

**UCHWAŁA Nr V/47/2011
RADY MIEJSKIEJ W SOMPOLNIE
z dnia 25 marca 2011r.**

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sompolno na lata 2011-2016.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266; ze zm.)

Rada Miejska w Sompolnie uchwala:

**PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SOMPOLNO
NA LATA 2011 - 2016**

§ 1.

Postanowienia ogólne.

1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sompolno opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowej i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty gminnej.
2. Program obejmuje:
 - a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, w tym lokali mieszkalnych;
 - b) analizę potrzeb plan remontów i modernizacji oraz planowane wydatki inwestycyjne,
 - c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
 - d) zasady polityki czynszowej, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
 - e) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
 - f) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
 - g) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Ilekroć w dalszej części programu jest mowa o:
 - a) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; ze zm.),
 - b) mieszkaniowym zasobie gminy-należy przez to zrozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Sompolno,

- c) gminie – należy przez to rozumieć Gminę i Miasto Sompolno,
- d) radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Sompolnie,
- e) burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Sompolno,
- f) zarządzaniu – należy przez to rozumieć podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności zmierzających do utrzymania budynków i lokali w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, oraz do uzasadnionego inwestowania, związanego z tymi lokalami,

§ 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy według stanu na dzień 31.12.2010 r. jest następująca:
 - a) 21 budynków gminnych (100% własności gminy), w których znajduje się 81 lokali mieszkalnych,
 - b) 42 budynki będące we współwłasności, w których znajdują się 104 lokale gminne.
2. W ogólnej liczbie lokali gminnych nie ma lokali socjalnych; Kryteria lokali socjalnych spełniają lokale położone w Ostrówku nr 14.
3. Struktura wiekowa budynków kształtuje się w sposób następujący:

na 63 budynki gminne i będące we współwłasności - 57 budynków zostało wybudowanych przed 1945 r.,
4. Wyposażenie budynków w urządzenia techniczne jest następujące:
 - a) budynki gminne- 100% zasób gminny
 - wszystkie budynki wyposażone są w instalację wodno-kanalizacyjną, w tym 1 budynek wyposażony w instalację gazową;
 - b) budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy prowadzone przez zarządy:
 - 6 budynków posiada instalację c.o. i wod.-kan., ciepłą wodę
 - 3 budynki posiadają tylko instalację wodno-kanalizacyjną
 - c) budynki będące we współwłasności wyposażone są w instalację wodno-kanalizacyjną,
5. W latach 2011 – 2016 zasób mieszkaniowy Gminy Sompolno nie ulegnie większym zmianom ponieważ nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

§ 3.

Analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji oraz planowane wydatki inwestycyjne

1. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy będą poddawane remontom i modernizacjom celem podwyższenia ich jakości oraz poprawienia warunków mieszkaniowych lokatorów.
 W pierwszej kolejności będą remontowane lokale o największym zniszczeniu technicznym, a następnie lokale wymagające remontów zachowawczych.
 Remonty i modernizacja będą prowadzone w miarę posiadanych środków finansowych.

W latach 2011-2016 planuje się do realizacji, w miarę posiadanych środków finansowych, następujące zadania modernizacyjne i remontowe:

- 1) Remont budynku – Sompolno, ul. Plac Wolności 1 w niezbędnym zakresie,
- 2) Wymiana pokrycia dachowego wraz z wymianą konstrukcji dachowej w Lubstowie przy ul. Jeziomej 7 /zalecenia PINB w Koninie i konserwatorskie/;
- 3) Wymiana pokrycia dachowego, wykonanie ocieplenia i elewacji , zagospodarowanie

- terenu wokół budynku / zalecenia PINB w Koninie oraz konserwatorskie/
w Mąkolnie przy ul. Szkolnej 25;
- 4) Wymiana pokrycia dachowego na budynku w Sompolnie przy ul. Piotrkowskiej 13 / zalecenia PINB w Koninie /;
 - 5) Rozbiórka, bądź remont kapitalny budynku piętrowego w Ośnie Górnym 2;
 - 6) Remont elewacji zewnętrznej budynku w Sompolnie przy ul. Kaliskiej 5;
 - 7) W budynku – Sompolno, ul. Spokojna 5 dokonać rozdziału instalacji grzewczej pomiędzy najemcami, a lokalami użytkowymi;
 - 8) Wybudowanie przydomowej oczyszczalni ścieków w Ostrówku-Kazubku 14
 - 9) Wykonanie remontu – adaptacja pomieszczeń budynku w Ostrówku 14 – wg przygotowanej dokumentacji;
 - 10) Budynek położony w Nowej Wsi 46A – przygotować dokumentację na zmianę sposobu użytkowania, a następnie wymienić pokrycie dachowe;
 - 11) Dokonać zmiany ogrzewania w budynku – Sompolno, ul. Spokojna 3, 4, 5, w ten sposób, że zakupić nowy duży piec CO i połączyć te budynki jako jedna kotłownia z rozprowadzeniem ciągów ciepłych;
 - 12) Budynek – Sompolno, ul. Kolejowa 7A – siedziba banku ING – wymiana kotła CO;
 - 13) Poza wymienionymi zasadami prowadzone będą remonty zachowawcze dachów oraz pojedyncze wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, remonty korytarzy, orynnowania w ramach remontów bieżących, po zaopiniowaniu przez powołaną w tym celu komisję.
2. Koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli na rok 2011 przewiduje się w następujących wysokościach:
- | | |
|--|---------------|
| a/ wydatki bieżące na utrzymanie substancji mieszkaniowej - kwotę: | 54.767,00 zł |
| b/ wydatki dostawy co i cw do lokali komunalnych na kwotę: | 27.200,00 zł |
| c/ koszty zarządu części wspólnych we Wspólnotach Mieszkaniowych /dostawa co i fundusze eksploatacyjne i remontowe/ kwotę: | 88.324,00 zł |
| c/ wydatki na częściową adaptację budynku w Ostrówku 14 kwotę: | 35.000,00 zł |
| d/ wydatki na remonty bieżące budynków i lokali | 113.288,00 zł |
| e/ wydatki inwestycyjne | 100.000,00 zł |

W latach następnych nie przewiduje się istotnych różnic wydatków związanych z eksploatacją, remontami bieżącymi, kosztami, modernizacjami, współuczestnictwa w utrzymaniu Wspólnot Mieszkaniowych.

§ 4.

Planowana sprzedaż lokali

W latach 2011-2016 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych z gminnego zasobu komunalnego, przy czym dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali już zamieszkałych na wnioski najemców wraz ze zastosowaniem bonifikat oraz możliwość sprzedaży lokali zwolnionych przez najemców w drodze przetargów. W roku 2011r. przewiduje się sprzedaż -15 lokali mieszkalnych w latach 2012.- 2016 przewiduje się sprzedaż około - 5 lokali mieszkalnych rocznie. w zależności od ilości złożonych wniosków.

§ 5. Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa powinna funkcjonować w oparciu o zasady:
 - a) jawności informacji dotyczących kształtowania się czynszów,
 - b) racjonalnego ustalania czynszów, uwzględniającego koszty, jakie musi ponieść gmina na odtworzenie substancji mieszkaniowej (remonty i modernizacje),
 - c) celowości wydatkowania środków finansowych pochodzących z czynszów w oparciu o uchwalony program oraz zapotrzebowanie społeczne na modernizację podnoszące standard zasobów mieszkaniowych.
2. Zasady ustalania czynszu w lokalach gminnego zasobu mieszkaniowego są następujące:
 - a) stawkę czynszu ustala się w oparciu o 1m^2 o powierzchni użytkowej mieszkania,
 - b) podwyżka czynszu będzie dokonywana nie częściej niż 1 raz w roku.
3. Wysokość stawek czynszu z tytułami najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego uzależniona jest od wyposażenia lokali i budynku w urządzenia techniczne i instalację,
4. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia lub podwyższenia stawki podstawowej, którą ustala się dla lokalu wyposażonego w centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, kanalizację, a także łazienkę:
 - A. Obniżenie stawki podstawowej w budynkach położonych na terenie miejskim:
 - lokal wyposażony w zimną wodę z kanalizacją i łazienką:
stawka czynszu w wysokości 80 % stawki podstawowej;
 - lokal wyposażony w wodę i kanalizację:
stawka czynszu w wysokości 73 % stawki podstawowej;
 - lokal bez wody i kanalizacji:
stawka czynszu w wysokości 66,5 % stawki podstawowej;
 - lokale jednoizbowe, strychowe, sutereny, położone w budynkach mających 50 lat i więcej: stawka czynszu w wysokości 55 % stawki podstawowej;
 - B. Obniżenie stawki podstawowej w budynkach położonych na terenie wiejskim:
 - lokal wyposażony w zimną wodę z kanalizacją i łazienką:
stawka czynszu w wysokości 64 % stawki podstawowej;
 - lokal wyposażony w wodę i kanalizację:
stawka czynszu w wysokości 60 % stawki podstawowej;
 - lokal bez wody i kanalizacji:
stawka czynszu w wysokości 55 % stawki podstawowej;
 - lokale jednoizbowe, strychowe, sutereny, położone w budynkach mających 50 lat i więcej:
stawka czynszu w wysokości 43,7 % stawki podstawowej;
5. W roku 2011 przewiduje się przychód z czynszów w wysokości: **143.000,00 zł.**
6. Natomiast w latach następnych – od 2012r. czynsz może ulec zmianie ze względu na przewidywaną podwyżkę stawek czynszowych za 1m^2 oraz na sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

1. Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy zarządza burmistrz przy pomocy Urzędu Miejskiego, a wspólnotami mieszkaniowymi zarządza wybrany zarządca.
2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest współwłaścicielem odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe.
3. Zarządzanie nieruchomościami polega na pobieraniu czynszów, podejmowaniu działań zmierzających do likwidacji zaległości czynszowych, utrzymaniu substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym, ubezpieczeniu budynków i pokrywaniu kosztów eksploatacji.
4. Polityka zarządzania zasobem mieszkaniowym zmierzać będzie w kolejnych latach do podniesienia standardu technicznego mieszkań.

§ 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobu mieszkalnego gminy są duże i zabezpieczenie ich jedynie z dochodów czynszowych nie jest możliwe. Dlatego źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych gminy są dochody z czynszów oraz dotacje uchwalane przez radę.

Jako dodatkowe źródło finansowania należy także uznać udział właścicieli lokali tworzących wraz z gminą wspólnoty mieszkaniowe.

§ 8.

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi

1. Zasady funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (Dz. U. z 2000 roku nr 80, poz. 903; ze zm.), zgodnie z którą każdy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem lokalu, a także uczestniczy w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.
2. Lokale mieszkalne pozostające w zasobie mieszkaniowym gminy, wchodzące w skład wspólnot mieszkaniowych będą remontowane zgodnie z uchwałami Zebrań Właścicieli. Gmina będzie partycypować w kosztach tych remontów w proporcji odpowiadającej udziałowi gminy we współwłasności budynku wspólnego.

§ 9.

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

1. Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy za konieczne uznaje się podejmowanie działań zmierzających do zmniejszenia zaległości poprzez:

- częste wysyłanie wezwań do zapłaty,
- uzasadnione rozkładanie zaległości na raty,

- zamiany lokali pomiędzy lokatorami, którzy nie wywiązują się z obowiązku zapłaty czynszu,
- kierowanie pozwów do sądu o zapłatę zaległości czynszowych wobec dłużników.

2. Za celowe uznaje się także zabezpieczenie w zasobie mieszkaniowym 1-2 lokali socjalnych.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących do zasobu komunalnego gminy prowadzona będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 roku nr 102, poz. 651; ze zm.).

4. Burmistrz gospodaruje wolnymi lokalami mieszkalnymi w oparciu o złożone wnioski mieszkańców, biorąc pod uwagę szczególne potrzeby wnioskodawców; Podstawą decyzji o przydziale mieszkania jest opinia komisji mieszkaniowej.

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sompolno.

§ 11.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Ryszard Nowakowski

U z a s a d n i e n i e

do Uchwały Nr V/47/2011 Rady Miejskiej w Sompolnie z dnia 25 marca 2011r. w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sompolno na lata 2011-2016.

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266; ze zm.) Rada Gminy uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sompolno na lata 2011-2016 określa prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a także wskazuje na potrzeby w zakresie poprawy stanu technicznego budynków i lokali. Program zawiera również prognozę sprzedaży lokali oraz zasady polityki czynszowej. Wskazuje też na źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz planowane wydatki inwestycyjne. Odnosi się także do udziału gminy w nieruchomościach, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Ryszard Nowakowski