



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 3 grudnia 2013 r.

Poz. 2560

UCHWAŁA NR XLIV/346/13 RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH KRAJEŃSKICH

z dnia 28 listopada 2013 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Krajeńskie na lata 2013 – 2018

Na podstawie 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Krajeńskie na lata 2013 – 2018 w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Krajeńskich.

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Grochala

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIV/346/13
Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich
z dnia 28 listopada 2013 r.

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

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§1.1. Mieszkaniowy zasób Gminy, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

2. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2012r. skład zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia się następująco:

Tabela 1. Skład zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31 grudnia 2012r.

Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa	Liczba budynków
Wylączny zasób gminny:			
– miasto	163	7.865,71	35
– wieś	34	2.106,17	12
Współdział gminy we Wspólnotach Zarządzanych przez PGK Sp. z o.o.			
– miasto	365	18.870,38	78
– wieś	12	796,27	6
Współdział gminy we Wspólnotach , gdzie Zarządcą jest inny podmiot niż PGK Sp. z o.o.			
– miasto	27	1.142,18	-
– wieś	9	419,21	-
Współdział gminy we wspólnotach , bez zarządcy			-
– miasto	3	136,27	-
– wieś	92	4.805,86	-
Razem	705	36.142,05	x

3. W zasobach mieszkaniowych gminy są wyodrębnione 82 lokale socjalne. W mieście 79 lokali w 28 budynkach o pow. użytkowej 2.975,40m², na terenie wiejskim 3 lokale w 3 budynkach o pow. użytkowej 166,34 m². Wykaz budynków z lokalami socjalnymi przedstawia się następująco:

Tabela 2. Wykaz budynków w których znajdują się lokale socjalne

Lp.	Nr budynku	Lokale socjalne	Powierzchnia użytkowa	M - Miasto W - Wieś
1.	Ul. Katedralna 12	Nr 2 [1/3]	45,6	M
2.	Ul. Katedralna 20	Nr 1 [1/3]	51,28	M
3.	Ul. Targowa 9	Nr 3 [1/3]	20,88	M
4.	Ul. Targowa 11	Nr 2i 3 [2/3]	78,18	M
5.	Ul. Południowa 12	Nr 5 [1/5]	31,68	M
6.	Ul. Południowa 17	Nr 1 [1/2]	32,00	M
7.	Ul. Południowa 18	Nr 3,4 [2/4]	51,70	M
8.	Ul. Północna 3	Nr 1 [1/4]	38,27	M
9.	Ul. Północna 6	Nr 1 [1/5]	40,50	M

10.	Ul. Północna 10	Nr 2	[1/4]	17,58	M
11.	Ul. Północna 27	Nr 3	[1/3]	57,98	M
12.	Ul. Północna 31	Nr 2,3,4	[3/4]	91,52	M
13.	Ul. Północna 32	Nr 1	[1/4]	56,12	M
14.	Ul. Północna 37	Nr 3 i 4	[2/4]	62,70	M
15.	Ul. Północna 39	Nr 2	[1/3]	42,70	M
16.	Ul. Północna	Nr 39a	[1/1]	52,96	M
17.	Ul. Północna 50	Nr 1,2,3,4	[4/4]	145,72	M
18.	Ul. Br. Saperów 17	Nr 3,4,5	[3/5]	117,64	M
19.	Ul. Br. Saperów 19	Nr 3,4,5,6	[4/5]	152,76	M
20.	Ul. Br. Saperów 20	Nr 3,4,	[2/4]	65,73	M
21.	Ul. Br. Saperów 23a	Nr 1	[1/4]	41,59	M
22.	Ul. Br. Saperów 27	Nr 3,6	[2/6]	82,20	M
23.	Ul. Br. Saperów 34	Nr 2,4,	[2/4]	108,32	M
24.	Ul. Zachodnia 8	Nr 2,3,4,5,6,7,8	[7/8]	215,39	M
25.	Ul. Zachodnia 15	Nr 6	[1/6]	34,70	M
26.	Ul. Zachodnia 16	Nr 4	[1/4]	41,14	M
27.	Ul. Ludowa 9	Nr 8	[1/4]	41,86	M
28.	Ul. Ogrodowa 8	Nr od 1 do 30	[30/30]	1.156,70	M
29.	Przyłęg 4	Nr 1	[1/2]	44,00	W
30.	Ogardy 8	Nr 1	[1/2]	81,80	W
31.	Sidlów 5	Nr 1	[1/2]	40,54	W
Razem		82		3.141,74 w tym, wieś 166,34	

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Krajeńskie w mieście na dzień 31 grudnia 2012r. z uwzględnieniem roku budowy budynków przedstawia się następująco:

Tabela 3. I. Wiek budynków (miasto)

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane w latach 1840-1909	15	11,40 %
2	Wybudowane w latach 1910-1920	42	31,80 %
3	Wybudowane w latach 1921-1940	29	22,00 %
4	Wybudowane w latach 1941- 1970	29	22,00 %
5	Wybudowane w latach 1971 - 1998	16	12,10 %
6	Wybudowane w latach 2009 -2012	1	0,70 %
Razem		132	100%

Tabela 4. II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

Łącznie lokale gminne - 705			
Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	Ogrzewanie:		
	– centralne ogrzewanie	284	40,30
	– ogrzewanie etażowe (elektr.)	67	9,50
	– ogrzewanie piecowe	354	50,20
2	Instalacja elektryczna	705	100
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	705	100
4	Instalacja gazowa	15	2,10
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	58	8,20
6	Lokale z łazienką i wc	661	93,80
7	Lokale z wc	35	5,00
8	Lokale bez łazienki i wc	9	1,20

Tabela 5. III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Łącznie lokale gminne – 705 , w tym:				
Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział %
1	bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	43	6,10
2	dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media, w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	172	24,40
3	średni	Lokale wyposażone we wszystkie media, w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych(5-ciu) (10-ciu) lat	446	63,30
4	zły	Lokale bez łazienek i/lub wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	44	6,20
Razem			705	100%

5. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi:

- wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, sposób utrzymania budynku, warunki gruntowe, sposób użytkowania przez mieszkańców.

6. Mieszkaniowy zasób Gminy, stanowią budynki o bardzo zróżnicowanym stanie technicznym. Wiele z budynków jest objętych nadzorem i opieką Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Powoduje to konieczność uzgadniania zakresu wszelkich przeróbek i remontów przeprowadzanych w zabytkowych kamienicach oraz wykonywanie zaleceń wydawanych przez Konserwatora. Ze względu na bardzo zły stan techniczny 5 budynków w mieście kwalifikuje się do rozbiórki (ul. Północna 45, Katedralna 13, Katedralna 20, Północna 50, Południowa 17), co wiąże się z koniecznością wykwaterowania ze względu na bezpieczeństwo lokatorów. W wymienionych budynkach znajduje się łącznie 14 lokali mieszkalnych z 12 rodzinami.

§2.1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2013- 2018 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, przedstawia się następująco:

Tabela 6. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelce Krajeńskie w poszczególnych latach (stan na 31 grudnia każdego roku)

Zasób mieszkaniowy Gminy	Lata					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ogółem zasób mieszkaniowy, w tym:	698	640	585	578	576	587
lokale mieszkalne	616	555	500	493	486	497
lokale socjalne	82	85	85	85	90	90

2. Przy określaniu prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu gminy uwzględniono:

- 1) sprzedaż lokali komunalnych na rzecz najemców tych lokali;
- 1) rozbiórkę lub zbycie gminnych budynków, których stan techniczny wskazuje na nieopłacalność remontu lub konieczność rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny;
- 2) przekwalifikowanie mieszkań o niskiej wartości użytkowej, zwalnianych przez dotychczasowych najemców na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia;
- 3) adaptację powierzchni wspólnych na cele mieszkaniowe;
- 4) nowe budownictwo komunalne i socjalne.

§3. Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych uwzględnia przyrost liczby lokali mieszkalnych uzyskanych w ramach adaptacji, oraz budowę nowych budynków mieszkalnych w latach 2013 – 2018:

- 1) adaptacja powierzchni strychowej w budynku przy ul. Moniuszki 2 – z przeznaczeniem na 2 lokale, planowany okres realizacji – 2015 rok (PGK Spółka z o.o. posiada dokumentację). Szacunkowa wielkość niezbędnych nakładów – 150.820,00zł brutto.

- 2) wydzielenie nowych lokali w budynku nr 4 w Sidłowie (dodatkowe lokale socjalne powstałe na bazie dwóch lokali komunalnych po pogorzalcach) – 4 lokale, planowany okres realizacji lata 2014-2015 (PGK Spółka z o.o. posiada dokumentację). Szacunkowa wielkość niezbędnych nakładów – 115.593,00zł.
- 3) budowa dwóch budynków socjalnych typu kontenerowego w miejscowości Bobrówko – 5 lokali, planowany okres realizacji, lata 2016 – 2017 (Gmina posiada opracowaną dokumentację). Szacunkowy koszt realizacji przedsięwzięcia -750.195,00zł;
- 4) budowa budynku komunalnego wielorodzinnego – 18 lokali, planowany okres realizacji, lata 2017-2018. Szacunkowy koszt realizacji przedsięwzięcia – 2.000.000,00zł brutto.

Rozdział II

Analiza potrzeb mieszkaniowych Gminy Strzelce Krajeńskie na lata 2013-2018.

§4.1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych, wynikających z realizacji ustawowych obowiązków Gminy określa się w szczególności na podstawie:

- 1) liczby złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkania;
 - 2) konieczności zapewnienia lokali zamiennych;
 - 3) liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję;
 - 4) racjonalnego gospodarowania zasobem m.in. poprzez zamiany.
2. Łączna liczba wniosków złożonych do 30 czerwca 2012r. podlegających ocenie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową i kwalifikacji na listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na rok 2013 wyniosła – 74 wnioski.
3. Zapotrzebowanie na lokale komunalne według stanu na dzień 31 grudnia 2012r. – przedstawia się w sposób następujący:
- 1) pozostające do zrealizowania zobowiązania wobec rodzin umieszczonych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową na listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu - 63, w tym:
 - gospodarstwa wieloosobowe - 47,
 - gospodarstwa jednoosobowe – 16,
 - 2) potrzeby w zakresie dostarczenia lokali zamiennych ze względu na stan techniczny budynku, ul. Katedralna 20 – 3 lokale (na dzień 31.10.2013r. pozostaje zamieszkały 1 lokal).
4. W wyniku naturalnego ruchu ludności oraz zamiany mieszkań w roku 2012 zawarto 11 umów w tym 1 umowa na lokal socjalny. W roku 2013 do 31 października zawartych zostało 7 umów najmu z osobami pozytywnie zweryfikowanymi przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wg listy przydziałowej obowiązującej do 31 grudnia 2013 roku. Wydano dwa skierowania na lokale zamienne z tytułu złego stanu technicznego budynków mieszkalnych. Zawarto 2 umowy na lokal socjalny z osobami z wyrokiem eksmisyjnym z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego.
5. Budynki wymagające opróżnienia w latach 2013-2018 z uwagi na zły stan techniczny:
- ul. Północna 45 (3 lokale);
 - ul. Północna 50 (4 lokale);
 - ul. Katedralna 13 (2 lokale);
 - ul. Południowa 17 (2 lokale).
6. Gmina zobowiązana jest do dostarczania lokali socjalnych na mocy prawomocnych wyroków orzekających eksmisję i przyznających prawo do lokalu socjalnego. Niewykonanie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje powstanie roszczenia odszkodowawczego od gminy.
7. Łączne zapotrzebowanie na lokale socjalne z wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego według stanu na 31 grudnia 2012r. – 40 wyroków, w tym:
- z zasobów Gminy – 28;
 - ze Spółdzielni Mieszkaniowej – 9;
 - właścicieli prywatnych, rodzin – 3.

§ 5. W okresie realizacji Programu w związku z wejściem w życie z dniem 16 listopada 2011r. ustawy z dnia 31 sierpnia 2011r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 224 poz. 1342) planowane jest wyodrębnienie tymczasowych pomieszczeń na bazie lokali socjalnych o niskim standardzie zwalnianych przez dotychczasowych najemców.

Rozdział III

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

§6.1. Podstawą planowania wieloletniego procesu remontów budynków i lokali gminnych jest:

- 1) ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych;
 - 2) analiza potrzeb remontowych z uwzględnieniem określonych standardów budynków, lokali mieszkalnych i socjalnych;
 - 3) prognozowanie wszystkich kosztów;
 - 4) określenie możliwości finansowania zadań remontowych wskazanych do wykonania.
2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
 - 2) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów oraz ochronę przeciwpożarową;
 - 3) zapewnienie możliwości racjonalizacji wykorzystania energii (działania termomodernizacyjne);
 - 4) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.
3. Zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy dokonuje przeglądów budynków i mieszkań komunalnych, na ich podstawie określa koszty remontów oraz przygotowuje roczne plany rzeczowo – finansowe przewidywanych remontów. Przy określaniu zakresu prac remontowych w poszczególnych rodzajach robót, zarządzający bierze pod uwagę obowiązki najemcy, jak i wynajmującego.
4. Do podstawowego zakresu robót remontowych wykonywanych przez wynajmującego należą:
- 1) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 2) remonty murarskie;
 - 3) remonty dekararskie;
 - 4) remonty instalacji gazowej;
 - 5) remonty instalacji elektrycznej;
 - 6) remonty instalacji wod.- kan.;
 - 7) remonty zduńskie.

§ 7. 1. Diagnoza potrzeb remontowych i modernizacyjnych w budynkach i lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelce Krajeńskie w latach 2013 - 2018 przedstawia się w sposób następujący:

Tabela 7. Potrzeby remontowe i modernizacyjne w budynkach i lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelce Krajeńskie w latach 2013-2018

Rok	Remont dachów	Remont elewacji	Remont klatek schodowych	Remont kominów	Remont inst. elektrycznej	Remont okien i drzwi	Remont kapitalny
2013	5	5	3	5	10	20	-
2014	5	5	3	5	10	20	-
2015	5	5	3	5	10	20	-
2016	5	5	3	5	10	20	1
2017	5	5	3	5	10	20	1
2018	5	5	3	5	10	20	1
Razem	30	30	18	30	60	120	3

2. Remontu kapitalnego wymagają niżej wymienione budynki:

1) obręb miasta:

- ul. Północna 10;
- ul. Północna 27;
- ul. Północna 39;
- ul. Północna 39a;
- ul. Zachodnia 5;
- ul. Zachodnia 8.

2) teren wiejski:

- Licheń 12;
- Ogardy 8 (1/2 budynku);
- Przyłęg 4 (1/2 budynku);
- Sidłów 4;
- Buszów 13 (1/2 budynku).

3. Do rozbiórki lub zbycie należy przewidzieć nieruchomości:

- ul. Północna 45 (3 lokale);
- ul. Północna 50 (4 lokale);
- ul. Katedralna 20 (3 lokale);
- ul. Katedralna 13 (2 lokale);
- ul. Południowa 17 (2 lokale).

§ 8. 1. Prognoza nakładów finansowych na planowane remonty w latach 2013 - 2018, przedstawia się następująco:

Tabela 8. Planowane nakłady finansowe na remonty w mieszkaniowym zasobie gminy

Rok	2013 [zł]	2014 [zł]	2015 [zł]	2016 [zł]	2017 [zł]	2018 [zł]
Razem [fundusz remontowy i wpływy z czynszu - 60% na remonty]	781 657	881 522	949 675	1 033 642	1 094 007	1 171 407
Fundusz remontowy - środki na remont zasobu komunalnego we wspólnotach mieszkaniowych	253 000	300 000	310 000	330 000	320 000	320 000
Wpływy z czynszu (60%) z przeznaczeniem na remonty, w tym na roboty:	528 657	581 522	639 675	703 642	774 007	851 407
1) budowlane	453 657	506 522	564 675	623 642	694 007	771 407
2) instalacyjne (inst. elektryczna, cw, co, wod.-kan.)	75 000	75 000	75 000	80 000	80 000	80 000

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

3. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

4. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy prawo budowlane.

5. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych harmonogramów remontów budynków mających na celu poprawę ich stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca (administrator) budynków.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 9.1. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013-2018, wg poniższego zestawienia:

Tabela 9. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013-2018

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Liczba lokali	7	57	57	7	7	7

2. Główne założenia polityki sprzedaży mieszkań gminnych to:
 - 1) utrzymanie dotychczasowych warunków sprzedaży, poprzez zastosowanie bonifikat dla obecnych najemców lokali mieszkalnych;
 - 2) zastosowanie dla dotychczasowych najemców lokali komunalnych na terenach wiejskich w latach 2014 -2015 - 90 % bonifikaty przy wykupie mieszkania na własność;
 - 3) kontynuowanie sprzedaży lokali, w celu pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych, poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynku na rzecz obecnych najemców;
 - 4) wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach z udziałem 100% gminy zasób dotychczasowy, z przeznaczeniem ich po opuszczeniu dotychczasowych najemców na lokale socjalne;
 - 5) wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych w nowo budowanych budynkach mieszkalnych.
3. Planowane do uzyskania efekty, związane ze sprzedażą lokali gminnych:
 - 1) dochody do budżetu gminy;
 - 2) zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 3) zmniejszenie kosztów remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych;
 - 4) pełna prywatyzacja budynków wspólnot mieszkaniowych, szczególnie z małym udziałem gminy.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§10. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2013-2018, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny służyć na pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym przede wszystkim kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków, ubezpieczenia budynków, konserwacji i przeglądów, remontów, kosztów zarządzania oraz kosztów utrzymania czystości.

§ 11.1. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Krajeńskie ustalane są przez Burmistrza Strzelec Krajeńskich.

2. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w skali roku powinna wynosić nie więcej niż 3% wskaźnika kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa lubuskiego (z wyłączeniem miasta Zielona Góra i Gorzów Wlkp.) określonego przez Wojewodę Lubuskiego.

3. Stawka bazowa o której mowa w ust. 2, może być podwyższana raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

§ 12.1. Najemcy lokali komunalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Krajeńskie opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokalizacja budynku:
 - teren wiejski – 25%.

- 2) położenie lokalu:
 - suterena – 10 %;
 - poddasze, strych – 10 %;
 - oficyna – 10 %;
 - mieszkanie wspólne – 10%;
 - ciemna kuchnia – 10%.
 - 3) wyposażenie lokalu:
 - brak łazienki – 10 %;
 - łazienka poza lokalem (wejście z klatki schodowej) – 5 %;
 - WC na klatce schodowej – 5 %;
 - WC poza budynkiem – 20 %.
 - 4) stan techniczny budynku:
 - lokal w budynku wymagającym remontu kapitalnego lub przeznaczonym do rozbiórki – 20 %;
 - brak przyłącza kanalizacyjnego, odprowadzającego ścieki do sieci ogólnospławnej – 10 %.
3. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
- 1) lokal wyposażony w instalację dostarczającą ciepłą wodę – 10 %
 - 2) lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania – 10 %
4. Stawka czynszu po uwzględnieniu czynników obniżających nie może być niższa niż stawka czynszu w lokalu socjalnym.
5. Stawkę czynszu najmu lokali ustala Burmistrz Strzelec Krajeńskich.
6. Aktualnie stawka bazowa czynszu wynosi 2,54 zł/m² powierzchni użytkowej lokali.
7. Stawka czynszu dla lokali socjalnych wynosi:
- 1) na terenie miasta -1,05 zł/m²;
 - 2) na terenie gminy – 0,93zł/m².
8. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
- §13. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, ubezpieczenia budynku, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.
- § 14. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie gmina posiada ułamkowe udziały, gmina jest zobowiązana wnieść opłaty wg. stawek określonych w uchwałach wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział VI

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

§15.1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Krajeńskie sprawuje Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. następcą prawnym Zakładu Komunalnego Spółka z o.o. w Strzelcach Krajeńskich z siedzibą ul. Gorzowska 15 w Strzelcach Krajeńskich, zgodnie z umową zawartą w dniu 2 stycznia 1992 r. pomiędzy Zarządem Miasta i Gminy Strzelce Krajeńskie a Zakładem Komunalnym Spółka z o.o. Strzelce Kraj., ul. Gorzowska 15.

Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. zarządza budynkami stanowiącymi własność gminy oraz wspólnot mieszkaniowych.

2. Efektywne i sprawne działanie zarządcy nieruchomości w zakresie zarządzania zasobem gminy powinno pozwolić na:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 2) podnoszenie stanu estetycznego budynków;
- 3) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem;
- 4) racjonalne zużycie mediów;

- 5) poprawę stanu technicznego zasobu;
- 6) poprawę jakości obsługi mieszkańców;
- 7) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług.

Rozdział VII

Zestawienie prognozy źródeł finansowania oraz wysokości przychodów i kosztów gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2018.

§16. Prognoza źródeł finansowania oraz wysokość przychodów i kosztów w latach 2013 - 2018 przedstawia się następująco:

Tabela 10. Prognozowane przychody i wydatki w latach 2013 - 2018

Lp.	Wyszczególnienie	Lata [tys. zł]					
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Przychody w tym:							
1	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	881,10	969,20	1 066,13	1 172,74	1 290,00	1 419,00
Wydatki i koszty, w tym:							
1	Koszty bieżącej eksploatacji (40% planowanych przychodów z czynszu mieszkaniowego)	352,44	387,68	426,45	469,01	516,00	567,60
2	Koszty remontów i konserwacji (60% planowanych przychodów z czynszu mieszkaniowego)	528,66	581,22	639,68	703,64	774,01	851,41
3	Wydatki na modernizację i budowę	x	115,60	155,82	x	750,20	2.000,00

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Krajeńskie.

§ 17.1 Działania zmierzające do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Krajeńskie, to w szczególności:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
- 2) koordynowanie zamian w sposób pozwalający na zwolnienie lokali o obniżonym standardzie w celu przekwalifikowania ich statusu na lokale socjalne lub wykonanie remontu i podwyższenie standardu;
- 3) przeznaczenie części nowo wybudowanych lokali mieszkalnych dla rodzin wywiązujących się z obowiązków najemcy i chcących polepszyć warunki zamieszkiwania;
- 4) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy;
- 5) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podejmowanie działań wspomagających wywiązywanie się najemców z tego obowiązku poprzez:
 - a) natychmiastowe reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności;
 - b) informowanie o możliwości starania się o środki pomocy społecznej lub o dodatek mieszkaniowy.
- 6) zmniejszenie liczby lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy Strzelce Krajeńskie poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych.