

UCHWAŁA NR VI/44/2007
RADY MIEJSKIEJ W STRZELNIE
z dnia 8 marca 2007 roku.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelno na lata 2007-2011.**

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 oraz Nr 167 poz.1193) oraz na podstawie 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, Nr 214 poz.1806, z 2003 r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz.1568, z 2004 r. Nr 116 poz. 1203, Nr 102 poz.1055, z 2005 r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz.1457, z 2006 r. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz.1337) uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelno na lata 2007 – 2011 w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelna.

§ 3. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania.

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr inż. Dorota Repulak

UZASADNIENIE

W związku z 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, Rada Miejska uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Poprzednio uchwalony program na lata 2002-2006 stracił moc, stąd powyższa uchwała.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
NA LATA 2007 - 2011**

Niniejszy program obejmuje w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na 14 lokali socjalnych i pozostałe lokale mieszkalne;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. planowaną sprzedaż w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
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 gminy;
8. zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział I

Prognoza wielkości zasobów i stanu technicznego budynków

§1. Mieszkaniowy zasób Gminy Strzelno obejmuje 683 lokale mieszkalne, znajdujące się w budynkach stanowiących zarząd przymusowy, współwłasność i własność Gminy. Gmina posiada 631 lokali mieszkalnych, położonych w budynkach będących w całości jej własnością. Są to budynki położone w następujących miejscowościach:

- | | |
|---------------|---------------|
| 1) Strzelno | - 418 lokali, |
| 2) Bożejewice | - 26 lokali, |
| 3) Busewo | - 1 lokal, |
| 4) Ciechrz | - 4 lokale, |
| 5) Ciencisko | - 2 lokale, |
| 6) Jeziorki | - 14 lokali, |
| 7) Łąkie | - 13 lokali, |

- 8) Młyny - 8 lokali,
- 9) Miradz - 16 lokali,
- 10) Ostrowo - 19 lokali,
- 11) Rzadkwin - 1 lokal,
- 12) Sławsko Dolne - 7 lokali,
- 13) Stodólno - 2 lokale,
- 14) Wronowy - 8 lokali,
- 15) Wymysłówice - 5 lokali,
- 16) Żegotki - 9 lokali,
- 17) Bronisław - 75 lokali,
- 18) Markowice - 3 lokale.

L.p.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	L A T A				
			2007	2008	2009	2010	2011
1.	Ilość budynków	szt.	107	100	90	75	65
2..	Ilość lokali	szt.	631	592	564	530	495
	- socjalnych	szt.	0	2	3	4	5
	- pozostałych mieszkalnych	szt.	631	590	561	526	490
3.	Powierzchnia lokali	m ²	28.390	26.635	25.375	23.845	22.270

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 2.1. Gminne zasoby mieszkaniowe to substancja w większości bardzo stara, wymagająca dużych nakładów konserwacyjnych, a także remontów i modernizacji.

2. Podstawowe potrzeby remontowe w okresie planowanych 5-ciu lat to:

- 1) odbudowa poprzez przełożenie dachów pokrytych dachówką na 8 budynkach oraz wymianę pokrycia papowego na 10 budynkach,
- 2) przemurowanie kominów ponad dachem na 15 budynkach,
- 3) wymiana stolarki okiennej – 200 szt.,
- 4) wymiana stolarki drzwiowej – 25 szt.,
- 5) naprawy tynków i wykonanie elewacji na 7 budynkach,
- 6) wymiana instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych – 20 szt.,
- 7) pobudowanie szamb i odprowadzenie ścieków z lokali mieszkalnych w budynkach: Żegotki 16, Bożejewice 37, Bożejewice 48, Sławsko Dolne 11, Jeziorki 7, Jeziorki 30,
- 8) remont kapitalny więźby dachowej oraz wymiana pokrycia dachowego na budynku św. Ducha 24,
- 9) wymiana rynien dachowych i rur spustowych – 12 budynków,
- 10) malowanie klatek schodowych – 15 budynków,
- 11) przestawienie pieców kaflowych – 75 szt.

3. W potrzebach tych nie uwzględnia się typowych nakładów w zakresie konserwacji dachów papowych, rynien, przeglądów instalacji gazowych, elektrycznych, przewodów kominowych i wentylacyjnych, przeglądów okresowych budynków /rocznych i pięcioletnich/ oraz naprawy przecieków na dachach dachówkowych i bieżących awarii itp.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 3. W latach 2007 do 2011 planuje się corocznie sprzedać od 10 – 15 lokali.

W pierwszej kolejności należy skierować propozycje kupna lokali w tych budynkach, w których do 100% sprzedaży pozostaje wykup jednego lokalu/Sportowa 10, Spichrzowa 3, Bławaty 6/ oraz więcej lokali /Miradzka 3, Gimnazjalna 26, Powst.Wlkp.1, Topolowa 6, Parkowa 8, Parkowa 1, Kasprowicza 6/. Przy sprzedaży małych nieruchomości należy dążyć do 100% sprzedaży /Lipowa 5, Bronisław 54 itp./

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4.1. Organem właściwym do ustalenia stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest organ wykonawczy– Burmistrz. Przy wykonywaniu tego prawa Burmistrz zobowiązany jest kierować się zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Burmistrz przy ustalaniu stawek czynszu zobowiązany jest kierować się przepisami ustaw oraz możliwościami, sytuacją materialną i społeczną lokatorów będących członkami wspólnoty samorządowej, a także możliwościami budżetu w aspekcie finansowania gospodarki mieszkaniowej. Podstawą do ustalania podwyżki czynszu na 2007 r. jest stawka bazowa obowiązująca do końca 2006 r.

2. Przy ustalaniu stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej należy uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności:

- inflacje;
- rosnące koszty eksploatacji;
- koszty remontów;
- wyposażanie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje techniczne.

3. Stawka bazowa czynszu podlega obniżeniu w zależności od wyposażenia lokalu mieszkalnego w urządzenia techniczne:

- 1) stawkę obniża się o 15% w przypadku, gdy lokal wyposażony jest w trzy urządzenia techniczne,
- 2) stawkę obniża się o 30% w przypadku, gdy lokal wyposażony jest w dwa urządzenia techniczne,
- 3) stawkę obniża się o 45% w przypadku, gdy lokal wyposażony jest w jedno urządzenie techniczne,
- 4) stawkę obniża się o 55% w przypadku, gdy lokal wyposażony jest tylko w wodę i kanalizację,
- 5) stawkę obniża się o 65% w przypadku, gdy w lokalu brak jest wody lub kanalizacji.

4. Pod pojęciem urządzenia techniczne należy rozumieć: wc, co, łazienka, gaz.
5. Przez WC rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli ustępowej i spłuczki, dotyczy również WC przynależnego do lokalu położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji.
6. Przez CO rozumie się dostarczenie energii cieplnej z elektrociepłowni, kotłowni lokalnych i domowych /nie dotyczy ogrzewania etażowego/.
7. Przez łazienkę rozumie się wydzielone pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo - kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczonej centralnie bądź urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii i piecyka kąpielowego /gazowego, elektrycznego, bojlera itp./.
8. Przez gaz rozumie się instalację przewodową podłączoną od licznika do urządzenia odbiorczego /maszynka, junkers itp./.
9. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania tj. pokoi, kuchni, spiżarni, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy.
10. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, szaf i schowków, pralni, suszarni, strychów i komórek gospodarczych.
11. W stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać opłaty niezależne od właściciela takie jak: za dostawy do lokalu wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, ogrzewanie /CO/.
12. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział V

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

§ 5.1. Gmina administruje lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Gmina pełni również funkcję zarządcy w stosunku do innych zasobów mieszkaniowych wykonując zarząd przymusowy czy zastępczy.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) pozyskiwanie nowych lokali socjalnych i komunalnych do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych lub wykupu innej nieruchomości lub budowy budynku komunalnego,

- 3) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków, utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- 5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych ze zbiorników bezodpływowych.

Rozdział VI

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 6.1. Pierwszeństwo w zawieraniu umów najmu mają osoby:

- 1) znajdujące się na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego,.
- 2) pozbawione lokalu mieszkalnego wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
- 3) zajmujące lokale mieszkalne w budynku przeznaczonym do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia i zdrowia.

2. Za osoby pozostające w trudnych warunkach materialnych uważa się osoby, których miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie tych osób do otrzymania lokalu nie przekracza 100% najniższej emerytury, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 150% najniższej emerytury.

3. Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osoby zajmujące lokal, w których na 1 członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi.

4. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu,
- 2) utraciły lokale mieszkalne wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia lokalu mieszkalnego,
- 3) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli nie mają możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym zajmowanym przed umieszczeniem w domu dziecka,
- 4) znajdują się w niedostatku i trudnych warunkach mieszkaniowych.

5. Za osoby znajdujące się w niedostatku uważa się osoby, których dochód miesięczny brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie do otrzymania lokalu socjalnego nie przekracza 50% najniższej emerytury, a w przypadku osób samotnych 75% najniższej emerytury, oraz w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi.

6. Gmina może wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom w przypadku katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego.

7. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przedmiotem najmu wyłącznie na rzecz osób fizycznych. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany, po uzyskaniu zgody wynajmującego.

8. Ustala się następujący tryb postępowania i załatwiania wniosków o najem lokali:

- 1) osoby ubiegające się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy winny złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu do wynajmującego,
- 2) na podstawie złożonych wniosków zaopiniowanych przez właściwą komisję Rady Miejskiej wynajmujący sporządza projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych i socjalnych w danym roku kalendarzowym,
- 3) listy, o których mowa wyżej podane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strzelnie do 10 stycznia każdego roku,
- 4) kwalifikacji osób uprawnionych do ujęcia w projekcie listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych i socjalnych dokonuje się z uwzględnieniem w pierwszej kolejności osób znajdujących się na dotychczasowej liście przydziału mieszkań oraz osób, które dotychczas złożyły wnioski oraz na mocy wyroku sądowego i zalecenia przez organ nadzoru budowlanego.

Rozdział VII

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę

§ 8. 1. Jeżeli w lokalu pozostały osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu mogą ubiegać się o wynajęcie tego lokalu, jeżeli spełniają warunki, o których mowa w § 6 ust.2 lub ust.3 albo ust.5 oraz która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. Niezasiedlone lokale mieszkalne o pow. użytkowej przekraczającej 80 m² wynajmowane są w drodze przetargu. Stawką wywoławczą będzie kwota 200% stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej tego lokalu. W wyjątkowych sytuacjach Burmistrz może podjąć decyzję o podziale lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² i przydzielić osobom kwalifikującym się do otrzymania lokalu komunalnego.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9.1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywa się z czterech podstawowych źródeł, a mianowicie:

- 1) z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) z czynszów za dzierżawę lokali użytkowych;
- 3) z dopłat budżetu gminy;
- 4) z uzyskanych środków zewnętrznych.

2. Przychody z czynszów za lokale użytkowe w znacznej części przeznacza się na potrzeby remontowo – konserwacyjne, natomiast dopłaty z budżetu i uzyskane środki zewnętrzne zostaną przeznaczone na remonty i modernizacje budynków oraz pozyskiwanie lokali socjalnych.

Rozdział IX

Wydatki w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz remont i modernizację

§ 10.1. Planowane nakłady na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w zakresie eksploatacji oraz remontów i modernizacji przedstawiają się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Lata				
			2007	2008	2009	2010	2011
1.	Przychody;	tys.zł.	953	978	978	998	998
	z czynszów	tys.zł.	880	880	880	897	897
	z czynszów za lokale użytkowe	tys.zł.	58	58	58	61	61
	z środków zewnętrznych	tys.zł.	15	40	40	40	40
2.	Koszty:	tys.zł.	953	978	978	998	998
	zarząd i eksploatacja	tys.zł.	450	450	450	460	460
	remonty i modernizacje	tys.zł.	503	528	528	538	538

2. Przy szacowaniu przychodów z czynszów przyjęto prognozę inflacji średnio rocznie 1,05%, co wskazuje na planowane niewielkie zmiany stawek czynszu. Sytuacja gospodarcza i społeczna w poszczególnych latach wskaże jednak realność tych zamierzeń i ewentualne kierunki zmian jakie należy wprowadzić. W dążeniu do racjonalizacji gospodarowania zasobem oraz poprawy sytuacji mieszkaniowej rodzin winna być szerzej wprowadzana zamiana mieszkań.

Powyższy program zagospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi podstawę planowania budżetu na lata 2007 - 2011 w zakresie remontów budynków oraz prowadzenia racjonalnej polityki czynszowej.