

**UCHWAŁA NR NR 111/11
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU**

z dnia 24 listopada 2011 r.

**w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Świecie
w latach 2012 - 2016.**

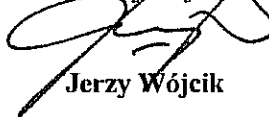
Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 w związku z art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami¹⁾) w związku z art. 21 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz.266 z późn. zmianami²⁾), uchwala się, co następuje:

§ 1. Zatwierdza się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Świecie w latach 2012 - 2016, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Świecia.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej


Jerzy Wójcik

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. 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 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, 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, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777 i Nr 217, poz. 1281.

²⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, 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.

Uzasadnienie

Zgodnie z art.21 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami) zwanej dalej ustawą gmina jest zobowiązana posiadać wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Poprzedni wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Świecie obowiązywał w latach 2007-2011. W związku z utratą ważności tamtego opracowania został przygotowany nowy na lata 2012-2016. Posiadanie tego programu może przynieść Gminie korzyści w świetle planowanych zadań związanych z utrzymaniem istniejącego zasobu lokalowego. Należy pamiętać, że jednym z zadań Gminy jest zapewnienie lokali komunalnych gospodarstwom domowym o niskich dochodach (art.4 ustawy). Zadaniem przygotowanego programu jest przedstawienie podstawowych danych statystycznych i ekonomicznych charakteryzujących zasób mieszkaniowy. W programie został określony sposób zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy Świecie, przyjęto rozwiązanie optymalne ze względu na racjonalizację kosztów jak i na obowiązujące standardy w tym zakresie. Rozdział 4 opisujący zasady polityki czynszowej wprowadza czynniki podwyższające stawki czynszu. Zmiana ta pozwoli właściwie ukształtować stawki czynszowe w budynkach gdzie była przeprowadzona termomodernizacja oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Stawki czynszu płacone przez lokatora nie powinny być niższe niż koszty eksploatacji i fundusz remontowy płacony przez właścicieli w budynkach wspólnot.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Świeciu

Jerzy Wójcik

Załącznik do Uchwały Nr Nr 111/11
Rady Miejskiej w Świeciu
z dnia 24 listopada 2011 r.
Zalacznik1.doc

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Świecie w latach 2012 -2016.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Świecie w latach 2012 - 2016.

**Rozdział 1.
Mieszkaniowy zasób Gminy.**

- § 1.1. Mieszkaniowy zasób gminy Świecie stanowią lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy.
2. Do mieszkaniowego zasobu gminy zalicza się również lokale pozostające w samoistnym posiadaniu gminy Świecie.
Dotyczy to lokali znajdujących się w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym, zarządzanych w dniu wejścia w życie Uchwały przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Świeciu. Z dniem przekazania właścicielowi takiej nieruchomości znajdującej się w danym obiekcie lokale mieszkalne przestają być zaliczane do mieszkaniowego zasobu Gminy.
3. Zasoby lokali komunalnych wg lat budowy przedstawia poniższa tabela:

L p.	Lokale w budynkach wybudowanych w okresie	Ilość lokali (szt.)	Powierzchnia użytkowa (m.kw.)
1.	Do roku 1918	675	32168
2.	1919 – 1945	69	3305
3.	1946 – 1960	20	1090
4.	1961 – 1990	401	16867
5.	1991- 2011	301	11178
6.	Ogółem	1466	64608

Z tabeli wynika iż 54,9 % lokali jest w budynkach wybudowanych przed 1945 rokiem. Kolejne grupy wiekowe lokali w budynkach przedstawiają się następująco: lokale w budynkach wybudowanych w latach 1946 - 1990 – 27,8 % oraz lokale w budynkach wybudowanych od 1991 roku – 17,3 % . We wszystkich budynkach znajdowały się łącznie 1411 komunalne lokale mieszkalne i socjalne o powierzchni 59859 m². Ponadto Gmina dysponuje 55 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni wynoszącej 4749 m².

Wszystkie mieszkania wchodzące w skład komunalnego zasobu Gminy posiadają dostęp do wody z wodociągu sieciowego, a dostęp do kanalizacji sieciowej posiada 99% lokali .

Stosunkowo niski jest natomiast wskaźnik wyposażenia mieszkań w sieć gazową, który wynosi tylko 29 % . W gaz butlowy wyposażonych jest 61 % lokali, dostęp do sieci ciepłowniczej centralnego ogrzewania posiada 35 % mieszkań a do 20 % mieszkań dostarczana jest ciepła woda z wymiennika grupowego.

§ 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy.

Lp.		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Powierzchnia lokali mieszkalnych [m. kw.]	56304	56034	55719	55359	54954
2.	Powierzchnia lokali użytkowych [m. kw.]	4749	4749	4749	4749	4749
3.	Powierzchnia lokali socjalnych [m. kw.]	4030	4030	4730	4730	5430
4.	Powierzchnia użytkowa zasobów [m. kw.]	65083	64814	65198	64838	65133

Zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy następować będzie poprzez budowę nowych budynków z lokalami socjalnymi.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków.

§ 3. Ocena stanu technicznego dokonywana będzie w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzania stanu technicznej sprawności (Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane - Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.).

§ 4.1. W oparciu o analizę potrzeb oraz posiadane środki finansowe opracowany zostanie plan rzeczowy remontów i modernizacji gwarantujący utrzymanie w stanie nie pogorszonym zasobów mieszkaniowych.

2. Planowaną wielkość środków finansowych przeznaczonych w poszczególnych latach na remonty i modernizację określa poniższa tabela.

Lp.	Potrzeby remontowe [tys. zł]	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Dachy	296	304	313	322	332
2.	Elewacje i docieplenia ścian	165	170	175	180	185
3.	Lokale mieszkalne	155	160	165	170	175
4.	Inst. elektryczne	45	46	47	48	50
5.	Inst. wod – kan.,c.o. i gaz	85	87	90	92	93
6.	Klatki schodowe	52	53	56	59	62
7.	Kominy	28	29	30	31	32
8.	Stolarka otworowa	105	108	111	114	118
9.	Ogólnobudowlane pozostałe	74	78	79	82	83
10.	Potrzeby remontowe ogółem [tys. zł]	1005	1035	1066	1098	1130

3. Rzeczowy plan remontów i modernizacji tworzony jest na okres jednego roku w oparciu o plan finansowy z uwzględnieniem analizy potrzeb.

Plan remontów i modernizacji realizowany ze środków Gminy zatwierdza Rada Miejska w Świeciu.

Zatwierdzone rzeczowe plany stanowią element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2012 - 2016.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 5. Przewiduje się do sprzedaży lokale mieszkalne będące w zasobie komunalnym. Polityka Gminy w zakresie sprzedaży prowadzona będzie przez zastosowanie zróżnicowanych bonifikat zależnych od sposobu zapłaty za lokal. Wysokość udzielanych bonifikat precyzuje uchwała Rady Miejskiej w Świeciu nr 69/11 z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami gminy Świecie w zakresie ich nabywania i zbywania.

§ 6. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Lp.		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Przewidywana sprzedaż lokali mieszkalnych [szt.]	5	6	7	8	9
2.	Przewidywana powierzchnia sprzedanych lokali mieszkalnych [m.kw]	225	270	315	360	405
3.	Cena rynkowa 1m ² powierzchni lokalu [tys.zł]	2,5	2,5	2,5	2,6	2,7
4.	Średnia bonifikata udzielana najemcom	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %
5.	Przewidywane wpływy z prywatyzacji [tys.zł]	281	337	394	468	547

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej.

- § 7. 1. Burmistrz Świecia ustala na 12 kolejnych miesięcy wysokości stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej obowiązującej dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Świecie.
2. Stawki czynszu za lokale wchodzące w skład gminnego zasobu mieszkaniowego ustala Burmistrz Świecia zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszej uchwale.
3. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat

niezależnych od Gminy nie może być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy.

- 3.1. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu.
- 3.2. Czynniki podwyższające stawki czynszu:
 - 1) lokal znajduje się w budynku, w którym została przeprowadzona termomodernizacja.
 - 2) lokal znajduje się w budynku wspólnoty mieszkaniowej.
- 4.1. Czynniki obniżające stawki czynszu:
 - 1) brak centralnego ogrzewania,
 - 2) brak instalacji gazowej,
 - 3) brak łazienki lub toalety,
 - 4) brak instalacji wod.- kan.,
 - 5) położenie lokalu w Grucznie,
 - 6) położenie lokalu w pozostałych wsiach Gminy.
- 5.1. Przez termomodernizację rozumie się wykonanie jednego z zadań:
 - 1) wymianę lub regulację instalacji centralnego ogrzewania,
 - 2) docieplenie przegród budowlanych, ścian zewnętrznych i stropodachów,
 - 3) wymianę stolarki okiennej.
- 6.1. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
- 6.2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 5.

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

- § 8. 1.** W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi:
- a) budynki i lokale komunalne zarządzane przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Świeciu stanowiące własność Gminy,
 - b) wyodrębnione lokale komunalne stanowiące własność Gminy Świecie znajdujące się w budynkach nie zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Świeciu.
2. Zarząd budynkami i wyodrębnionymi lokalami stanowiącymi własność Gminy sprawuje ZGM Sp. z o.o. w Świeciu na podstawie uchwały nr 301/05 Rady Miejskiej w Świeciu w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego - Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej. Zarządca pobiera czynsz i inne opłaty związane z wynajmem lokali oraz dokonuje w imieniu Gminy wpłat należnych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i innych opłat związanych z wyodrębnionym lokalem komunalnym stanowiącym własność Gminy.
 3. Sposób zarządu w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych ustala się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zmianami).

Rozdział 6.
**Źródła finansowania oraz wysokość wydatków związanych z utrzymaniem
mieszkaniowego zasobu gminy Świecie.**

§ 9. Podstawowym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe. Dodatkowym źródłem są środki finansowe Gminy przeznaczone na realizację planów remontowych i modernizacyjnych budynków.

§ 10. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów. Do kosztów bieżącej eksploatacji zalicza się koszty prowadzonego zarządu przez podmiot określony w § 8.

§ 11. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie zasobu mieszkaniowego jest uzależniona od przychodów, którymi są wpływy z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe. Podział planowanych wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów w okresie 5 lat przedstawia poniższa tabela.

Lp.		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Koszty bieżącej eksploatacji [tys.zł]	1827	1882	1938	1996	2056
2.	Koszty remontów budynków i lokali komunalnych [tys.zł]	500	515	530	546	562
3.	Koszty płaconego funduszu remontowego za lokale komunalne [tys.zł]	415	427	440	453	467
4.	Razem koszty gospodarowania zasobem mieszkaniowym [tys.zł]	2742	2824	2908	2995	3085

2. Prognoza wpływów czynszowych oraz wpływów z prywatyzacji zasobu mieszkaniowego (w tys.zł.) w latach 2012 – 2016 przedstawia tabela.

Lp.		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Potencjalne wpływy roczne z czynszów za komunalne lokale mieszkalne [tys.zł]	1917	1974	2033	2094	2157
2.	Potencjalne wpływy roczne za lokale użytkowe [tys.zł]	793	817	841	866	892
3.	Wpływy z prywatyzacji zasobu mieszkaniowego [tys.zł]	281	337	394	468	547
4.	Wpływy z majątku komunalnego razem [tys.zł]	2991	3128	3268	3428	3596

§ 12. Zaliczki na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli wnoszone są w wysokości określonej uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.

Rozdział 7.

Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 13. W związku z koniecznością przeprowadzania remontów budynków mieszkalnych, obowiązkiem realizacji wyroków sądowych nakazujących opróżnienie lokalu z jednoczesnym orzecznym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego oraz przydziałem lokali mieszkalnych i socjalnych zgodnie z listami przydziału należy podjąć następujące działania :

- budowa budynków komunalnych realizowana ze środków Gminy,
- adaptacja na lokale mieszkalne budynków należących do zasobów Gminy oraz pozyskiwanie obiektów od różnych podmiotów,
- dokonywanie remontów kapitalnych starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobów mieszkaniowych w dobrym stanie technicznym i nie zmniejszonej ilości lokali przeznaczonych na wynajem.
- realizacja dalszego etapu odnowy Osiedla Miasteczko w latach 2012-2014.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Świecie
Jerzy Wójcik