

Załącznik do UCHWAŁY NR XXIV/238/2008

RADY MIEJSKIEJ W SULEJOWIE

z dnia 30 grudnia 2008 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulejów na lata 2009-2013

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2009-2013

§ 1. 1. Na zasób mieszkaniowy Gminy Sulejów objęty wieloletnim programem składają się lokale mieszkalne będące własnością Gminy Sulejów położone w budynkach stanowiących własność Gminy Sulejów oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Sulejów, a także lokale socjalne.

2. Stan na 30 listopada 2008 r. oraz prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Tabela Nr 1

Lata		2009	2010	2011	2012	2013
Liczba mieszkań ogółem		234	233	233	233	233
Budynki 100% własność gminy	lokale	137	133	128	124	121
	budynki	26	24	24	24	24
Budynki wspólnot mieszkaniowych	lokale	97	100	105	109	112
	budynki	12	13	13	13	13

3. Według stanu na dzień 30 listopada 2008 r. w ramach posiadanego zasobu Gmina Sulejów wykorzystuje 3 budynki na cele socjalne:

- a) Podole – 4 lokale,
- b) Błonie – 2 lokale
- c) Włodzimierzów ul. Zielona – 1 lokal.

§ 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco:

- ul. Konecka 5, stan techniczny średni
- ul. Konecka 20, stan techniczny zły
- ul. Konecka 18, stan techniczny zły
- ul. Konecka 31, stan techniczny zły
- ul. Konecka 36, stan techniczny zły
- ul. Konecka 36a, stan techniczny zły
- ul. Konecka 36b, stan techniczny zły
- ul. Konecka 60, stan techniczny dobry
- ul. Konecka 62, stan techniczny dobry

- ul. Konecka 64, stan techniczny dobry
- ul. Konecka 66, stan techniczny dobry
- ul. Nadrzeczna 3, stan techniczny zły
- ul. Młilejowska 57, stan techniczny bardzo zły
- ul. Błonie 1, stan techniczny bardzo zły
- ul. Garncarska 44, stan techniczny dobry
- ul. Garncarska 46, stan techniczny dobry
- ul. Garncarska 48, stan techniczny dobry
- ul. Garncarska 37, stan techniczny zły
- ul. Piotrkowska 11a, stan techniczny średni
- ul. Piotrkowska 11b, stan techniczny zły
- ul. Piotrkowska 11c, stan techniczny bardzo zły (do rozbiórki)
- ul. Podole 14, stan techniczny zły
- ul. Rynek 9, stan techniczny średni – elewacja – stan techniczny zły
- ul. Tàraszczyńska 1, stan techniczny zły
- ul. Ogrodowa 20, stan techniczny średni
- ul. Polna 2, stan techniczny średni
- ul. Rynek 1, stan techniczny średni
- Dom Nauczyciela Uszczyn, stan techniczny dobry
- Dom Nauczyciela Łęczno, stan techniczny dobry
- Agronomówka-Poniatów, stan techniczny dobry
- Sulejów ul. Górna 11, stan techniczny dobry
- Sulejów ul. Konecka 54, stan techniczny średni
- Sulejów ul. Konecka 54c, stan techniczny bardzo zły – do rozbiórki
- Sulejów ul. Błonie 1A, stan techniczny bardzo zły
- Sulejów ul. Błonie 10, stan techniczny dobry - MOK
- Włodzimierzów ul. Łęczyńska 78, stan techniczny średni
- Włodzimierzów ul. Zielona 1, stan techniczny bardzo zły – budynek do rozbiórki wg przeglądu
- Włodzimierzów ul. Zdrowie 11, stan techniczny zły
- Witów Kol. 34, stan techniczny zły

- Witów Kol. 35, stan techniczny zły
- Witów Kol. 37, stan techniczny zły
- Ośrodek Zdrowia Włodzimierzów, stan techniczny średni
- Sulejów ul. Grunwaldzka 2, stan techniczny zły.

§ 3.1. Planuje się wydzielenie części lokali z zasobu mieszkaniowego gminy z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne.

2. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Wiedza na temat stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

3. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in.: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców.

Rozdział II

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

§ 4. 1. Z oceny stanu technicznego wynika, że w większości budynków stan elementów szczególnie narażonych na warunki zewnętrzne oraz wpływających na bezpieczeństwo jest zadawalający. W części wykonano remonty dachów, kominów oraz instalacji elektrycznych i gazowych. Największe potrzeby remontowe występują w zakresie remontów elewacji, wymiany okien oraz kontynuacji napraw i konserwacji pokryć dachowych i malowań klatek schodowych.

2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych pozostających w zarządzie Miejskiego Zakładu Komunalnego ustalane są przez Miejski Zakład Komunalny na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych i 5-letnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz.2016 z późn. zm.), ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez pracowników Miejskiego Zakładu Komunalnego

3. Potrzeby remontowe ustalone przez zarządcę podlegają zaopiniowaniu przez Burmistrza Gminy Sulejów.

4. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Sulejów winien ulegać poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

5. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

6. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie z przychodów własnych podmiotów zarządzających zasobem oraz środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

§ 5. W latach 2009 – 2013 zakres robót przedstawia się następująco:

(w tys. zł):

Tabela Nr 2

Rok	Remonty bieżące budynków	Przeglądy wynikające z ustawy Prawo budowlane	Remonty kapitalne budynków, wydatki inwestycyjne	Razem
2009	150,0	9,0	24,0	183,0
2010	160,0	10,0	20,0	190,0
2011	180,0	10,0	20,0	210,0
2012	200,0	12,0	16,0	228,0
2013	230,0	14,0	12,0	256,0
RAZEM	920,0	55,0	92,0	1067,0

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2009-2013

§ 6.1. Zasady zbywania lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Sulejów jest:

- a) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem,
- b) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- c) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

3. W zakresie współwłasności w nieruchomościach prowadzone będą działania polegające na wyprowadzaniu własności Gminy Sulejów z budynków wspólnot mieszkaniowych.

4. Środki finansowe uzyskiwane ze sprzedaży lokali mieszkalnych pozostających w gminnych zasobach mieszkaniowych mogą być przeznaczone przede wszystkim na poszerzenie bądź odtworzenie mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach obowiązywania programu:

Tabela Nr 3

Lata	2009	2010	2011	2012	2013
Liczba mieszkań	6	5	5	4	3

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

§ 7.1. Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Sulejów za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Gminy Sulejów w drodze zarządzenia na

podstawie postanowień niniejszej uchwały z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową określonych w ustawie.

2. W latach 2009-2013 postanawia się o corocznym wzroście stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego.

3. Wysokość czynszów za wynajem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy powinna być kształtowana na poziomie:

a) zapewniającym utrzymanie budynków w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym;

b) umożliwiającym sprawne administrowanie zasobem;

c) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa gminy.

§ 8. 1. Czynsz za lokal obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i remontu budynków, koszty utrzymania zieleni oraz terenu i pomieszczeń wspólnego użytkowania.

2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu tj. opłat za dostawę ciepła, wody, odbioru nieczystości stałych i płynnych oraz energii elektrycznej i gazu.

§ 9. 1. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

a) położenie budynku:

- poza granicami miasta Sulejów – 2 %

b) położenie lokalu w budynku:

- lokale w budynkach wielomieszkaniowych, położone powyżej IV kondygnacji w budynku bez windy – 5%

c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne:

- brak instalacji wodociągowej – 3%
- brak instalacji kanalizacyjnej – 3%
- brak instalacji c.o. – 3%
- brak łazienki lub pomieszczenia na łazienkę – 3%
- brak WC lub pomieszczenia na WC – 3%

d) stanu technicznego budynku:

- lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego – 1%.

2. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład

mieszkaniowego zasobu gminy ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

a) bloki Sulejów ul. Konecka, ul. Garncarska:

- 10% woda
- 10% kanalizacja
- 10% gaz

b) blok Sulejów ul. Górna:

- 10% woda
- 10% kanalizacja
- 10 % c.o.

§ 10.1. Stawki czynszu miesięcznego z 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Sulejowa biorąc pod uwagę zapisy § 7.

2. Stawki czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3. W lokalach stanowiących udział gminy we wspólnotach mieszkaniowych wysokość stawki czynszu nie może być mniejsza niż wysokość opłat wnoszonych przez właścicieli z tytułu zaliczki na pokrycie kosztów administrowania częścią wspólną i wpłat na fundusz remontowy, które zostały ustalone przez zebranie ogółu właścicieli.

§ 11. Podwyższenie czynszu za używanie lokali nie może być dokonywane częściej niż co 12 miesięcy.

§ 12. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 13. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

§ 14. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub przez wskazany przez niego rachunek bankowy z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.

§ 15. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Rozdział V

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2009-2013

§ 16. 1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Sulejów sprawuje Miejski Zakład Komunalny w Sulejowie.

2. Zasoby mieszkaniowe we wspólnotach mieszkaniowych zarządzane są w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. „O własności lokali”.

3. Stanowisko właściwe do spraw mieszkalnictwa w Urzędzie Miejskim w Sulejowie reprezentuje Gminę jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009-2013.

§ 17. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z :

- a) czynszów za lokale mieszkalne
- b) czynszów za lokale użytkowe
- c) środków z budżetu gminy (dopłaty)

2. Wpływy te w całości przeznaczone są na pokrycie następujących kosztów:

- a) eksploatacji
- b) remontów budynków gminnych
- c) inwestycji
- d) zarządu nieruchomościami wspólnymi
- e) remontów części wspólnych

3. Dążąc do racjonalnej polityki czynszowej wydatki na koszty eksploatacji, remontów bieżących, funduszy remontowych powinny być pokrywane wyłącznie z wpływów czynszowych.

§ 18. Prognoza wpływów z czynszów w latach 2009-2013 przedstawia następująco:

(w tys. zł.) :

Tabela Nr 4

Lata/wskaźnik wzrostu	Wpływy ogółem	Wpływy z najmu lokali mieszkalnych	Wpływy z lokali użytkowych
2009	189,1	143,1	46,0
wskaźnik wzrostu		10,0	4,0
2010	205,2	157,4	47,8
wskaźnik wzrostu		10,0	4,0
2011	222,8	173,1	49,7
wskaźnik wzrostu		10,0	4,0
2012	242,1	190,4	51,7
wskaźnik wzrostu		10,0	4,0
2013	263,2	209,4	53,8
wskaźnik wzrostu		10,0	4,0

Rozdział VII

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

§ 19. 1. Gmina Sulejów w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować będzie następujące działania:

- a) likwidacja niesamodzielnych lokali mieszkalnych,
- b) prowadzenie remontów budynków i lokali,

- c) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych,
- d) skrócenie czasu istnienia pustostanów w zasobie mieszkaniowym,
- e) zamiana lokali w ramach mieszkaniowego zasobu.

2. Gmina Sulejów w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych podejmować będzie następujące działania:

- a) wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i spółdzielni mieszkaniowej,
- b) eksmitowanie dłużników gminy,
- c) realizacja projektów inwestycyjnych w szczególności w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego oraz w trybie koncesji na roboty budowlane.

3. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga jego zinwentaryzowania.

4. Istotnym elementem inwentaryzacji zasobu jest rozpoznanie jego stanu technicznego i zakresu wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia oraz informacja o podstawie prawnej do zajmowania lokalu przez najemcę.

5. Tworzenie warunków dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Wobec powyższego Gmina Sulejów podejmuje działania w celu powiększenia własnego zasobu mieszkaniowego jak i stworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poza zasobem Gminy.

6. Analiza potrzeb mieszkaniowych wykazuje, że Gmina Sulejów, aby zrealizować w latach 2009-2013 ustawowe obowiązki w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, powinna pozyskiwać około 10 lokali rocznie w drodze inwestycji.

7. Wobec rosnącej liczby osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową Gminy oraz wzrostu cen nieruchomości na rynku, przy zakładanym w budżecie Gminy poziomie nakładów finansowych na realizację różnych form pozyskiwania mieszkań, Gmina winna realizować przede wszystkim zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wynikających wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów polegających na zapewnieniu lokali socjalnych i zamiennych, co musi się odbyć kosztem innych zadań budżetowych.