

**UCHWAŁA NR X/51/2011
RADY MIEJSKIEJ W STAWISZYNIE**

z dnia 22 lipca 2011 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i miasta w Stawiszynie na lata 2011-2015”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 1 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 ze zmianami). Rada Miejska w Stawiszynie uchwała, co następuje:

§ 1.

Postanowienia ogólne

1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i miasta w Stawiszynie na lata 2011-2015”.
2. W miarę potrzeb niniejszy program będzie aktualizowany.
3. Program swoim zakresem obejmuje:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy i miasta
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali
 - 3) planowaną sprzedaż lokali
 - 4) zasady polityki czynszowej
 - 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej
 - 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy
 - 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 2.

Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

1. Mieszkaniowy zasób gminy i miasta w Stawiszynie tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.
2. Według stanu na 31 grudnia 2010 r. mieszkaniowy zasób gminy to 79 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3510,03 m² , w tym:
 - 45 lokali o pow. 2020,77 m² w 10 budynkach gminnych,
 - 34 lokali o pow. 1489,26 m² w 14 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 44,43 m² .

3. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 5 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 183,06 m² . Średnia powierzchnia użytkowa lokali socjalnych wynosi około 36,61 m²
4. W związku z sukcesywnym wykupem lokali gminnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy ulega stopniowemu zmniejszeniu.
5. Mieszkaniowe nieruchomości gminne to w zdecydowanej większości wyeksploatowane budynki przedwojenne (blisko 95% zasobu) W budynkach brak jest gazu przewodowego, 14 budynków jest przyłączonych do sieci kanalizacyjno - sanitarnej. Do końca 2012 roku przewiduje się podłączyć do kanalizacji sanitarnej 6 budynków w Stawiszynie.
6. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na koniec danego roku:

Rok	Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy (m ²)	Łączna ilość lokali gminnych	W tym: lokali socjalnych
2011	3300,03	72	5
2012	3240,03	70	5
2013	3150,03	67	5
2014	3060,03	64	5
2015	2850,03	57	5

Zgodnie z art. 20 ustawy gmina może wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobą, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. Z uwagi na brak lokali własnych, gmina w 2010 roku opłacała czynsz dla 2 rodzin.

§ 3.

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

1. Zarządzanie i administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy i miasta Stawiszyn sprawowane jest przez Samorządowy Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Stawiszynie,
2. Budynkami wspólnot z udziałem gminy i miasta zarządzają zarządcy wybierani przez poszczególne wspólnoty . Aktualnie wspólnotami z udziałem gminy zarządza 3 zarządców, którym gmina, tak jak pozostali właściciele mieszkań, przekazuje co miesiąc wynagrodzenie w wysokości zgodnej z uchwałami poszczególnych wspólnot. Na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej tj. na eksploatację i konserwację, gmina przekazuje zarządcom miesięczne zaliczki oraz wpłaty na fundusze remontowe. Rozliczenie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych wspólnot. Wysokości stawek na fundusze remontowe ustalane są na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty.

§ 4.

Analiza potrzeb remontowych.

1. Większość budynków gminnych wymaga modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
2. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych , elektrycznych, c.o., odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.
3. W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnych i odpowiednich do kubatury źródeł ciepła, sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach oraz sprawnej i szczelnej stolarki okiennej i drzwiowej.

4. Na podstawie przeprowadzonego w 2007 roku pięcioletniego przeglądu stanu technicznego nieruchomości gminnych wynika że:
- 1) w budynkach niezbędne jest wykonanie remontów dachów, elewacji, remont klatek schodowych oraz wymiany stolarki okiennej i drzwiowej
 - 2) opisane powyżej potrzeby remontowe, ze względu na bardzo duży zakres, możliwe będą do realizacji w sposób sukcesywny w okresie, co najmniej, najbliższych 10-12 lat.
 - 3) plany remontów będą ustalane na każdy rok odrębnie w terminie do końca grudnia roku poprzedzającego, na podstawie:
 - wniosków składanych przez najemców lokali mieszkalnych oraz przeprowadzonych przeglądów stanu technicznego budynków
5. W zakresie remontów części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych, zakres prac będzie uzależniony od decyzji wspólnot oraz posiadanych środków na funduszu remontowym wspólnoty i możliwości pozyskania środków zewnętrznych.

Plan remontów na lata 2011-2015 (w tys. zł)

Zakres remontów	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.
Remonty dachów	6,0	8,0	10,3	10,1	9,0
Wymiana stolarki okiennie - drzwiowej	10	12	8	8	10
Remonty instalacji elektrycznych	5,0	4,0	3,0	5,0	4,0
Wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych	11,3	11,4	11,5	11,5	11,6
Pozostałe remonty ogólnobudowlane oraz instalacyjne w lokalach i budynkach gminnych w ramach konserwacji, modernizacji i drobnych remontów.	10	10	10	10	10

§ 5.

Polityka sprzedaży mieszkań.

Zasady sprzedaży lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy reguluje Uchwała Rady Gminy i Miasta w Stawiszynie nr XXVII z dnia 20 czerwca 2001 roku w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w domach wielomieszkaniowych oraz małych domach mieszkalnych stanowiących własność Gminy i Miasta Stawiszyn oraz określenie zasad i kryteriów sprzedaży.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w ostatnich 5 latach wyniosła:

- w 2006 r. - 17 mieszkań,
- w 2007 r. - 6 mieszkań,
- w 2008 r. - 4 mieszkania,
- w 2009 r. - 7 mieszkań,
- w 2010 r - 2 mieszkania.

Ze względu na tendencję spadkową sprzedaży lokali dalsza sprzedaż będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Zakłada się, że sprzedawane będą przede wszystkim lokale w budynkach w których gmina jest jednym z właścicieli. W ten sposób realizowany będzie rozpoczęty wiele lat wcześniej proces wycofywania udziałów gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych. Działanie takie ma na celu obniżenie kosztów ponoszonych przez gminę na utrzymanie zasobów w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W najbliższych latach gmina nie spodziewa się zdecydowanego wzrostu sprzedaży lokali. Lokale mieszkalne nabywane są wyłącznie przez lokatorów zamieszkujących je na stałe. W tym celu dopuszcza się sprzedaż mieszkań w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców. Prognozę sprzedaży lokali mieszkaniowych w latach 2011-2015 przedstawiono poniżej. Prognozę sporządzono na podstawie posiadanych informacji i analizy danych z lat ubiegłych.

PROGNOZA SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH.

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż lokali	Lokale w budynkach do rozbiórki	Uwagi
1.	2011	7	-	
2.	2012	2	2	Ul. Starościńska 2
3.	2013	3	-	
4.	2014	3	-	
5.	2015/2016	7	-	

§ 6.

Zasady polityki czynszowej.

Zgodnie z art. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia w którym podwyżka zaczęła obowiązywać. Przez opłaty niezależne od właściciela rozumie się należności za dostarczone media.

Ustalono następujące rodzaje czynszów:

- a) czynsz za lokal mieszkalny.
- b) czynsz za lokal socjalny.

Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy ustala Burmistrz Stawiszyna. Stawka dla poszczególnych lokali uwzględnia określone czynniki zwiększające lub zmniejszające wartość użytkową lokalu. Zgodnie z art. 23 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu za lokal mieszkalny obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy. Ustala się, że stawka czynszu za lokal socjalny będzie równa 50% najniższej stawki w mieszkaniowym zasobie gminy i miasta Stawiszyn ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki podwyższające ani czynniki obniżające wartość użytkową lokali.

Czynniki wpływające na wysokość stawek czynszu najmu.

Ustala się, następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu najmu za 1 m² lokalu:

- 1) Czynniki podwyższające stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:
 - a) Kanalizacja, wc 30%
 - b) Centralne ogrzewanie 20%
 - c) Łazienka 30%
- 2) Czynniki obniżające stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:
 - a) Lokal mieszkalny w budynku substandardowy 20%

Zmiany wysokości stawek czynszu w czasie trwania najmu.

W czasie trwania stosunku najmu, oprócz planowanej zmiany stawki bazowej czynszu, gmina może podwyższyć stawkę jeśli dokonała w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie gminy, czynsz najmu ulega stosownemu obniżeniu. Przed wprowadzeniem zmian w umowach najmu w części dotyczącej czynszu, strony umowy muszą sporządzić i podpisać protokół z dokonanych ulepszeń lub uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu.

Najemca może podnająć całość lub część lokalu za pisemną zgodą wynajmującego. W takim przypadku wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30 %.

Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym.

Najemca lokalu po pisemnym udzieleniu zgody przez gminę, może prowadzić działalność gospodarczą w lokalu mieszkalnym. Warunki udzielenie zgody oraz skutki jej braku, określają odrębne przepisy.

W przypadku prowadzenia przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym, gmina może zwiększyć czynsz najmu o 100 % za każdą izbę w której działalność ta jest prowadzona.

Czasowe zaprzestanie korzystania z lokalu mieszkalnego.

W przypadku czasowego zaprzestania korzystania przez najemcę z lokalu mieszkalnego na skutek okoliczności od niego niezależnych, gmina może zawiesić na wniosek najemcy naliczanie czynszu za lokal mieszkalny na czas określony, licząc od dnia złożenia wniosku, jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących lokal wraz z najemcą, zobowiązanych do zapłaty czynszu.

Do okoliczności niezależnych od najemcy lokalu zaliczamy w szczególności:

- czasowe umieszczenie najemcy w domu opieki społecznej;
- długotrwałą chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej.

Warunkiem zawieszenia naliczania czynszu jest niezaleganie przez najemcę z płatnościami czynszu i opłat eksploatacyjnych na dzień złożenia wniosku o zawieszenie naliczania czynszu.

Szczegółowe warunki i tryb udzielania ulgi w postaci zawieszenia naliczania czynszu regulują odrębne przepisy.

Kaucje za lokale mieszkalne i zaległości czynszowe.

Zasady pobierania i ustalania wielkości kaucji zabezpieczającej ewentualne roszczenia z tytułu pokrycia należności za korzystanie z lokalu reguluje art. 6. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Ustala się pobieranie kaucji zabezpieczających roszczenia z tytułu należności za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, w wysokości 10-krotności stawki czynszu na dzień zawarcia umowy z najmu. Wprowadzenie obowiązku wnoszenia kaucji nie ma zastosowania w przypadku zawierania umów najmu lokali socjalnych i zamiennych oraz umów będących wynikiem zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali komunalnych.

Gmina może udzielać najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań wobec niej z tytułu czynszu najmu poprzez:

- odroczenie terminu ich płatności;
- rozłożenia należności na raty.
- umorzenie odsetek od zaległości po spłacie całej zaległości czynszu

§ 7.

Analiza potrzeb mieszkaniowych i zasady realizacji.

Podstawowym celem władz gminy i miasta jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

1. tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części mieszkańców,
2. podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz inwestowanie w uzasadnioną modernizację zasobu,

3. zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, z powodu trudnych warunków materialnych, zdrowotnych i innych,
4. sprawowanie odpowiedniego nadzoru oraz prowadzenie ścisłej współpracy z zarządcą zasobów gminy i zarządcami wspólnot z udziałem gminy.

§ 8.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
 - 1) przychody z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych,
 - 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
2. W oparciu o analizę roku 2010, gmina zobowiązana będzie od 2011r. sukcesywnie zapewniać co miesiąc wyższe koszty za każdy m² p. u. lokali gminnych w budynkach wspólnot. Przewiduje się sukcesywny wzrost tej stawki o około 10% w każdym następnym roku obowiązywania programu, głównie z tytułu wzrostu stawek na fundusze eksploatacyjne i remontowe wspólnot.
3. Planuje się wzrost tej stawki o około 15% w każdym następnym roku obowiązywania programu.

§ 9.

Wysokość wydatków (w tys. zł) w kolejnych latach.

rok	2011	2012	2013	2014	2015
Eksploatacja gminnych budynków mieszkalnych	128	127	127	126	126
Eksploatacja części wspólnych w budynkach wspólnot z udziałem gminy	7,2	7,3	7,4	7,4	7,5
Konserwacja, drobne naprawy i remonty mieszkaniowego zasobu gminy, usuwanie awarii	10	10	10	10	10
Fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	11,3	11,4	11,5	11,5	11,6
Inwestycje remontowe	21,0	24,0	21,3	23,1	24,0

§ 10.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Dla rodzin pozostających w niedostatku, proponowanie zamian na lokale mniejsze i tańsze w utrzymaniu
2. Podejmowanie działań w celu niezwłocznego zapewnienia lokali zamiennych najemcom lokali zlokalizowanych w nieruchomościach przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu. Zamiany te będą realizowane do lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców.
3. Podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie brakującej dokumentacji technicznych budynków gminnych oraz wspólnotowych.
4. Podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków z przeznaczeniem na wykonanie inwentaryzacji budynków wspólnotowych w celu ustalenia prawidłowych udziałów we współwłasnościach i przekazywania ich wspólnotom, do czego gmina jest zobowiązana jako pierwszy właściciel tych nieruchomości.
5. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz sprawna windykacja zaległości.

§ 11.

Traci moc uchwała nr XXX/155/2001 Rady Gminy i Miasta Stawiszyn z dnia 22 listopada 2001 r. w sprawie ustalania zasad polityki czynszowej.

§ 12.

Do czasu ustalenia stawek czynszu najmu na podstawie niniejszej uchwały, czynsz najmu ustala się według dotychczasowych stawek.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stawiszyna.

§ 14.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni, licząc od daty ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.