



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 27 grudnia 2017 r.

Poz. 8748

### UCHWAŁA NR LV/907/2017 RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 14 grudnia 2017 r.

#### **w sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Wielkopolska w latach 2018-2022**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust.2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2017, poz. 1875 tj. z dnia 2017.10.09) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610 ze zmianami) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala co następuje

§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Wielkopolska na lata 2018-2022 zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Wielkopolska.

§ 3. Tracą moc: Uchwała Nr XXVIII/498/2012 z dnia 29 listopada 2012r. Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Wielkopolska w latach 2013-2017, Uchwała Nr XLVII/787/2014 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 30 stycznia 2014 r. zmieniająca Uchwałę Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Wielkopolska w latach 2013-2017, Uchwała Nr LVIII//1001/2014 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 10 listopada 2014 r. zmieniająca Uchwałę Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Wielkopolska w latach 2013-2017 oraz Uchwała Nr XVII/321/2015 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 26 listopada 2015 r. zmieniająca Uchwałę Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Wielkopolska w latach 2013-2017.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
(-) Paweł Dopierała

Załącznik do uchwały Nr LV/907/2017  
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej  
z dnia 14 grudnia 2017 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŚRODA  
WIELKOPOLSKA NA LATA 2018-2012.**

**§ 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Środa Wielkopolska stanowią:

a. lokale mieszkalne i lokale socjalne będące wyłączną własnością gminy,

b. lokale mieszkalne i socjalne usytuowane w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały we własności.

c. lokale usytuowane w budynkach prywatnych będących w administracji zleconej gminy. Dotyczy to lokali znajdujących się w następujących budynkach:

- 20 Października 68
- Niedziałkowskiego 2
- 3-go Maja 9
- Dąbrowskiego 38 a
- Dąbrowskiego 44
- Żwirki i Wigury 25
- Mała Klasztorna 4
- Garncarska 6
- Górki 8

Do czasu uregulowania stanu prawnego ww. nieruchomości budynki pozostaną w administracji zleconej gminy. Z dniem przekazania przez gminę takiej nieruchomości właścicielowi, znajdujące się w budynku lokale przestają być zaliczane do mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Wielkopolska.

d. pomieszczenia tymczasowe

e. lokal mieszkalny, gdzie realizowane jest przez Ośrodek Pomocy Społecznej zadanie własne gminy o charakterze obligatoryjnym – intensywne usługi opiekuńcze”, usytuowany w budynku przy ul. Szpitalnej 10 (Dom Pogodnej Jesieni)

Zasoby mieszkaniowe Gminy Środa Wielkopolska przedstawiają poniższe zestawienia.

**Wykaz budynków stanowiących 100% własność Gminy Środa Wielkopolska oraz będących w administracji zleconej przedstawia tabela nr 1**

**Tab. Nr 1**

<b>Wykaz lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w budynkach stanowiących 100% własność gminy</b>			
<b>(stan na dzień 30 listopada 2017 r.)</b>			
<b>l.p.</b>	<b>ulica</b>	<b>pow.</b>	<b>ogółem</b>
1	20 Października 2	49,8	1
2	20 Października 68	458,52	8
3	3 Maja 9	175,03	4
4	Brodowska 46	536,48	21
5	Cechowa 1	780,84	20
6	Chwałkowo 10	76,21	2

7	Daszyńskiego 19	419,3	12
8	Daszyńskiego 19a	213,8	7
9	Daszyńskiego 19b	221,94	8
10	Dąbrowskiego 38a	162,08	5
11	Dąbrowskiego 44	406,93	9
12	Dębicz 16	190,6	3
13	Garncarska 6	192,77	4
14	Gnieźnińska 26	179,34	4
15	Górki 27	75,97	4
16	Górki 8	176,52	5
17	Harcerska 22a	320,23	7
18	Harcerska 22e	156,43	4
19	Harcerska 28A	216,36	6
20	Harcerska 36	136,19	2
21	Mała Klasztorna 4	22,99	1
22	Nadziejewo 8a	81,6	2
23	Niedziałkowskiego 2	318,51	8
24	Przecznica 6	1494	61
25	Słupia Wielka 28/5	42	1
26	Sportowa 12 (OSiR)	46,8	1
27	Starkówiec Piątkowski 12	78,6	3
28	Szlachcin 1	243,26	5
29	Szlachcin 32 b	96,01	2
30	Szpitalna 10	524,74	33
31	Tadeuszewo 5	355,57	16
32	Żabikowo 8	171,18	3
33	Żabikowo 9	359,34	6
34	Żwirki i Wigury 25	216,66	6
<b>Razem</b>		<b>9196,6</b>	<b>284</b>

Wykaz budynków będących współwłasnością gminy i usytuowanych w nich lokali mieszkalnych i socjalnych przedstawia tabela nr 2.

**Tab. Nr 2**

<b>Wykaz lokali mieszkalnych i socjalnych usytuowanych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych (stan na 30 listopada 2017 r.)</b>			
<b>l.p.</b>	<b>ulica</b>	<b>pow.</b>	<b>ilość lokali ogółem</b>
1	17 Września 3	240,24	5
2	20 Października 42	30	1
3	20 Października 44	44,6	1
4	Brodowska 36	76	2
5	Daszyńskiego 20	335	8
6	Dąbrowskiego 35	277,14	7
7	Dąbrowskiego 22	308,06	6
8	Dąbrowskiego 36	115,68	2
9	Dąbrowskiego 7	29,63	1
10	Dolna 6a	186,49	7
11	Głowackiego 2	115,6	2
12	Górki 7	72,39	2
13	Hallera 29	49,1	1
14	Harcerska 14C	49	1
15	Harcerska 22	161,57	2
16	Harcerska 31	10,7	1
17	Kijewo 32	35,2	1
18	Kilińskiego 20	376,89	9

19	Kilińskiego 41	34,43	1
20	Kościuszki 11 i 11A	212,59	4
21	Kościuszki 6	36,04	1
22	Lipowa 14	118,61	3
23	Lipowa 15	112,6	3
24	Lipowa 15A	218,63	4
25	Lipowa 16	82,49	2
26	Lipowa 17	148,76	3
27	Lipowa 17A	73,5	1
28	Lipowa 18	187,73	4
29	Lipowa 19	45,74	1
30	Lipowa 20	40,64	1
31	Lipowa 22	33,54	1
32	Lipowa 25	54,36	1
33	Lipowa 28	110,1	2
34	Mała Klasztorna 1	226,61	5
35	Nadziejewo 10	63,1	1
36	Nadziejewo 3	77,9	2
37	Nadziejewo 5	49,6	1
38	Nadziejewo 7	55	1
39	Niedziałkowskiego 7A	63,99	2
40	Niedziałkowskiego 7C	265,57	6
41	Niedziałkowskiego 9	445,19	12
42	Plażowa 2	35,48	1
43	Pławce 6	284	5
44	Przeznica 4	411,8	11
45	Sejmikowa 2	113,96	3
46	Sejmikowa 2A	22,4	1
47	Starkówiec Piątkowski 10	99,6	2
48	Stary Rynek 1	94,63	2
49	Stary Rynek 14	51,76	2
50	Stary Rynek 15	122,94	3
51	Szlachcin 3A	72,4	1
52	Szamarzewskiego 18	63,54	2
53	Wałowa 3	344,8	7
54	Westerplatte 7	89	2
55	Westerplatte 9	155,03	4
56	Koszuty 26 – użytkuje Koło Gospodyń Wiejskich	0	0
<b>Razem</b>		<b>7231,35</b>	<b>167</b>

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzony jest poprzez:

- a. budowę przez gminę nowych budynków,
- b. adaptację, rozbudowę lub przebudowę budynków lub innych pomieszczeń,
- c. nabywanie odpłatne,
- d. przekazanie nieodpłatnie budynków lub lokali na rzecz gminy przez osoby fizyczne bądź prawne,
- e. przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy budynków lub lokali w drodze decyzji Wojewody zasobu przedsiębiorstw państwowych oraz mienia Skarbu Państwa.

Powiększanie zasobu mieszkaniowego gminy odbywać się będzie proporcjonalnie do możliwości finansowych Gminy Środa Wielkopolska.

3. Przewiduje się zmniejszenie lub zmianę struktury zasobu mieszkaniowego gminy z przyczyn:

- a. sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom,
- b. rozbiórki budynku na podstawie orzeczenia właściwego organu,

- c. przeznaczania lokalu mieszkalnego na lokal socjalny lub odwrotnie,
- d. przeznaczania pomieszczeń tymczasowych na lokale socjalne i odwrotnie.
- e. wyłączania budynków i lokali z użytkowania z uwagi na ich stan techniczny,
- f. dzielenia dużych lokali,
- g. łączenia lokali.
- h. przejęcia budynków będących w administracji zleconej przez ich właścicieli.

**Zasób mieszkaniowy gminy przedstawia tabela nr 3.**

Tab. Nr 3

Lp.	Liczba budynków	Ilość lokali	Powierzchnia lokali
1.	Mniejszościowy udział gminy we własności		
	44	105	4510,15
2.	Większościowy udział gminy we własności		
	12	62	2721,20
3.	Własność gminy (w tym budynki w administracji zleconej)		
	34	284	9196,60
<b>Razem</b>	<b>90</b>	<b>451</b>	<b>16427,95</b>

Gmina Środa Wielkopolska jest właścicielem 25 budynków i współwłaścicielem 56 budynków, 9 zaś pozostaje w administracji zleconej gminy.

Według stanu na 30 listopada 2017 r. w ww. nieruchomościach Gmina Środa Wielkopolska posiada 451 lokali przeznaczonych na cele mieszkalne o łącznej powierzchni 16.427,95 m<sup>2</sup>. W 9 budynkach będących w administracji zleconej usytuowanych jest 50 lokali.

W zasobach komunalnych Gminy Środa Wielkopolska znajduje się 112 lokali socjalnych, z czego 82 usytuowanych jest w dwóch odrębnych budynkach socjalnych.

Lokale położone w budynkach socjalnych są lokalami o wysokim standardzie, 73 z nich są jednopokojowe, a 9 jest dwupokojowych.

Pozostałe lokale socjalne są lokalami o niskim standardzie.

W gminnym zasobie znajdują się również 4 pomieszczenia tymczasowe.

#### 4. Opis stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Na 34 budynki będące własnością gminy lub będące w administracji zleconej 24 budynki mają więcej niż 80 lat. Ich stan techniczny jest zróżnicowany, lecz wszystkie wymagają ponoszenia znacznych nakładów na ich remonty. Przeprowadzane remonty pozwalają jedynie utrzymać budynki w zadawalającym stanie technicznym. Niektóre budynki, chcąc utrzymać w nich lokale mieszkalne, wymagają kapitalnych remontów (są zawilgocone), co jest możliwe tylko przy przekwaterowaniu najemców.

Ocena stanu technicznego budynków wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy stanu technicznego obiektów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku „Prawo budowlane” (tekst jednolity Dz. U. 2017, poz. 1332)

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy zestawiono w tab. nr 4.

**Zestawienie stanu technicznego budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy****Tab. Nr 4**

Lp.	Adres budynku	Ściany konstrukcyjne	Dach, rodzaj pokrycia	Stan dachu	Rodzaj stropu	Stan stropu	Stan stolarki drzwiowej i okiennej	Stan klatek schodowych	Uwagi
1	Niedziałkowskiego 2	dobry	papa	dostateczny	drewniany	dobry	db/dst	dostateczny	brak
2	Żwirki i Wigury 25	dostateczny, znaczne ubytki tynku elewacji	papa/ dachówka	dostateczny	drewniany	dostateczny	db/dst	dostateczny	budynek gospodarczy do remontu
3	Cechowa 1	dostateczny, znaczne ubytki tynku elewacji	papa/ dachówka	dobry	drewniany	dostateczny	db/dst	dostateczny	budynek gospodarczy do remontu
4	Garncarska 6	dostateczny, znaczne ubytki tynku elewacji	papa	dostateczny	drewniany	dobry	db/dst	dostateczny	brak
5	Gnieźnińska 26	dobry	dachówka	dobry	drewniany	dobry	db/dst	dostateczny	brak
6	Mała Klasztorna 4								budynek do rozbiórki
7	Przecznica 6	dobry	papa	dostateczny	żelbetowy	dobry	dobry	dobry	brak
8	Górki 8	dostateczny	papa	dobry	drewniany	dostateczny	dobry	dostateczny	budynek gospodarczy do remontu
9	Górki 27	dobry	papa	dobry	drewniany	dostateczny	dostateczny	dobry	budynek gospodarczy do remontu
10	3 Maja 9	dostateczny, znaczne ubytki tynku elewacji	papa	dobry	drewniany	dobry	db/dst	dobry	budynek gospodarczy do remontu
11	Daszyńskiego 19	dobry	papa	dostateczny	drewniany	dobry	dostateczny	db/dst	budynek gospodarczy do remontu

12	Daszyńskiego 19A	dobry	papa	dostateczny	betonowy	dobry	dostateczny	brak	budynek w trakcie wyłączenia z użytkowania
13	Daszyńskiego 19B	dobry	papa	dostateczny	betonowy	dobry	dostateczny	brak	budynek w trakcie wyłączenia z użytkowania
14	Tadeuszewo 5	dobry	blachodachówka	dobry	wiązary	dobry	dobry	brak	
15	Dąbrowskiego 38A	dostateczny	papa	dobry	drewniany	dostateczny	dostateczny	dobry	brak
16	20 Października 68	dostateczny	dachówka	dostateczny	drewniany	dobry	dostateczny	dobry	baraki remont, budynek gospodarczy do rozbiórki
17	Dąbrowskiego 44	dobry	papa/ dachówka	dostateczny	drewniany	dobry	dostateczny	dostateczny	budynek gospodarczy do remontu, część wyłączona z eksploatacji-zły stan techn.
18	Szpitalna 10	dobry	dachówka, papa, blachodachówka	dobry/zły	drewniany/ betonowy	dobry/dobry	db/dst	db/dst	brak
19	Brodowska 46	dobry	papa	dobry	betonowy	dobry	db/dst	dobry	brak
20	Harcerska 22A	dostateczny	eternit	dostateczny	drewniany	dobry	db/dst	dobry	eternit do wymiany
21	Harcerska 22E	dostateczny	papa	dobry	drewniany	dostateczny	dostateczny	dostateczny	brak
22	Szlachcin 1	dobry	papa	dobry	drewniany	dobry	dostateczny	dostateczny	budynek gospodarczy do remontu
23	Szlachcin 32B	dobry	papa	dobry	żelbetowy	dobry	dobry	brak	brak
24	Nadziejewo 8A	dobry	papa	dobry	betonowy	dobry	dobry	brak	brak
25	Chwałkowo 10	dostateczny	dachówka	dostateczny	drewniany	dostateczny	dobry	dobry	brak

26	Dębicz 16	dostateczny znaczne ubytki tynku elewacji	dachówka	dostateczny	drewniany	dobry	db/dst	dostateczny	brak
27	Starkowiec Piątkowski 12	dostateczny	dachówka	dostateczny	drewniany	dostateczny	dobry	brak	budynek gospodarczy do kapitalnego remontu
28	Żabikowo 9	dostateczny	papa	dostateczny	drewniany	dostateczny	dostateczny	brak	budynek w trakcie wyłączenia z użytkowania
29	Żabikowo 8	dostateczny	papa	dostateczny	drewniany	dostateczny	dostateczny	brak	budynek w trakcie wyłączenia z użytkowania
30	Harcerska 36	dobry	dachówka	dostateczny	drewniany	dostateczny	dobry	dobry	
31	Harcerska 28A	dobry	blachodachówka	dobry	wiązary	dobry	dobry	brak	brak
32	20 Października 2	dobry	papa	dobry	betonowy	dobry	dobry	dobry	brak
33	Słupia Wielka 28/5	dobry	papa	dobry	betonowy	dobry	dobry	dobry	brak
34	Sportowa 12	dobry	papa	dobry	betonowy	dobry	dobry	dobry	Brak



## § 2. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Gmina jest zobowiązana do realizacji potrzeb osób, których uprawnienia do otrzymania mieszkania wynikają wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. do zapewniania lokali socjalnych i zamiennych, oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Według stanu na dzień 30 listopada 2017 roku Gmina Środa Wielkopolska, aby zrealizować ustawowe obowiązki, powinna zapewnić 37 lokali socjalnych, w tym 28 z uwagi na orzeczone wyroki o eksmisji z dotychczas zajmowanych lokali oraz 8 lokali zamiennych.

Ponadto znaczna liczba osób ubiega się o pomoc mieszkaniową gminy z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągnięcia niskich dochodów, nie pozwalających na ich zaspokojenie we własnym zakresie. Zadanie zapewnienia mieszkań dla tych rodzin również spoczywa na gminie, jako jej zadanie własne.

Według stanu na dzień 30 listopada 2017 r. Gmina Środa Wielkopolska powinna zapewnić 32 lokale dla osób i rodzin ujętych na wykazie uprawnionych do wynajmu lokali mieszkalnych.

W zasobach mieszkaniowych Gminy Środa Wielkopolska znajduje się również budynek zabezpieczający potrzeby osób starszych – Dom Pogodnej Jesieni (DPJ) – położony przy ul. Szpitalnej 10, w którym usytuowane są 33 mieszkania. Na przydział lokalu w Domu Pogodnej Jesieni oczekuje 11 osób (stan na 30 listopada 2017 r.).

Gmina Środa Wielkopolska zobowiązana jest do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych łącznie dla 88 rodzin oczekujących na wykazach uprawnionych do wynajmu lokali socjalnych (zakwalifikowanych na podstawie wyroków sądowych o eksmisji oraz z uwagi na osiągnięcie niskich dochodów), mieszkalnych, zamiennych i w Domu Pogodnej Jesieni (tab. nr 5).

Liczba osób i rodzin uprawnionych do wynajmu mieszkań komunalnych ulega wahaniom z uwagi na coroczną weryfikację wykazów, ubieganie się o wynajem lokalu kolejnych osób i rodzin, wpływające wyroki sądowe orzekające eksmisje z jednoczesnymi uprawnieniami do wskazania eksmitowanym lokali socjalnych, realizację przydziałów, zgony wnioskodawców, rezygnację wnioskodawców z nabytych uprawnień, zmian w stanie osobowym gospodarstw domowych.

### Liczba wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową i spełniających kryteria do jej udzielenia (stan na 30 listopada 2017 r.)

Tab. nr 5

Liczebność gosp. dom.	Wykaz - lok. mieszkalne	Wykaz – lok. socjalne (prawo miejscowe)	Wykaz lok. soc. eksmisje	Wykaz – lok. zamienne	Wykaz – budynek DPJ	łącznie
1	9	5	9	1	11	35
2	14	-	2	2	-	18
3	3	2	2	4	-	11
4	3	2	2	-	-	7
5	2	-	6	-	-	8
6	-	-	4	-	-	4
7	1	-	2	-	-	3
8	-	-	1	1	-	2
<b>razem</b>	<b>32</b>	<b>9</b>	<b>28</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>88</b>

Zadania powyższe Gmina planuje w części zrealizować poprzez budowę kolejnego budynku mieszkalnego z lokalizacją przy ul. Harcerskiej (zespół pałacowo-parkowy) oraz planowany wynajem lokali, pozyskanych od Starostwa Powiatowego w wyniku adaptacji budynku położonego w miejscowości Kijewo.

Z uwagi na zły stan techniczny dwóch budynków położonych w miejscowości Żabikowo nr 8 i nr 9, w okresie objętym planem, sukcesywnie będą one wyłączane z eksploatacji, po uprzednim zapewnieniu rodzinom w nim zamieszkującym lokali zamiennych. Stopniowemu wyłączeniu z użytkowania podlegać będą również budynki położone przy ul. Daszyńskiego 19A i Daszyńskiego 19B. Dla rodzin w nich zamieszkujących również zostaną zapewnione inne lokale.

Na gminie ciąży również ustawowy obowiązek zapewniania pomieszczeń tymczasowych. Gmina dysponuje czterema pomieszczeniami tymczasowymi. W przypadku konieczności pozyskania dodatkowej ich liczny gmina zgodnie z przepisami prawa miejscowego przekwalifikowywać będzie na ten cel lokale socjalne o obniżonym standardzie lub lokale socjalne w budynku położonym w miejscowości Tadeuszewo 5.

### **§ 3. Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.**

Przeprowadzone przeglądy techniczne mieszkaniowego zasobu gminy wskazują na potrzebę wykonania szeregu prac remontowych.

Ilość środków finansowych, które gmina może przeznaczyć na remonty mieszkaniowego zasobu gminy jest ograniczona i nie w pełni wystarczy na pokrycie w okresie objętym planem wszystkich prac remontowych, wynikających z potrzeb przedłożonych przez administratora oraz najemców.

W dalszym ciągu priorytetem objęte są działania zmierzające do:

- naprawy dachów, których stan techniczny na wielu budynkach nie jest zadowalający. Planuje się wykonanie minimum jednego kapitalnego remontu pokrycia dachowego na budynku komunalnym, na pozostałych zaś dachach systematyczne przeprowadzenie robót konserwacyjnych i zabezpieczających.

Kontynuowane będą w okresie objętym planem działania zmierzające do wymiany starej aluminiowej instalacji elektrycznej na nową. Będą one realizowane systematycznie w miarę posiadanych środków finansowych.

Kontynuowana będzie również wymiana starej, zniszczonej stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej. W zasobie mieszkaniowym gminy jest grupa lokali wyposażonych w piece kaflowe. Konieczna jest zatem w celu zachowania ich sprawności technicznej ich bieżąca naprawa czy przestawienie. Prowadzenie działań w tej kwestii jest niezmiernie ważne ze względu na zagrożenie życia mieszkańców oraz mienia komunalnego.

Dokonywane będą również naprawy i uszczelnienia przewodów kominowych instalacji wentylacyjnej oraz kanałów spalinowych i dymowych, których stan techniczny został zakwestionowany w protokołach z przeglądów kominiarskich.

W okresie objętym planem prowadzone będą działania zmierzające do podnoszenia jakości i standardu komunalnego zasobu mieszkaniowego poprzez remonty kapitalne odzyskiwanych mieszkań komunalnych. Średni koszt remontu mieszkania oscyluje w granicach 5 – 20 tys. zł, zaś w skrajnych przypadkach koszty remontów pojedynczych lokali dochodzą do 50 tys. zł.

Koniecznością jest również systematyczne odnawianie klatek schodowych oraz korytarzy w budynkach wielorodzinnych. Pilnego remontu korytarzy oraz klatki schodowej wymaga budynek przy ul. Cechowej 1 wraz z wymianą stolarki drzwiowej i częściowo okiennej.

W swym zasobie gmina posiada również budynki w tzw. zarządzie przymusowym. Ze względu na nie uregulowany stan prawny tych budynków zakres prac remontowych ogranicza się jedynie do prowadzenia prac konserwacyjnych i zabezpieczających. Przeprowadzenie kapitalnych remontów będzie możliwe po przejściu przez gminę danego budynku na własność.

W okresie objętym planem na remonty lokali mieszkalnych należy przeznaczyć kwotę nie mniejsza niż 2.200.000,00 zł.

### **Analiza potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków.**

Tab. nr 6

Ldz.	Obiekt	Roboty konserwacyjne	Naprawy bieżące	Naprawy główne
1	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Daszyńskiego 19	odnowienie klatek schodowych, zabezpieczenie kominów wentylacyjnych siatką, czyszczenie rynien	wykonanie opaski, naprawa tynku na elewacji, naprawa schodów zewnętrznych, montaż balustrady przy schodach zewnętrznych	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
2	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Daszyńskiego 19a	kominy wentylacyjne zabezpieczyć siatką, czyszczenie rynien	Wykonanie opaski, uzupełnieniu ubytków tynku na elewacji	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
3	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Daszyńskiego 19b	zabezpieczenie kominów wentylacyjnych siatką, demontaż pieca żeliwnego, czyszczenie rynien	wykonanie opaski, uzupełnienie ubytków tynku na elewacji	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
4	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Cechowa 1	malowanie klatek schodowych i korytarzy, czyszczenie rynien	uzupełnienie tynków zewnętrznych, modernizacja mieszkania nr 11 (wykonanie łazienki )	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa ściany szczytowej, remont podłogi w kuchni w lokalu nr 8
5	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Gnieźnieńska 26	malowanie klatek schodowych i korytarzy, czyszczenie rynien	spoinowanie ściany cokołu, wymiana zmurszałych desek okapowych	remont schodów i podestów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
6	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Górki 27	malowanie klatek schodowych i korytarzy, czyszczenie rynien	uzupełnienie ubytków tynku na elewacji, poprawa instalacji kanalizacyjnej w korytarzu	wymiana stolarki drzwiowej zewn., naprawa nadproża nad drzwiami wejściowymi
7	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Harcerska 36	czyszczenie rynien	naprawa schodów wejściowych i podestu, pokrycie papą daszku nad wejściem, uzupełnienie ubytków tynku na elewacji, wykonanie opaski	remont dachu
8	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Szpitalna 10	malowanie klatek schodowych i korytarzy, czyszczenie rynien	naprawa cokołów i uzupełnienie tynków na elewacji,	remont dachu od strony ul. Kościuszki, wymiana okien,
9	Budynek mieszkalny Chwałkowo 10			remont podłogi, wymiana okien
10	Budynek mieszkalny Dębicz 16	malowanie klatki schodowej, czyszczenie rynien	Wykonanie przelewu z rynny naczółka na połac dachu	remont elewacji, wymiana drzwi zewn. do budynku, rozbiórka drewnianej części budynku gospodarczego
11	Budynek mieszkalny Starkówiec Piątkowski 12		spoinowanie elewacji, naprawa cokołu	wymiana 4 okien i 2 szt. drzwi zewn. do budynku, remont podłogi w jednym

				mieszkań, remont budynku gospodarczego, remont dachu
12	Budynek mieszkalny Szlachcin 1	malowanie klatki schodowej, czyszczenie rynien	naprawa cokołów i uzupełnienie tynków na elewacji,	wymiana 4 okien, wymiana 1 nadproża, wymiana elementów drewnianych w szczytach budynku, remont elewacji
13	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Niedziałkowskiego 2	malowanie klatki schodowej, czyszczenie rynien	naprawa opierzenia od strony budynku nr 4, wykonanie opaski	
14	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. 20 Października 68	malowanie klatki schodowej, czyszczenie rynien	uzupełnienie tynków na elewacji,	remont dachu, remont części budynku z muru pruskiego
15	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Dąbrowskiego 38a	malowanie klatki schodowej, czyszczenie rynien	uzupełnienie tynków na elewacji,	wykonanie wentylacji, remont elewacji
16	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Dąbrowskiego 44	malowanie klatki schodowej, czyszczenie rynien	uzupełnienie tynków na elewacji, remont wejścia do piwnicy	remont pokrycia dachu, remont podłogi na strychu, wymiana okien na klatce schodowej, rozbiórka części budynków gospodarczych
17	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Garncarska 6	malowanie klatki schodowej, czyszczenie rynien	uzupełnienie tynków na elewacji,	remont pokrycia dachu, wymiana okien na klatce schodowej,
18	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Górki 8	malowanie klatki schodowej, czyszczenie rynien	uzupełnienie tynków na elewacji, naprawa cokołu od strony wjazdu	wymiana 2 okien
19	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. 3 Maja 9	malowanie klatki schodowej wraz z uzupełnieniem tynków, czyszczenie rynien	naprawa schodów wewnętrznych, uzupełnienie tynków na elewacji	rozbiórka budynku gospodarczego, remont elewacji budynku, osuszenie budynku
20	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Mała Klasztorna 4			budynek przeznaczony do rozbiórki
21	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Żwirki i Wigury 25	malowanie klatki schodowej	uzupełnienie tynków na elewacji, naprawa schodów zewnętrznych	remont elewacji
22	Budynek mieszkalny Żabikowo 8	czyszczenie rynien	wykonanie wentylacji pomieszczeń, uzupełnienie tynków zewnętrznych, wymiana deski podbitki okapu w szczycie budynku	remont ściany szczytowej, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej
23	Budynek mieszkalny Żabikowo 9	czyszczenie rynien	wykonanie wentylacji pomieszczeń, uzupełnienie tynków zewnętrznych	wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, remont podłogi w jednym z lokali, wymiana pieców

24	Budynek mieszkalny Nadziejewo 8a		uzupełnienie tynków na elewacji, wentylacja mieszkań	remont dachu wymiana okien
25	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Przecznicza 6	czyszczenie rynien		
26	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Harcerska 22	regulacja spadku rynien i ich czyszczenie	uzupełnienie tynków na elewacji, naprawa cokołu niższej części	remont dachu i elewacji
27	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Harcerska 22a	czyszczenie rynien	uzupełnienie tynków i elementów elewacji, naprawa cokołu	remont dachu i elewacji
28	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Harcerska 22e	czyszczenie rynien	uzupełnienie tynków elewacji, naprawa cokołu	wzmocnienie krokwi i murłaty w szczycie, remont ściany szczytowej, remont elewacji
29	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Brodowska 46	czyszczenie rynien		remont pokrycia dachu
30	Budynek mieszkalny Szlachcin 32b	czyszczenie rynien	wykonanie wentylacji mieszkań	remont pokrycia dachu

**§ 4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych oraz działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane najemcom, którzy posiadają zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, na ich wniosek lub na podstawie oferty złożonej z urzędu.

2. Nie podlegają sprzedaży lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

3. Nie podlegają sprzedaży lokale usytuowane w budynkach nowo pozyskanych przez gminę zarówno w drodze budowy jak i zakupu.

4. Ze sprzedaży wyłącza się lokale położone w poniżej wymienionych budynkach:

- a.Cechowa 1
- b.Daszyńskiego 19
- c.Daszyńskiego 19a
- d.Daszyńskiego 19 b
- e.Gnieźnieńska 26
- f.Górki 27
- g.Szpitalna 10
- h.Chwałkowo 10
- i.Dębicz 16
- j.Starkówiec Piątkowski 12
- k.Szlachcin 1
- l.Żabikowo 8
- m.Żabikowo 9

- n.Nadziejewo 8a
- o.Przecznica 6
- p.Brodowska 46
- q.Szlachcin 32 b
- r.Tadeuszewo 5

5. Do sprzedaży, o której mowa w § 4 ust.1 stosuje się zasady określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ) w oparciu o uchwały Rady Miejskiej Środa Wielkopolska w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali z równoczesnym zastosowaniem bonifikat.

6. Preferowana jest i będzie sprzedaż lokali w budynkach istniejących już wspólnot mieszkaniowych, gdzie w wyniku sprzedaży lokali gmina nie będzie już współwłaścicielem nieruchomości.

7. Jeżeli najemca lokalu nie skorzysta z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu Burmistrz Miasta może wypowiedzieć mu umowę najmu, z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania, co najmniej takie same, jaki spełniać winien lokal zamienny.

8. W latach 2018-2022 planuje się sprzedaż mieszkań w ilości:

- 2018 rok – 5 lokali
- 2019 rok – 6 lokali
- 2020 rok – 6 lokali.
- 2021 rok – 6 lokali
- 2022 rok – 6 lokali

#### **§ 5. Zasady polityki czynszowej**

1. Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

2. Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu komunalnego uzależniona jest od wyposażenia mieszkania w urządzenia techniczne: centralne ogrzewanie, łazienkę, wc i gaz przewodowy.

3. Brak jednego z ww. urządzeń powoduje obniżenie stawki czynszu o 10%.

4. Stawka czynszu w lokalach mieszkalnych nowo pozyskanych przez gminę na własność np. w drodze budowy, adaptacji czy też zakupu wyższa jest o 15% niż stawka za lokale mieszkalne o takim samym wyposażeniu usytuowane w pozostałych budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego, bez względu na jego wyposażenie, ustala się na poziomie 50% najniższej stawki czynszu za lokal mieszkalny.

6. Stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczenia tymczasowego, bez względu na jego wyposażenie, ustala się na poziomie 50% najniższej stawki czynszu za lokal mieszkalny.

7. Czynsz i odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela są płatne z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na rachunek wynajmującego z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu płatności.

8. Osoby, które utraciły uprawnienia do zajmowania lokalu socjalnego w związku z wygaśnięciem umowy najmu i osiągnięciem dochodu w wysokości przekraczającej kryterium dochodowe uprawniające do wynajmu lokalu socjalnego określone przepisami Uchwały Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomieszczeń tymczasowych ponoszą comiesięczne opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej stawce czynszu za komunalny lokal mieszkalny, odpowiednio do wyposażenia.

9. Osoby, które utraciły uprawnienia do zajmowania pomieszczenia tymczasowego w związku z wygaśnięciem umowy najmu i osiągnięciem dochodu w wysokości przekraczającej kryterium dochodowe określone przepisami Uchwały Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomieszczeń tymczasowych uprawniające do wynajmu pomieszczenia tymczasowego ponoszą comiesięczne opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej stawce czynszu za komunalny lokal mieszkalny, odpowiednio do wyposażenia.

10. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego np. na skutek wypowiedzenia umowy najmu obowiązane są do comiesięcznego uiszczania opłat za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej stawce za komunalny lokal mieszkalny, odpowiednio do wyposażenia.

11. Umowę najmu lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego można po upływie oznaczonego w niej terminu przedłużyć na kolejny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Przez sytuację uzasadniającą zawarcie takiej umowy uważa się brak tytułu prawnego do innego lokalu i dochód osiągany przez gospodarstwo domowe na poziomie określonym przepisami prawa miejscowego tj. Uchwały Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomieszczeń tymczasowych.

12. Osoby, o których mowa w § 5 pkt 8 i 9 zobowiązane są do dostarczenia wynajmującemu dokumentów potwierdzających wysokość uzyskiwanych przez członków gospodarstwa domowego dochodów uzyskanych w okresie ostatnich sześciu miesięcy poprzedzających termin ubiegania się o przedłużenie najmu lokalu socjalnego i okresie trwania ostatniej umowy w przypadku przedłużania najmu pomieszczenia tymczasowego.

13. Wynajmujący podwyższa stawkę czynszu, jeżeli w lokalu dokonane zostały ulepszenia mające wpływ na jej wysokość.

14. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu, z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawkę czynszu obniża się stosownie do postanowień zawartych w § 5 pkt 3 zasad polityki czynszowej.

15. Ulepszeń w lokalu mających wpływ na stawkę czynszu najemca może dokonać jedynie za zgodą wynajmującego. Czynność ta wymaga sporządzenia stosownej umowy pomiędzy najemcą a wynajmującym.

16. Z tytułu ulepszenia wprowadzonego przez najemcę we własnym zakresie i na własny koszt zgodnie z wymogami § 5 pkt 15 wynajmujący nie podwyższa stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Okres zwolnienia z podwyższenia stawki czynszu może wynosić maksymalnie 5 lat i zależny jest od wysokości kosztów poniesionych na ulepszenie, zaakceptowanej przez wynajmującego lokal

17. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

18. Przez wydatki związane z utrzymaniem lokalu należy rozumieć wydatki ustalane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytkowania, zieleni, ubezpieczenia nieruchomości i inne, o ile wynikają z umowy.

19. Przez opłaty niezależne od właściciela należy rozumieć opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody zimnej i ciepłej oraz odbiór ścieków i odpadów stałych.

20. Windykacja zadłużeń w opłatach za lokale komunalne w początkowym etapie (wezwania do zapłaty) prowadzona jest przez administratora komunalnego zasobu mieszkaniowego gminy. Przygotowanie i wdrażanie procedury sądowej leży w kompetencjach wynajmującego.

21. Burmistrz Miasta, zgodnie z przepisami prawa miejscowego może należności wynikające ze stosunków cywilnoprawnych umarzać w całości lub w części, może odroczyć termin zapłaty należności lub rozłożyć płatność całości lub części należności na raty.

22. Nie stosuje się obniżek stawek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

23. W przypadku samowolnego zajęcia lokalu wynajmujący występuje z powództwem do sądu o nakazanie eksmisji. Do czasu opróżnienia lokalu nalicza się odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, stosownie do jego wyposażenia.

24. Odstępuje się od pobierania czynszu za lokal, o którym mowa w § 1 ust.1 lit. e. Ośrodek Pomocy Społecznej pokrywa koszty utrzymania bieżącego lokalu oraz wynagrodzenia administratora w wysokości określonej w umowie zawartej pomiędzy gminą a administratorem mieszkaniowego zasobu gminy.

25. Koszty opłat niezależnych od właściciela za lokal, o którym mowa w §1 ust.1 lit. e., pokrywa Ośrodek Pomocy Społecznej, który rozlicza je na osoby w nim przebywające zgodnie z regulaminem stanowiącym załącznik do zarządzenia Burmistrza Miasta w sprawie przekazania Ośrodkowi Pomocy Społecznej lokalu mieszkalnego na realizację zadania własnego gminy o charakterze obligatoryjnym pod nazwą intensywne usługi opiekuńcze.

## **§ 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

1. Mieszkaniowym zasobem gminy administruje spółka gminna „Lider Usług Komunalno-Samorządowych” Sp. z o.o. z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, ul. Wiosny Ludów 3.

Sposób i zasady administrowania określa zawarta pomiędzy Spółką a Gminą Środa Wielkopolska umową na administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Wpłaty wnoszone przez najemców z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela są gromadzone na wyodrębnionym dla zasobu rachunku bankowym.

3. Administrator mieszkaniowego zasobu gminy otrzymuje od gminy środki pieniężne na koszty bieżącego utrzymania zasobu.

4. Za czynności będące przedmiotem umowy w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy administrator otrzymuje wynagrodzenie.

5. Administrator mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązany jest do jego utrzymania w należytej sprawności technicznej.

6. Remonty mieszkaniowego zasobu gminy przeprowadzane są przez gminę z jej środków zabezpieczanych corocznie w budżecie. Komórką odpowiedzialną za przedmiotowe zadanie jest Wydział Inwestycji i Zamówień Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej.



7. Zasady administrowania remontami w mieszkaniowym zasobie gminy określa umowa zawarta pomiędzy gminą a spółka gminną „Lider Usług Komunalno-Samorządowych” Sp. z o.o. z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, ul. Wiosny Ludów 3.

8. Zarząd nieruchomościami wspólnymi realizowany jest zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (DZ. U.2015, poz. 1892, tj. .), ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2016, poz. 2147.) oraz Kodeksem Cywilnym.

9. Gmina wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez wspólnoty mieszkaniowe.

10. Zaliczki podlegają rozliczeniu z właścicielami lokali. Gmina kontroluje rozliczenia jej udziałów w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnych.

11. Jeżeli zaliczki wnoszone przez właścicieli na fundusz remontowy przewyższają w danym roku koszty poniesione przez wspólnotę pozostałe środki finansowe, w zależności od decyzji wspólnoty, winny być przeznaczone na remont w następnym roku lub zwrócone właścicielom.

#### **§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a. czynsze z tytułu wynajmu mieszkań komunalnych,
- b. odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,
- c. kredyty zaciągane na remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały we własności,
- d. budżet gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być fundusze Unii Europejskiej.

#### **§ 8. Przewidywana w kolejnych latach wysokość wpływów do budżetu miasta z tytułu najmu lokali komunalnych oraz wysokość wydatków na utrzymanie substancji mieszkaniowej.**

Gmina Środa Wielkopolska z tytułu wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pozyskuje dochody w postaci wpływów z czynszów i odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali oraz ponosi wydatki na utrzymanie tego zasobu. Wydatki ponoszone są na bieżące utrzymanie nieruchomości, remonty oraz zaliczki wnoszone do wspólnot mieszkaniowych w nieruchomościach, gdzie gmina posiada udziały we własności.

1. Przewidywane wpływy z czynszu do budżetu z tytułu najmu mieszkań komunalnych przedstawia tabela nr 7.

Tab. Nr 7

<b>Wpływy z czynszu w tys. zł.</b>	<b>2018 rok</b>	<b>2019 rok</b>	<b>2020 rok</b>	<b>2021 rok</b>	<b>2022 rok</b>
	756.000	790.000	829.000	870.000	914.000

Przy wpływach z czynszu przyjęto podwyżki stawek czynszu na poziomie 5 % w stosunku rocznym oraz przewidywaną sprzedaż mieszkań. Ustawowy termin wypowiedzenie stawek czynszu wynosi 3 miesiące.

2. Przez bieżące utrzymanie zasobu rozumie się:

- a. utrzymanie zasobu we właściwym stanie technicznym i ciągłej sprawności technicznej elementów budynków i lokali oraz instalacji, w które są wyposażone,
- b. utrzymanie części nieruchomości wspólnych, posesji i chodników przyległych do budynku, wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię cieplną i elektryczną,
- c. utrzymanie zieleni,

- d.ubezpieczenie mienia wchodzącego w skład zasobu,
- e.usługi kominiarskie oraz obowiązkowe okresowe kontrole i przeglądy
- f.konserwacje i naprawy bieżące budynków i lokali, usuwanie awarii i ich skutków,
- g.inne uzasadnione, związane z bieżącym utrzymaniem, świadczenia lub usługi wynikające z realizacji umowy zawartej pomiędzy gminą a administratorem mienia,
- h.wynagrodzenia administratora zasobu.

**Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy przedstawiają tabele nr 8, 9 i 10.**

Koszty administrowania zasobem i eksploatacji bieżącej przedstawia tabela nr 8.

Tab. nr 8

<b>Koszty bieżącego utrzymania w tys. zł.</b>	<b>2018 rok</b>	<b>2019 rok</b>	<b>2020 rok</b>	<b>2021 rok</b>	<b>2022 rok</b>
	270.500	270.500	277.500	277.500	277.500

Wykazane w tabeli koszty oszacowane zostały w oparciu o ponoszone wydatki na bieżące utrzymanie zasobu w wysokości 1,70 zł + VAT za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usytuowanych w budynkach stanowiących 100 % własność Gminy Środa Wielkopolska (1,70zł + VAT x powierzchnia x 12 miesięcy) z uwzględnieniem ewentualnego podwyższenia ich od roku 2020 do stawki 1,90 zł + VAT i wynagrodzenie administratora mieszkaniowego zasobu gminy w oparciu o stawki wynikające z zawartej umowy o administrowanie.

3. Gmina jako współwłaściciel nieruchomości zobowiązana jest do uiszczania miesięcznych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- a.wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- b.opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą,
- c.ubezpieczenia, podatki i inne opłaty, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- d.wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- e.wynagrodzenie zarządcy.

Zaliczki zgodnie z przepisami prawa ustalane są przez współwłaścicieli w drodze uchwał.

Koszty zarządu nieruchomością wspólną przedstawia tabela nr 9.

Tab. nr 9

<b>Koszty zarządu nieruchomością wspólną w tys. zł.</b>	<b>2018 rok</b>	<b>2019 rok</b>	<b>2020 rok</b>	<b>2021 rok</b>	<b>2022 rok</b>
	410.000	420.000	430.000	440.000	450.000

4. Remonty mieszkaniowego zasobu gminy leżą w kompetencji właściciela zasobu i są przez niego finansowane.

W ramach corocznie zabezpieczanych w budżecie gminy środków finansowych prowadzone są wszelkie remonty, o których mowa w § 3 niniejszej uchwały.

Zgodnie z zawartą umową na administrowanie remontami w mieszkaniowym zasobie gminy ich realizacją zajmuje się spółka gminna „Lider Usług Komunalno-Samorządowych” .

Wysokość środków, jakie gmina przewiduje przeznaczyć na remonty zasobu mieszkaniowego obrazuje tabela nr 10.

Tab. nr 10

<b>Remonty budynków i lokali komunalnych w tys. zł.</b>	<b>2018 rok</b>	<b>2019 rok</b>	<b>2020 rok</b>	<b>2021 rok</b>	<b>2022 rok</b>
	409.200	430.000	450.000	475.000	500.000

**§ 9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

Wynajmujący w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem podejmować będzie działania polegające na:

a.zamianach lokali o wyższym standardzie i wysokich kosztach ich utrzymania na lokale o niższym standardzie i niższych kosztach ich utrzymania,

b.zamianach dużych lokali na lokale mniejsze, z zastrzeżeniem uzależnienia zamiany lokali od uregulowania wszelkich zobowiązań wobec wynajmującego.

c.sprzedży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie gmina posiada mniejszościowy udział we własności lokali.

d.zwiększanie liczby mieszkań poprzez podział odzyskiwanych lokali o dużych powierzchniach.

e.uregulowanie stanów prawnych nieruchomości będących w tzw. zarządzie przymusowym,

f.pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych i socjalnych poprzez budowę nowych budynków lub zakup budynków czy lokali. Zadanie to uzależnione jest od stanu finansów gminy.

g.adaptacji istniejących budynków na cele mieszkaniowe w zależności od kondycji finansowej gminy.

h.Wynajem lokali w budynku mieszkalnym będącym własnością powiatu średzkiego.

i.zakup gotowych modułów mieszkalnych w zależności od możliwości finansowych gminy.