

UCHWAŁA Nr XL/342/09
Rady Miejskiej w Polanowie
z dnia 29 grudnia 2009r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta i Gminy Polanów w latach 2010-2015.

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

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała ustala zasady i formy tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie udostępniania lokali dla gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zasady wykorzystywania mieszkaniowego zasobu gminy Polanów do realizacji tych zadań. Uchwała ustala zadania w zakresie remontów budynków komunalnych, plan sprzedaży lokali, politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy oraz źródła finansowania.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Polanów,
- 2) wspólnocie samorządowej - należy przez to rozumieć ogół mieszkańców gminy Polanów,
- 3) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych będących własnością Gminy położonych w budynkach mieszkalnych i użytkowych,
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. 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.),
- 5) budynku komunalnym - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny stanowiący własność Gminy,
- 6) lokalu użytkowym - należy przez to rozumieć lokal samodzielny lub garaż położony w budynku, przeznaczony do użytkowania na cele inne niż mieszkalne,
- 7) remoncie - należy przez to rozumieć wykonanie w budynku robót budowlanych w celu przywrócenia wartości użytkowej lub technicznej elementów budynku,
- 8) modernizacji - należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu oraz wyposażenie w nowe instalacje,
- 9) instalacjach podstawowych - należy przez to rozumieć instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną,
- 10) wynajmującym - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która na zasadzie odrębnej umowy użytkuje lokal mieszkalny lub użytkowy wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,

11) wartości użytkowej lokalu mieszkalnego - należy przez to rozumieć stopień wyposażenia lokalu w niezbędne pomieszczenia takie jak: kuchnia, pokoje, w.c. oraz instalacje i urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z lokalu.

§ 3. 1. Obowiązkiem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

2. Gmina na zasadach określanych odrębną uchwałą w miarę swoich możliwości dostarczać będzie lokale mieszkalne dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 4. Zadania, o których mowa w § 3 ust. 2, Gmina realizuje:

- 1) wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy,
- 2) w inny sposób np.: poprzez wykup lub nieodpłatne przejście mieszkań od Skarbu Państwa, ANR, poprzez komunalizację mieszkań znajdujących się w zasobach Skarbu Państwa.

Rozdział 2

Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 5. Mieszkaniowy zasób Gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2008 r. stanowią 197 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 9646,40 m².

Tabela nr 1

| Właściciel | Ilość budynków | Ilość mieszkań | Ilość mieszkańców | Ilość mieszkańców na mieszkanie |
|------------------------|----------------|----------------|-------------------|---------------------------------|
| Gmina | 19 | 197 | 965 | 5 |
| Wspólnoty mieszkaniowe | 77 | 218 | 872 | 4 |
| Razem | 96 | 415 | 1837 | 4,5 |

§ 6. Wykazane w § 5 budynki są w przeważającej większości określane mianem "stare budownictwo", znacznie wyeksploatowane, wymagające dużych nakładów na ich bieżące utrzymanie.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali komunalnych

§ 7. Do podstawowego źródła finansowania remontów w zasobach Gminy należy odpis na fundusz remontowy z czynszów za lokale mieszkalne i lokale użytkowe.

Mając na uwadze zły stan techniczny wcześniej omawianych budynków i lokali mieszkalnych, które w większości są z okresu przedwojennego, wpływy z czynszów nie pokryją kosztów eksploatacyjnych i remontowych.

Biorąc pod uwagę słabe możliwości finansowania nakładów na remonty zakłada się, że w latach 2009- 2014 będą wykonywane remonty częściowe obejmujące w szczególności: pokrycia dachowe, wymianę stolarki okiennej, drzwiowej, naprawy podłóg, naprawy i odtworzenia elewacji, instalacje kanalizacyjne.

Plan remontów lokali mieszkalnych na lata 2010- 2015 określa tabela nr 2.

Tabela nr 2

| L.p. | Wyszczególnienie | Nakłady ogółem w tys. zł | Nakłady na remonty w tys. zł | | | | | |
|------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | | | 2010 | 2011 | 2012 | 2012 | 2014 | 2015 |
| 1 | Remonty lokali mieszkalnych | 310 | 60 | 55 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| 2 | Remonty częściowe | 667 | 130 | 130 | 130 | 130 | 110 | 110 |
| 3 | Remonty pozostałe ogólnobudowlane | 238 | 40 | 40 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| | RAZEM | 1215 | 230 | 225 | 200 | 200 | 180 | 180 |

Ustala się, że wykazane w tabeli nakłady na remonty budynków i lokali komunalnych są nakładami minimum.

W ramach pozyskiwania środków, nakłady te powinny być zwiększane proporcjonalnie do możliwości finansowych gminy.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w kolejnych latach

§ 8. 1. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity - Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) i w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

2. Lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, położone w budynkach z udziałem własności Gminy będą sprzedawane w pierwszej kolejności, aż do całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach.

§ 9. Sprzedaż lokali mieszkalnych objętych wykazem lokali do sprzedaży na dany rok, położonych w budynkach komunalnych będzie realizowana na wniosek najemcy.

§ 10. 1. Wyłącza się ze sprzedaży budynki i lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy,
- 2) lokali socjalnych.

2. Wykaz budynków i lokali przeznaczonych na realizację zadań o, których mowa w ust. 1, ustala Rada Miejska.

§ 11. 1. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2010 - 2015 określa tabela nr 3.

Tabela nr 3

| L. p | Wyszczególnienie | Ilość lokali stanowiących własność gminy przeznaczonych do sprzedaży | Sprzedaż w latach | | | | | |
|---------|---|---|-------------------|------|------|------|------|------|
| | | | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| 1 | Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych | 197 | 25 | 25 | 22 | 20 | 20 | 15 |

2. Ustalenia zawarte w tabeli nr 3 mogą stanowić podstawę do wypowiedzenia umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajmu w tej samej miejscowości innego lokalu.

3. Dopuszcza się korektę planowanej sprzedaży lokali. Podstawę do realizacji sprzedaży lokali stanowić będzie wykaz budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży na dany rok przyjęty przez Burmistrza.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej

§ 12. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali (stawka bazowa) ustala Burmistrz z uwzględnieniem:

1. **Stref:**

- I strefa miejska – bez obniżek od stawki bazowej, obejmuje ulice: Bobolicką od skrzyżowania z ul. Wolności do wiaduktu, ul. Koszalińską od CPN do mostu, ul. Sławieńską od skrzyżowania z ul. Wolności do ul. Podmiejskiej, oraz ulice: Podmiejską, Wolności, Zamkową, Rybną, Grabową, Kolejową, Magazynową, Mokrą, Partyzancką, Plac Mestwina, Stawną, Wiejską, Ogrodową, Polną, Strumykową,
- II strefa miejska – z obniżką 10 % od stawki bazowej, obejmuje ulice: Boczną, Świerczewo, Zacisze, Bobolicką od wiaduktu do granic miasta, Sławieńską za oczyszczalnią,
- III strefa – z obniżką 20 % od stawki bazowej - miejscowości wiejskie na terenie gminy.

2. **Wyposażenia mieszkania** - od 120 % do 70 % stawki bazowej w zależności od wyposażenia mieszkania w urządzenia techniczne. Szczegółowy wykaz stanowił będzie załącznik do uchwały określającej stawkę czynszu za lokal mieszkalny.

3. **Stan techniczny budynków** – od 120 % do 80 % stawki bazowej. Szczegółowy wykaz stanowił będzie załącznik do uchwały określającej stawkę czynszu za lokal mieszkalny.

§ 13. Ustalony czynsz w sposób określony w § 12 obowiązuje przez 12 miesięcy.

Rozdział 6

Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 14. 1. W latach 2010 - 2015 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Zakłada się, że zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie nadal sprawowany przez Zakład Usług Komunalnych w Polanowie.

3. Wpływy z opłat za lokale są przychodami Zakładu Usług Komunalnych.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 15. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2010-2015 będą środki uzyskane z dochodów Zakładu Usług Komunalnych i dotacje.

Rozdział 8

Wydatki na pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali

§ 16. W latach 2010 - 2015 środki na utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy powinny być na poziomie minimum wpływów z tytułu czynszów.

§ 17. Kwoty wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa tabela nr 4.

Tabela nr 4

| L.p | Wydatki na utrzymanie budynków i lokali komunalnych | Wydatki w latach w tysiącach złotych | | | | | | Uwagi |
|--------------|---|--------------------------------------|------|-------|------|------|------|-------|
| | | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | Koszt eksploatacji (bez świadczeń) | 143 | 145 | 147,5 | 150 | 155 | 162 | |
| 2 | Remonty (bez remontów gruntownych) | 143 | 145 | 147,5 | 150 | 155 | 162 | |
| RAZEM | | 286 | 290 | 295 | 300 | 310 | 324 | |

Rozdział 9

Działania w zakresie poprawy i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 18. W zakresie racjonalizacji gospodarowania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zakłada się:

- 1) kontynuację przejmowania lokali od innych jednostek Skarbu Państwa, w celu zapewnienia rezerw w zasobie Gminy,
- 2) kontynuację sprzedaży lokali położonych w budynkach przeznaczonych do sprzedaży.

§ 19. 1. Umowy najmu na przydział lokalu zamiennego na czas remontu budynku zawiera się na czas nie dłuższy niż rok.

2. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu na czas nie określony z lokatorem, który wystąpił z wnioskiem o pozostawienie go w przydzielonym lokalu po zakończeniu remontu.

Rozdział 10

Postanowienia końcowe.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 21. Traci moc Uchwała Nr IV/39/2002r. Rady Miejskiej w Polanowie z dnia 30 grudnia 2002r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Polanów w latach 2003-2008

§ 22. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2010r. i podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy informacyjnej Urzędu Miejskiego w Polanowie.

PREWODNICZĄCY RADY
mgr Józef Wilk