



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 7 stycznia 2013 r.

Poz. 104

UCHWAŁA NR XXV/172/12 RADY MIEJSKIEJ W SULĘCINIE

z dnia 28 grudnia 2012 r.

w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulęcín w latach 2013-2017

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) 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. zm.) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulęcín na lata 2013-2017 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sulęcína.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XVI/111/08 Rady Miejskiej w Sulęcinie z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulęcín na lata 2008 - 2012 (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego Nr 23, poz. 534).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Leon Szczepański

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/172/12
Rady Miejskiej w Sulęcinie
z dnia 28 grudnia 2012 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulęcin na lata 2013-2017

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulęcin na lata 2013-2017.

Celem uchwalenia programu jest:

- 1) przeanalizowanie i ocena gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy,
- 2) poprawa stanu technicznego komunalnego zasobu mieszkaniowego,
- 3) racjonalizacja gospodarki czynszowej
- 4) wskazanie źródeł finansowania zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

Mieszkaniowy zasób Gminy Sulęcin obrazuje poniższa tabela:

Lp.	Lata budowy/rodzaj lokalu	Ilość budynków	Powierzchnia użytkowa	Ilość mieszkań
1	2	3	4	5
1.	Wybudowane przed I i II Wojną Światową	148	29.566,39	596
-	lokale komunalne		18.090,69	365
-	lokale socjalne		2.188,20	58
-	lokale wykupione		9.287,50	171
2.	Wybudowane w latach 1941 – 1950	4	987,91	16
-	lokale komunalne		365,60	8
-	lokale socjalne		622,31	8
-	lokale wykupione		-	-
3.	Wybudowane w latach 1951 – 1970	12	9.903,29	247
-	lokale komunalne		3.934,48	91
-	lokale socjalne		467,69	32
-	lokale wykupione		5.501,12	124
4.	Wybudowane w latach 1971 – 1990	5	4.953,38	109
-	lokale komunalne		2.456,41	56
-	lokale socjalne		28,92	1
-	lokale wykupione		2.468,05	52
5.	Wybudowane w latach 1991 - 2000	1	1.641,83	28
-	lokale komunalne		1.161,71	20
-	lokale socjalne		-	-
-	lokale wykupione		480,12	8

	Ogółem	170	47.052,80	994
-	lokale komunalne		26.008,89	540
-	lokale socjalne		3.307,12	99
-	lokale wykupione		17.736,79	355

Gmina posiada 170 budynków mieszkalnych, w których mieści się 639 mieszkań komunalnych, 99 mieszkania socjalne i 355 mieszkań wykupionych.

148 budynków wybudowano przed I i II Wojną Światową. W budynkach tych znajduje się 594 mieszkań, w tym 365 to mieszkania komunalne, 171 wykupione i 58 lokale socjalne.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Sulęcín przedstawia się następująco:

- 738 mieszkań w roku 2013 zaplanowano do sprzedaży 30 lokali,
- 708 mieszkania w roku 2014 zaplanowano do sprzedaży 10 lokali,
- 698 mieszkań w roku 2015 zaplanowano do sprzedaży 8 lokali,
- 690 mieszkania w roku 2016 zaplanowano do sprzedaży 8 lokali,
- 682 mieszkań w roku 2017 zaplanowano do sprzedaży 8 lokali.

Stan ten może ulec zmianie po przekwalifikowaniu lokali stałych na lokale socjalne lub lokali socjalnych na lokale stałe.

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne w zakresie zobowiązania gminy do zabezpieczenia odpowiedniej ilości lokali socjalnych dla rodzin najuboższych i wyroków sądowych o eksmisji, z mieszkaniowego zasobu gminy będzie się wydzielać lokale mieszkalne o obniżonym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

W miarę potrzeb z mieszkaniowego zasobu Gminy Sulęcín zostaną wydzielone lokale mieszkalne:

- a) do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy osób uznanych przez Burmistrza za niezbędnych dla gminy - do 2 lokali mieszkalnych w ciągu roku uzyskanych z ruchu ludności,
- b) pozostające w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych gminy przeznaczając je do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

Nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zakup lub budowę mieszkań.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

Potrzeby remontowe w mieszkaniowym zasobie gminy:

- 1) remonty pokrycia dachowego – 40 budynki, w tym w 40 budynkach remont kapitalny dachu;
- 2) remonty elewacji - 72 budynki;
- 3) wymiana stolarki okiennej – 800 sztuk;
- 4) wymiana stolarki drzwiowej - 50 sztuk;
- 5) przestawienie pieców grzewczych kaflowych – 70 sztuk;
- 6) remont lub wymiana instalacji elektrycznych - w 46 budynkach;
- 7) remont i malowanie klatek schodowych – w 72 budynkach;
- 8) wykonanie przyłączenia budynków do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej – 12 budynków;
- 9) wymiana podłóg – 50 sztuk;
- 10) wymiana i naprawa tynków wewnątrz lokali - 20;
- 11) ocieplenie budynków – 72 sztuk;

- 12) przemulowanie kominów - 112 sztuk;
 13) wymiana rynien i rur spustowych w 68 budynkach.

Plan remontów i modernizacji na lata 2013 - 2017

Lp.	Adres budynku	Potrzeby remontowe	Szacunkowa wartość w tys.	Planowany rok przyjęcia do realizacji
1.	Kościuszki 19	remont kapitalny dachu	80,-	2013
2.	Kościuszki 3	remont kapitalny dachu	70,-	2014
3.	Kościuszki 43	remont kapitalny dachu	70,-	2015
4.	Kościuszki 45	remont kapitalny dachu	70,-	2016
5.	Żeromskiego 50	remont kapitalny dachu	70,-	2017

Powyższe planowane remonty kapitalne pokryć dachowych nie zapewnią pokrycia potrzeb w tym zakresie. Pilnie wymiany pokryć dachowych wymagają także następujące budynki:

- 1) Kościuszki 41, 31
- 2) Kochanowskiego 6, 8, 10
- 3) Fabryczna 2, 3
- 4) Pineckiego 22, 28, 32, 36
- 5) Lipowa 1, 3, 21, 26
- 6) Moniuszki 6, 10, 12, 14-16
- 7) Paderewskiego 2-4,8
- 8) Szpitalna 3, 7
- 9) Żeromskiego 34, 46, 52, 54

W miarę posiadanych środków co roku Kierownik Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej opracuje plan remontów na dany rok.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mienia komunalnego w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o własności lokali oraz uchwałę w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Sulęcín.

Lokale są zbywane ich aktualnym najemcom. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustalone przez Radę Miejską w Sulęcínie w odrębnej uchwale.

Wyłącza się ze sprzedaży:

- 1) lokale socjalne;
- 2) lokale mieszkalne oddane w najem dla sprowadzonych specjalistów, przez 10 lat licząc od daty podpisania umowy najmu;
- 3) lokale mieszkalne, w których usytuowanie okien lub drzwi uniemożliwia zwartą zabudowę uzupełniającą fragment ulicy,
- 4) lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy:

Wykaz budynków stanowiących wyłączną własność gminy

Lp.	Miejscowość, ulica	Nr budynku	Ilość lokali	Powierzchnia ogółem w m ²
1.	Sulęcín, Aleja Ostrowska	1	4	172,28
2.	Sulęcín, Aleja Ostrowska	2	1	57,3
3.	Sulęcín, Aleja Ostrowska	3	4	256,6
4.	Sulęcín, Aleja Ostrowska	5	8	430,18
5.	Sulęcín, Batorego	4	5	147,28
6.	Sulęcín, Batorego	6	4	222,16
7.	Sulęcín, Batorego	8	7	314,08
8.	Sulęcín, Chrobrego	2	3	106,91
9.	Sulęcín, Daszyńskiego	25	2	106,6
10.	Sulęcín, Daszyńskiego	33	4	209,5
11.	Sulęcín, Dudka	21	1	96,13
12.	Sulęcín, Kilińskiego	3	2	54,54
13.	Sulęcín, Kilińskiego	5	1	64,74
14.	Sulęcín, Kilińskiego	7	4	132,2
15.	Sulęcín, Konopnickiej	18	4	195,58
16.	Sulęcín, Konopnickiej	20	4	165,86
17.	Sulęcín, Kościuszki	21	3	144,51
18.	Sulęcín, Kościuszki	23	2	177,19
19.	Sulęcín, Kościuszki	33	3	135,5
20.	Sulęcín, Kościuszki	36a	1	52,94
21.	Sulęcín, Kościuszki	44	2	72,93
22.	Sulęcín, Kościuszki	45	6	365,4
23.	Sulęcín, Kościuszki	55	1	42,57
24.	Sulęcín, Kościuszki	57a	1	45,16
25.	Sulęcín, Lipowa	29	8	322,7
26.	Sulęcín, Pineckiego	3	3	175,19
27.	Sulęcín, Pineckiego	7	2	116,33
28.	Sulęcín, Pineckiego	9	2	152,37
29.	Sulęcín, Pineckiego	11	3	145,88
30.	Sulęcín, Pineckiego	15	4	251,84
31.	Sulęcín, Pineckiego	16	2	102,41
32.	Sulęcín, Pineckiego	22	4	164,22
33.	Sulęcín, Pineckiego	26	2	118,32
34.	Sulęcín, Pineckiego	27	3	120,46
35.	Sulęcín, Pineckiego	28	1	42,58
36.	Sulęcín, Pineckiego	29	7	447,27
37.	Sulęcín, Pineckiego	30	2	57,1
38.	Sulęcín, Pineckiego	32	2	58,81
39.	Sulęcín, Pineckiego	37	4	97,99
40.	Sulęcín, Podgórna	1	5	210,68
41.	Sulęcín, Traugutta	3	3	116,86
42.	Sulęcín, Traugutta	5	7	319,71
43.	Sulęcín, Winna Góra	4	2	93,31
44.	Sulęcín, Winna Góra	10	3	88,72
45.	Sulęcín, Witosa	30	3	124,03
46.	Sulęcín, Witosa	30a	32	467,69
47.	Sulęcín, Witosa	39	6	203,32
48.	Sulęcín, Żeromskiego	3	3	154,99
49.	Sulęcín, Żeromskiego	4	2	105,4
50.	Sulęcín, Żeromskiego	5	1	69,81
51.	Sulęcín, Żeromskiego	11	3	121,09
52.	Sulęcín, Żeromskiego	20	5	178,25

53.	Sulęcín, Żeromskiego	22	2	93,15
54.	Sulęcín, Żeromskiego	34	3	131,66
55.	Sulęcín, Żeromskiego	36	3	160,73
56.	Sulęcín, Żeromskiego	46	2	186,12
57.	Sulęcín, Żeromskiego	47	4	171,08
58.	Sulęcín, Żeromskiego	48	4	178,41
59.	Sulęcín, Żeromskiego	50	2	152,83
60.	Sulęcín, Żeromskiego	52	4	186,84
61.	Sulęcín, Żeromskiego	54	4	129,85
62.	Sulęcín, Żeromskiego	62	3	116,57
63.	Sulęcín, Żeromskiego	74	3	112,9
64.	Sulęcín, Krótka	2	2	79,79
65.	Brzeźno	14	2	124,74
66.	Brzeźno	27	7	365,6
67.	Grochowo ul. Główna	49	1	109,08
68.	Grochowo ul. Główna	8B	6	388,49
69.	Ostrów	50	2	62,3
70.	Żubrów	13	2	113,42

Sprzedż lokalu mieszkalnego może nastąpić w przypadku kiedy najemca nie zalega z opłatami z tytułu najmu tego lokalu.

Gmina może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Gminy.

Do sprzedaży lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikat nie stosuje się rozkładania ceny sprzedaży na raty. Cena płatna jest jednorazowo, przed zawarciem umowy notarialnej.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Burmistrz ustala, w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, od której liczona jest stawka czynszu dla lokali danej kategorii:

Lp.	Kategoria lokalu	Stawka czynszu za 1m ² pow. użytkowej lokalu (% stawki bazowej)
1	2	3
1.	Lokal wyposażony we wszystkie urządzenia techniczne - c.o. i c.c.w	100%
2.	Lokal wyposażony w c.o. bez c.w.	97%
3.	Lokal z łazienką i w.c. bez c.o.	83%
4.	Lokal tylko z w. c. lub z łazienką	78%
5.	Lokal tylko z urz. wodn. - kanaliz.	52%
6.	Lokal bez instalacji	34%

- 1) lokal znajduje się w budynku o wysokim standardzie niewymagającym remontu kapitalnego - o 10%;
- 2) lokal znajduje się na 1 lub 2 piętrze w budynku bez windy – o 10%;
- 3) lokal wyposażony jest w instalację gazową - o 10%;
- 4) lokal posiada ocieplone ściany - o 10%.

Maksymalna wysokość podwyżki nie może przekroczyć 40% stawki bazowej.

Kryteria obniżki stawki czynszu:

- 1) lokal znajduje się w budynku o złym stanie technicznym - o 10%;
- 2) lokal znajduje się na parterze lub na 4 piętrze budynku bez windy - o 10%;

- 3) lokal posiada ciemną kuchnię - o 10%;
- 4) lokal znajduje się w konstrukcji więźby dachowej oraz związanych z usytuowanym wejściem do kotłowni z klatki schodowej - o 10%.

Maksymalna wysokość zniżek nie może przekroczyć 40%.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Prognozuje się, że w latach 2013 - 2017 stawka bazowa czynszu wzrastać będzie corocznie o 12% w stosunku do roku poprzedniego.

Warunki obniżania czynszu:

- 1) o obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) obniżkę czynszu udziela się na okres 12 miesięcy licząc od 1-go dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku;
- 3) rozpatrzenie wniosku o obniżkę czynszu kończy decyzja administracyjna o przyznaniu lub odmowie przyznania ulgi;
- 4) przyznana decyzja ulega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba której przyznano obniżkę nie opłaca należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach wynosi 2 miesiące. Nie uregulowanie zaległości w okresie 3 miesięcy od dnia wydania decyzji powoduje jej wygaśnięcie;
- 5) w przypadku wygaśnięcia ulgi najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności związanych z najmem lokalu w wysokości sprzed przyznania ulgi;
- 6) obniżka czynszu wynosi:
 - a) 30% czynszu, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 30% najniższej emerytury w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego oraz niższy niż 40% najniższej emerytury w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego,
 - b) 20% czynszu, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego mieści się w przedziale od 30% do 50% najniższej emerytury w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego oraz w przedziale od 40% do 75% najniższej emerytury w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego;
- 7) dochód gospodarstwa domowego wykazuje się w deklaracji o osiągniętych dochodach. Do określenia dochodu gospodarstwa domowego stosuje się przepisy o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość;
- 9) obniżki czynszu nie udziela się osobom:
 - a) którym przyznano dodatek mieszkaniowy,
 - b) które zamieszkują w lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej normy uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z przepisami o dodatkach mieszkaniowych,
 - c) które w okresie udzielenia poprzedniej obniżki czynszu nie opłacały na bieżąco należności za zajmowany lokal mieszkalny i nie uregulowały ich przed dniem złożenia następnego wniosku.

Rozdział 6.

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

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulęcina sprawuje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Sulęcinie powołany uchwałą Rady Miejskiej w Sulęcinie Nr XXXV/207/07 z dnia 29 września 1997r. w sprawie powołania ZGM z późniejszymi zmianami. Przedmiotem działania ZGM jest administrowanie, utrzymanie gminnych budynków, lokali, budowli i urządzeń im towarzyszących w odpowiednim stanie technicznym i eksploatacyjnym.

W następnych latach nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą wpływy:

- 1) z czynszu mieszkaniowego;
- 2) z czynszu za lokale użytkowe;
- 3) z czynszu za garaże;
- 4) z czynszu za pomieszczenia gospodarcze;
- 5) z opłat za ogrody.

Źródło finansowania	2013 w tys. zł	2014 w tys. zł	2015 w tys. zł	2016 w tys. zł	2017 w tys. zł
czynsz mieszkaniowy	1.055,-	1.160,-	1276,-	1.404,-	1.545,-
czynsz z lokali użytkowych	26,-	28,-	30,-	32,-	35,-
ogrody	12,-	12,-	12,-	13,-	13,-
garaże	41,-	45,-	49,-	54,-	59,-
pomieszczenia gospodarcze	43,-	47,-	52,-	57,-	63,-
Razem	1.177,-	1.292,-	1.419,-	1.560,-	1.715,-

Środki na pokrycie kosztów naliczonego funduszu remontowego przypadającego na gminę dla Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina posiada lokale okresie obowiązywania programu będą zabezpieczane w budżecie gminy.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałami na koszty

Planuje się następujące wysokości wydatków w poszczególnych latach z podziałem na:

Wydatki	2013 w tys. zł.	2014 w tys. zł.	2015 w tys. zł.	2016 w tys. zł.	2017 w tys. zł.
koszty bieżącej eksploatacji	931,-	1.042,-	1.164,-	1.300,-	1.450,-
koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków	80,-	80,-	80,-	80,-	80,-
koszty zarządu nieruchomością wspólnymi	166,-	170,-	175,-	180,-	185,-
Razem	1.177,-	1.292,-	1.419,-	1.560,-	1.715,-

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Prowadzenie zamian lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej i zmiana ich statusu na lokale socjalne.

2. Proponowanie zamiany mieszkań o dużym metrażu na mniejsze w przypadku kłopotów z terminowym płaceniem czynszów.

3. Egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszu oraz podjęcie działań przez ZGM wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku:

- a) natychmiastowe reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności - przeprowadzanie wywiadu środowiskowego i ustalenie sytuacji materialnej i życiowej najemcy w celu określenia sposobu pomocy (dodatek mieszkaniowy, obniżenie stawki czynszu),
- b) proponowanie ratalnej spłaty zadłużenia,
- c) kierowanie do sądu pozwów o wydanie nakazów zapłaty i na ich podstawie przesyłanie wniosków o wszczęcie postępowania egzekucyjnego,

d) wypowiedzenie umowy najmu i skierowanie do sądu pozwów o eksmisję