAWIENIE LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI SOCJALNYCH W BUDYNKACH GMINY SKOKI

(w tym budynki o nieuregulowanym stanie prawnym – oznaczone NSP)

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. użyt. m ²	Ilość lokali socjalnych	Pow. użyt. m ²
MIASTO SKOKI					
1	Plac Powstańców Wlkp. 18	2	103,2	0	
2	Ul. Antoniewska (Piła Młyn)	6	169,73	0	
3	Ul. Polna 16	1	67,3	0	
4	Ul. Polna 27	1	57,64	0	
5	Ul. Poznańska 2	7	410,94	0	
6	Ul. Rogozińska 1	2	84,32	0	
7	Ul. Rogozińska 6	3	113,1	0	
8	Ul. Topolowa 28	0	0	4	230,07
9	Ul. Topolowa 30	0	0	4	230,07
RAZEM MIASTO		22	1006,23	8	460,14

	WIEŚ				
1	Budziszewice 16 (do rozbiórki)	1			
2	Budziszewice 6	3	139,38		
3	Budziszewice 7	1	77,7		
4	Budziszewice 8	1	60,34		
5	Budziszewice 9	2	78,2		
6	Grzybowice 3	1	37,39	1	25,22
7	Grzybowo (Sergiel)	3	152,9		
8	Łosiniec 23	2	110,2		
9	Łosiniec 69	1	75,6		
10	Pawłowo Skockie	1	55,52		
11	Potrzeźnowo, ul. Skocka 47 (NSP)	2	97,13		
12	Potrzeźnowo, ul. Włókna 18	10	388,76		
13	Rejowiec 10	1	64,4		
14	Rejowiec 11 (NSP)	4	207,85		
15	Rejowiec 13	2	34		
16	Rejowiec 34	2	24		
17	Rejowiec 40	2	73		
18	Rejowiec 6	5	177,04		
19	Rejowiec 7	1	42,53		
20	Sławica, ul. Dzwonowska 12	1	48		
21	Szczodrochowo 2/1	1	44		
22	Wysoka 5/1	1	41,8		
	RAZEM WIEŚ	48	2029,74	1	25,22
	RAZEM MIASTO I WIEŚ	70	3035,97	9	485,36

2.5 ZESTAWIENIE LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI SOCJALNYCH W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH Z UDZIAŁEM GMINY SKOKI

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. użytk. m ²	Ilość lokali socjalnych	Pow. użytk. m ²
	MIASTO				
1	ul. Rogozińska 10	1	41,1	1	33,83

2.	ul. Jana Pawła II 28	2	75,78		
3.	ul. Jana Pawła II 45	2	82,07		
4.	ul. Ciastowicza 12 (stary budynek)	3	153,58		
5.	ul. Ciastowicza 12 (nowy budynek)	2	162,74		
6.	ul. Zamkowa 9	6	197,4		
7.	ul. Zamkowa 11	7	304,04		
8.	ul. Zamkowa 13	6	335,71		
	RAZEM MIASTO	29	1352,42	1	33,83
	WIEŚ				
1.	Jabłkowo 5	1	49,00		
2.	Jabłkowo 7	1	57,90		
3.	Stawiany 4	2	80,40		
4.	Chociszewo	1	44,50		
5.	Szczodrochowo 2/1	1	44,00		
	RAZEM WIEŚ	6	275,80		
	RAZEM MIASTO I WIEŚ	35	1628,22	1	33,83

3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy do 2018 r.

3.1 Zakłada się, że:

- a) w latach 2013 - 2014 pomimo przeznaczenia do sprzedaży
 - lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Ciastowicza 12 w Skokach,
 - budynku mieszkalnego w Budziszewicach (po uprzednim przesiedleniu najemcy),
 - budynku mieszkalnego w Wysoce
 mieszkaniowy zasób Gminy ulegnie zwiększeniu po przejęciu od PKP dworców kolejowych w Sławie Wlkp., Skokach i Roszkowie oraz w rezultacie przebudowy i modernizacji budynku komunalnego przy ul. Wczasowej w Skokach. Planuje się uzyskanie w tym budynku 2 lokali mieszkalnych. Nie wyklucza się również pozyskania lokali mieszkalnych w drodze nieodpłatnego przekazania przez Agencję Nieruchomości Rolnych.
- b) w latach 2015-2016 mieszkaniowy zasób Gminy ulegać będzie zmniejszaniu. Będzie to wynikiem planowanych sprzedaży lokali mieszkalnych oraz braku budownictwa komunalnego w tym okresie. Ostateczna wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych zależeć będzie od zainteresowania wykupem mieszkań przez dotychczasowych najemców lokali. Wystąpi prawdopodobnie zwiększone zapotrzebowanie na lokale socjalne i zajdzie potrzeba przekwalifikowania dotychczasowych lokali mieszkalnych o niższym standardzie na lokale socjalne.

c) Gmina dysponuje aktualnie pozwoleniem na budowę 2 dalszych budynków z mieszkaniami komunalnymi, po 4 mieszkania w każdym budynku przy ul. Topolowej w Skokach. W tej sytuacji nie wyklucza się udziału Gminy w programie budowy mieszkań komunalnych w latach 2017-2018 w przypadku zwiększenia dotychczasowego wsparcia finansowego ze strony Państwa.

3.2 W programie zakłada się pozyskiwanie lokali mieszkalnych i socjalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy z następujących źródeł:

- a) przebudowy i modernizacji budynków niemieszkalnych na cele mieszkalne (np. budynek przy ul. Wczasowej w Skokach),
- b) dokonywaniu zamian w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy,
- c) wynajmu lokali mieszkalnych od innych właścicieli z przeznaczeniem na podnajem,
- d) przejęcia budynków i lokali mieszkalnych od Agencji Nieruchomości Rolnych i PKP,
- e) realizacji programów specjalnych związanych z budową mieszkań przy wsparciu finansowym Państwa.

4. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest zróżnicowany i zależy od:

- a) wieku budynku,
- b) konstrukcji budynku,
- c) rodzaju materiałów użytych do ich budowy,
- d) jakości wykonania robót budowlanych,
- e) sposobu utrzymania i użytkowania przez mieszkańców,
- f) wyposażenia w instalacje decydujące o standardzie.

Większość budynków w których znajdują się zasoby komunalne wybudowana została przed 1918r. i w okresie międzywojennym. W latach powojennych wybudowane zostały jedynie nieliczne budynki z mieszkaniami komunalnymi. Dopiero w roku 2008 po wielu latach przestoju w budowie mieszkań komunalnych podjęty został przez gminę program budowy mieszkań socjalnych. W ramach realizacji tego programu w roku 2009 rozpoczęto inwestycję przy 20% wsparciu finansowym ze strony Państwa związaną z budową 2 budynków socjalnych po 4 lokale socjalne w każdym budynku przy ul. Topolowej w Skokach. Budowa budynków socjalnych zakończona została w październiku 2010r. a pierwsze zasiedlenia lokali socjalnych nastąpiły w lutym 2011r.

Struktura wiekowa budynków komunalnych jest niekorzystna i jest jednym z podstawowych czynników wpływających na ich stan techniczny. Utrzymanie tych budynków w stanie zachowawczym wymaga znacznych nakładów finansowych. Dodatkowo koszty remontów budynków komunalnych wzrastają z powodu wpisania znacznej ich liczby do ewidencji zabytków.

Wymaga to sporządzenia niezbędnej dokumentacji budowlano-konserwatorskiej, uzyskania stosownych uzgodnień i stosowania odpowiednich materiałów budowlanych.

**4.1 WYKAZ BUDYNKÓW GMINY Z MIESZKANIAMI KOMUNALNYMI
WPISANYCH DO EWIDENCJI ZABYTEKÓW**

L.p.	Adres budynku	Rok budowy
	MIASTO SKOKI	
1.	ul. Poznańska 2	ok. 1900
2.	Plac Powstańców Wlkp. 18	ok. 1900
	RAZEM MIASTO	2
	WIEŚ	
1.	Budziszewice 7 (świetlica)	przed 1918
2.	Budziszewice 8 (Pietrzak)	przed 1918
3.	Budziszewice 9 (Kwiatkowska)	przed 1918
4.	Potrzebanowo, ul. Włókna 18 (pałac)	przed 1918
5.	Rejowiec 11 (NSP)	przed 1939
6.	Pawłowo Skockie 5 (szkoła)	przed 1918
7.	Łosiniec (szkoła)	przed 1900 rozb. II poł. XXw.
8.	Szczodrochowo (Czapla)	przed 1918
9.	Grzybowice 3 (świetlica)	przed 1918
	RAZEM WIEŚ	9
	RAZEM MIASTO I WIEŚ	11

**4.2 WYKAZ BUDYNKÓW WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH Z UDZIAŁEM
GMINY WPISANYCH DO EWIDENCJI ZABYTEKÓW**

L.p.	Adres budynku	Rok budowy	Ilość mieszkań w budynku ogółem/gmina
	MIASTO SKOKI		
1.	ul. Jana Pawła II 45	ok. 1900	4/2
	RAZEM MIASTO	1	4/2
	WIEŚ		
1.	Kakulin 16	ok. 1900	3/2
2.	Szczodrochowo (Twardowski)	przed 1918	2/1
	RAZEM WIEŚ	2	5/3
	RAZEM MIASTO I WIEŚ	3	9/5

4.3 Wiekowe budynki tworzące mieszkaniowy zasób gminy obciążone są wieloma trwałymi wadami technicznymi i konstrukcyjnymi wpływającymi na ich stan techniczny. Na stan techniczny budynków komunalnych wpływają przede wszystkim:

a) zużycie pokrycia i konstrukcji dachów. Pokrycia dachów budynków komunalnych wykonane są z różnorodnych materiałów m.in. dachówki ceramicznej, dachówki cementowej, płyt cementowo- azbestowych, papy, blacho-dachówki i onduliny. Dachy o pokryciu papowym ze względu na mniejsze koszty są systematycznie remontowane. Dokonuje się wymiany zniszczonych tradycyjnych pokryć papowych na pokrycia z papy termozgrzewalnej.

b) zużyta stolarka okienna i drzwiowa,

c) brak izolacji przeciwwilgociowej w budynkach,

d) zużyte instalacje elektryczne wykonane głównie z przewodów aluminiowych niedostosowane do obecnych wymogów.

4.4 WYKAZ BUDYNKÓW GMINY Z LOKALAMI MIESZKALNYMI ORAZ ICH POTRZEBY REMONTOWE

L.p.	Adres budynku	Rok budowy	Potrzeby remontowe
MIASTO SKOKI			
1.	ul. Antoniewska (Piła Młyn)	1960	Wymiana pokrycia dachowego, remont elewacji, wymiana stolarki otworowej, malowanie klatki schodowej.
2.	ul. Polna 16	Przed 1939	Wymiana pokrycia dachowego
3.	ul. Polna 27	Przed 1939	Wymiana pokrycia dachowego
4.	ul. Topolowa 28	2009	Modernizacja inst. wentylacyjnej, naprawa pęknięć elewacji.
5.	ul. Topolowa 30	2009	Modernizacja inst. wentylacyjnej
6.	ul. Rogozińska 6	1960	Remont elewacji, wymiana stolarki otworowej, malowanie klatki schodowej.
7.	ul. Rogozińska 1B	Przed 1939	Remont dachu, wymiana stolarki otworowej.
8.	Plac Powstańców Wlkp. 18	Przed 1939	Malowanie klatki schodowej, modernizacja instalacji wod-kan i elektr.
9.	ul. Poznańska 2	Przed 1939	Remont dachu, elewacji i stolarki okiennej, malowanie klatki schodowej
WIEŚ			
1.	Budziszewice 6	1925 (dobud. 2005)	Naprawa pęknięć elewacji, remont dachu, stropu, wymiana instalacji elektr. wymiana okien, przestawienie pieców kaflowych.
2.	Budziszewice 7	1925 (dobud. 2008)	Naprawa pęknięć elewacji, remont dachu, stropu, wymiana instalacji elektr. wymiana okien, przestawienie pieców kaflowych.
3.	Budziszewice 8	1925	Naprawa pęknięć elewacji, remont dachu, stropu, wymiana instalacji elektr. wymiana okien, przestawienie pieców kaflowych.

4.	Budziszewice 9	1925	Naprawa pęknięć elewacji, remont dachu, stropu, wymiana instalacji elektr. wymiana okien, przestawienie pieców kaflowych.
5.	Budziszewice 16	Przed 1925	Budynek przeznaczony do rozbórki
6.	Potrzeźnowo, ul. Włókna 18	1920	Remont dachu i elewacji z wymianą stolarki otworowej, modernizacja systemów kominowych oraz inst. wod-kan, przestawienie pieców kaflowych.
7.	Potrzeźnowo, ul. Skocka (NSP)	Przed 1939	Remont dachu, przestawienie pieców kaflowych.
8.	Rejowiec 6	1920	Naprawa pęknięć elewacji, remont dachu, stropu, wymiana instalacji elektr. wymiana okien, przestawienie pieców kaflowych.
9.	Rejowiec 7	1920	Malowanie, ocieplenie przybudówki, wymiana stolarki otworowej.
10.	Rejowiec 10	1935	Remont dachu,
11.	Rejowiec 11 (NSP)	1930	Remont dachu i elewacji z wymianą stolarki otworowej, modernizacja systemów kominowych, przestawienie pieców kaflowych.
12.	Rejowiec 13	1930	Naprawa pęknięć elewacji, remont dachu, stropu, wymiana instalacji elektr. wymiana okien, redukcja wybrzuszenia ściany szczytowej.
13.	Rejowiec 34	1930	Malowanie, wymiana stolarki okiennej, przestawienie pieców kaflowych.
14.	Rejowiec 40	1920	Budynek nadający się do rozbioru
15.	Wysoka	1925	Naprawa opłotowania, remont dachu, elewacji z wymianą stolarki otworowej.
16.	Łosiniec 23	Przed 1939	Remont dachu, wymiana stolarki otworowej, termomodernizacja budynku.
17.	Łosiniec 69	1978	Termomodernizacja budynku, wymiana stolarki otworowej
18.	Grzybowice 3	1925	Wymiana pokrycia dachowego
19.	Grzybowo (Sergiel)	1930	Malowanie
20.	Pawłowo Skockie 5	Przed 1939	Zagospodarowanie strychu z przeznaczeniem na lokal mieszkalny

4.5 WYKAZ BUDYNKÓW WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH Z UDZIAŁEM GMINY ORAZ ICH POTRZEBY REMONTOWE

L.p.	Adres budynku	Rok budowy	Niezbędne potrzeby remontowe
	MIASTO		
1.	ul. Rogozińska 10	1960	Wymiana stolarki otworowej
2.	ul. Jana Pawła II 28	1900	Remont elewacji z wymianą stolarki otworowej, naprawa schodów
3.	ul. Jana Pawła II 45	1900	Remont dachu wraz z więźbą, remont elewacji wraz z wymianą stolarki otworowej, malowanie.

4.	ul. Ciastowicza 12 (stary budynek)	1960	Termomodernizacja, wymiana stolarki otworowej, malowanie klatki schodowej, modernizacja c.o.
5.	ul. Ciastowicza 12 (nowy budynek)	1990	Termomodernizacja, wymiana stolarki otworowej, malowanie klatki schodowej, modernizacja c.o.
6.	ul. Zamkowa 9	1980	Wymiana stolarki otworowej, malowanie klatki schodowej, montaż zadaszenia nad wejściem do budynku,
7.	ul. Zamkowa 11	1960	Remont dachu, stropów, wymiana stolarki otworowej,
8.	ul. Zamkowa 13	1990	Wymiana papy, opierzenia, kominów, odbudowa pękniętego muru fundamentowego, naprawa schodów, drzwi wejściowych, malowanie klatki schodowej.
	WIEŚ		
1	Jabłkowo 5	Po1945	Remont dachu, kominów, stropów wymiana stolarki otworowej, wymiana inst. elektr., przestawienie pieców kaflowych
2.	Jabłkowo 7	Po 1945	Remont dachu, kominów, wymiana stolarki otworowej, wymiana inst. elektr.
3.	Stawiany	Przed 1939	Remont dachu, kominów, wymiana stolarki otworowej, wymiana inst. elektr.
4.	Chociszewo	Przed 1939	Wymiana stolarki otworowej
5.	Szczodrochowo	Przed1939	Wymiana stolarki otworowej, przestawienie pieców kaflowych

4.6 Budynki komunalne i budynki wspólnot mieszkaniowych wyposażone są w większości w podstawowe instalacje techniczne tj. wodociąg i kanalizację. W instalację centralnego ogrzewania wyposażone są jedynie lokale mieszkalne w budynkach byłego Ośrodka Zdrowia w Skokach oraz w budynku szkoły przy ul. Poznańskiej 2 w Skokach. Pozostałe lokale mieszkalne i socjalne wchodzące do zasobu mieszkaniowego gminy ogrzewane są piecami kaflowymi oraz przy pomocy ogrzewania etażowego. Indywidualne ogrzewanie etażowe zastosowano również w budynkach z lokalami socjalnymi, których budowa zakończona została w październiku 2010 r.

Ścieki z budynków komunalnych wyposażonych w kanalizację odprowadzane są do gminnej kanalizacji sanitarnej oraz do zbiorników bezodpływowych na ścieki. W chwili obecnej żaden z budynków z mieszkaniami komunalnymi nie jest wyposażony w instalację gazu ziemnego. Większość mieszkań posiada instalacje gazu bezprzewodowego (butle propan-butan).

4.7 Wyposażenie instalacyjne lokali mieszkalnych i socjalnych w budynkach komunalnych i w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Rodzaj instalacji	Miasto	Wieś	Ogółem
1.	Wodociąg	30	49	79
2.	Kanalizacja	47	0	47
3.	Centralne ogrzewanie	14	0	14
4.	Ogrzewanie etażowe	4	2	6
5.	Ciepła woda użytkowa	7	0	7
6.	Gaz przewodowy	0	0	0

5. Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2013-2018

Znaczne środki finansowe zabezpieczane corocznie w budżecie Gminy na remonty i modernizację istniejącego zasobu mieszkaniowego pozwalają sukcesywnie poprawiać stan techniczny i standard wyposażenia budynków i mieszkań komunalnych.

Na poprawę stanu technicznego budynków komunalnych wpłynie również stopniowe podwyższanie stawek czynszu najmu do 3% wartości odtworzeniowej. Największe wyzwanie remontowe na najbliższy okres związane jest:

a) z remontem pałacu w Potrzebie wykorzystywanego w całości na cele mieszkaniowe – głównie remontem kapitalnym dachu. Koszty remontu kapitalnego dachu i elewacji z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej oszacowane zostały na kwotę 511.000,00 zł. (kosztorys inwestorski z 2011r.)

b) z remontem budynku starej szkoły przy ul. Poznańskiej 2 w Skokach wykorzystywanego w części na cele szkolne (izby lekcyjne). Koszty remontu kapitalnego dachu i elewacji z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej oszacowane zostały na kwotę: 629.815,81zł. (kosztorys inwestorski z 2011r.)

III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA LATA 2013-2018

Niezbędne potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków komunalnych oraz budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy ustalone zostały na podstawie jednorocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych budynków. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy z podziałem na lata 2013-2018 nie uwzględnia wszystkich potrzeb remontowo-modernizacyjnych i dostosowany został do możliwości budżetu Gminy.

Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, zdecydowana większość budynków wymaga remontów i modernizacji.

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

1. Gmina będzie dokonywać sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz najemców oraz w trybie przetargowym.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkaniowego zasobu Gminy jest w szczególności:

- a) zracjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy,
 - b) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy.
3. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowić będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z niewielkim udziałem Gminy. W tym celu Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy tj. prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu lub w przypadku nie przyjęcia oferty, z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.
- Planuje się roczną sprzedaż lokali w ilości określonej w tabeli, z możliwością jej zwiększenia w przypadku pozyskania dodatkowych mieszkań.

4. PROGNOZOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2013-2018

Kolejne lata					
2013	2014	2015	2016	2017	2018
1	2	2	2	2	2

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów utrzymania lokali z wpływów z czynszów najmu powiązany będzie:
 - a) z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system obniżek czynszu i pomocy w formie dodatków mieszkaniowych,
 - b) ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania,
 - c) z zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe.
3. Ustala się następujące rodzaje czynszów najmu
 - a) za lokale mieszkalne,
 - b) za lokale socjalne,
 - c) za pomieszczenie tymczasowe.
4. Podstawę do ustalenia miesięcznej stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowi tzw. stawka bazowa ustalana przez Burmistrza Miasta i Gminy w drodze zarządzenia.
5. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy, uwzględnia się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu.

6. Procentowane różnicowanie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia: położenie budynku, wyposażenie lokalu w urządzenia i instalacje oraz stan techniczny budynku.

7. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu najmu z tytułu wyposażenia lokalu w urządzenia i instalacje:

- a) 15% za wodę bieżącą,
- a) 15% za kanalizację,
- b) 15% za WC,
- c) 15% za łazienkę,
- d) 15% za centralne ogrzewanie z wyjątkiem etażowego,
- e) 15% za ciepłą wodę dostarczaną centralnie z kotłowni,
- f) 15% za gaz przewodowy

8. Czynniki obniżające stawkę bazową z tytułu położenia lokalu oraz jego stanu technicznego:

- a) 15% lokale położone w strefie wiejskiej obejmującej wieś na terenie Gminy Skoki,
- b) 15% dla lokali położonych w suterrenach,
- c) 15% dla lokali o wysokości poniżej 2,20 m,
- d) 15% dla lokali o złym stanie technicznym potwierdzonym przez odpowiednie służby Urzędu Miasta i Gminy - w tym lokali, w których występuje zawilgocenie i zagrzybienie ścian ze względu na brak odpowiedniej izolacji,

9. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego oraz tymczasowego pomieszczenia ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta i Gminy Skoki.

10. Do czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia nie mają zastosowania czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu najmu.

11. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu najmu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- a) zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony,
- b) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego - gdy gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
- c) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.
- d) Procentowe zastosowanie obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wynikające z wysokości dochodu przedstawia poniższa tabela:

Wysokość obniżki	Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego- ustalony w procentach w porównaniu do kwoty najniższej emerytury. Przez dochód należy rozumieć dochód ustalony zgodnie z definicją dochodu określoną w art. 3 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, z 2001 r., poz. 734 ze zmianami). Przez najniższą emeryturę należy rozumieć kwotę wskazaną w komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.
20%	do 50% najniższej emerytury

VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy poprzez Referat Gospodarki Komunalnej i Rolnictwa w Urzędzie Miasta i Gminy w Skokach.
2. Budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy zarządzają wspólnoty mieszkaniowe.
3. W latach 2013-2018 nie przewiduje się zmian z zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoki.

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

1. Gospodarka mieszkaniowa Gminy Skoki finansowana będzie z następujących źródeł:
 - a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne,
 - b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe np. garaże,
 - c) środki z budżetu Gminy
 - dotacje przedmiotowe na dofinansowanie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - dotacje celowe na dofinansowanie kosztów budowy mieszkań komunalnych i modernizacje,
 - d) środki zewnętrzne na wsparcie budowy mieszkań komunalnych (np. z Funduszu Dopłat, fundusze Unii Europejskiej).
2. Prognozowane źródła finansowania mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2013-2018 przedstawione zostały w tabeli. W tabeli nie uwzględniono środków zewnętrznych.

PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA W KOLEJNYCH LATACH (w tys. zł)

L.p.	Źródła finansowania	Kolejne lata					
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne	150,0	156,0	162,0	168,0	174,0	180,0
4.	Środki z budżetu Gminy	103,5	0,00	477,08	594,9	264,7	264,2
Ogółem prognozowane wpływy		253,5	156	639,08	762,9	438,7	444,2

VIII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

1. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy obejmują:
 - a) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy – eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków,

- b) wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanymi udziałami,
- c) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych,
- d) odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi,
- e) koszty remontów bieżących budynków i lokali komunalnych,
- f) koszty remontów kapitalnych budynków i lokali komunalnych,
- g) koszty rozbiórek budynków.

2. PROGNOZOWANA WYSOKOŚĆ WYDATKÓW POD WZGLĘDEM RZECZOWYM I FINANSOWYM W KOLEJNYCH LATACH

L.p.	Zakres rzeczowy wydatków	Prognozowane koszty w zł
1.	ROK 2013	
	1. Koszty zarządu nieruchomościami - w tym koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	3.500,00
	2. Koszty bieżącej eksploatacji - przeglądy techniczne roczne i pięcioletnie, przeglądy instalacji elektrycznych, przeglądy kominów, czyszczenie kominów, koszty energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnych, drobne naprawy	35.000,00
	3. Remonty budynków i lokali a) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, b) roboty zduńskie, c) roboty elektryczne, d) remonty instalacji wod-kan	80.000,00
	4. Przebudowa i modernizacja budynku komunalnego przy ul. Wczasowej w Skokach na cele mieszkalne	35.000,00
	5. Termomodernizacja budynku byłego GOZ w Skokach - II etap	100.000,00
	OGÓŁEM WYDATKI:	253.500,00
2.	ROK 2014	
	1. Koszty zarządu nieruchomościami - w tym koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	3.640,00
	2. Koszty bieżącej eksploatacji - przeglądy techniczne roczne i pięcioletnie, przeglądy instalacji elektrycznych, przeglądy kominów, czyszczenie kominów, koszty energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnych, drobne naprawy	36400,00
	3. Remonty budynków i lokali a) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, b) roboty zduńskie, c) roboty elektryczne, d) remonty instalacji wod-kan	83.200,00
	OGÓŁEM WYDATKI:	123.240,00

3.	ROK 2015	
	1. Koszty zarządu nieruchomościami - w tym koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	3780,00
	2. Koszty bieżącej eksploatacji - przeglądy techniczne roczne i pięcioletnie, przeglądy instalacji elektrycznych, przeglądy kominów, czyszczenie kominów, koszty energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnych, drobne naprawy	37800,00
	3. Remonty budynków i lokali a) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, b) roboty zduńskie, c) roboty elektryczne, d) remonty instalacji wod-kan	86.500,00
	4. Remont dachu i elewacji Poznańska 2	630.000,00
	OGÓŁEM WYDATKI:	758.080,00
4.	ROK 2016	
	1. Koszty zarządu nieruchomościami - w tym koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	3900,00
	2. Koszty bieżącej eksploatacji - przeglądy techniczne roczne i pięcioletnie, przeglądy instalacji elektrycznych, przeglądy kominów, czyszczenie kominów, koszty energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnych, drobne naprawy	39000,00
	3. Remonty budynków i lokali a) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, b) roboty zduńskie, c) roboty elektryczne, d) remonty instalacji wod-kan	90.000,00
	e) Remont dachu, elewacji Potrzebanowo Pałac	511.000,00
	OGÓŁEM WYDATKI:	643.900,00
5.	ROK 2017	
	1. Koszty zarządu nieruchomościami - w tym koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	4100,00
	2. Koszty bieżącej eksploatacji - przeglądy techniczne roczne i pięcioletnie, przeglądy instalacji elektrycznych, przeglądy kominów, czyszczenie kominów, koszty energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnych, drobne naprawy	41000,00
	3. Remonty budynków i lokali a) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, b) roboty zduńskie, c) roboty elektryczne, d) remonty instalacji wod-kan	93.600,00
	e) budowa lok. Socjalnych Topolowa cz.I	300.000
	OGÓŁEM WYDATKI:	438.700,00
	ROK 2018	
	1. Koszty zarządu nieruchomościami - w tym koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	4200,00
	2. Koszty bieżącej eksploatacji	43000,00

	- przeglądy techniczne roczne i pięcioletnie, przeglądy instalacji elektrycznych, przeglądy kominów, czyszczenie kominów, koszty energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnych, drobne naprawy	
	3. Remonty budynków i lokali	97.000,00
	a) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, b) roboty zdruńskie, c) roboty elektryczne, d) remonty instalacji wod-kan e) budowa lok. Socjalnych Topolowa cz.II	300.000
	OGÓŁEM WYDATKI:	444.200,00

IX. DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą następujące działania:

1. systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
2. bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu najmu,
3. wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie jego standardu,
4. proponowanie najemcom lokali komunalnych zamianę lokali, w celu dostosowania wielkości i standardu mieszkania do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
5. zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych,
6. przekwaterowania najemców zalegających z opłatami lub uchylającymi się od uiszczania opłat do lokali mieszkalnych mniejszych, o niższym standardzie lub lokali socjalnych.