

Projekt

z dnia 13 grudnia 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SŁUPCY**

z dnia 8 grudnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Słupca na lata 2018 – 2022

Na podstawie 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 2016 r. poz. 1610 z późn. zmianami)¹⁾, art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) Rada Miasta Słupcy uchwala :

"Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Słupca na lata 2018-2022".

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Miejskiej Słupca w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, poprzez:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
- 2) poprawę jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu Gminy Miejskiej Słupca,
- 3) poprawę stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Słupca.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) **czynszu** - należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu;
- 3) **gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Słupca;
- 4) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy,
- 5) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 6) **lokalu socjalnym** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy,
- 7) **lokalu tymczasowym** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy,
- 8) **mieszkaniowym zasobie Gminy** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miejskiej Słupca
- 9) **zarządcy** - należy przez to rozumieć Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy,

§ 3. Realizacja celów określonych w § 1 może następować w szczególności poprzez:

- 1) zmniejszanie niedoboru lokali komunalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych poprzez:
 - a) wynajem przez gminę lokali od innych podmiotów,

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r. poz. 1442, poz. 1529

- b) zakup lokali,
 - c) budowę nowych lokali
- 2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy wskutek prowadzenia racjonalnej gospodarki remontowej powodującej zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego,
 - 3) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej i Banku Gospodarstwa Krajowego, oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym,
 - 4) stopniowe podwyższanie czynszu do poziomu określonego w ustawie

§ 4. Do gospodarowania lokalami wynajętymi przez Gminę z przeznaczeniem na podnajem stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Aktualna sytuacja oraz prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 5. W Gminie Miejskiej Słupca zamieszkuje ok 13.492 mieszkańców. Stan zasobów mieszkaniowych w budynkach wielorodzinnych na dzień 30 listopada 2017 roku wynosił 3044 mieszkań. Większość z tych lokali znajduje się w budynkach spółdzielczych. Strukturę własności wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych obrazuje Tabela Nr 1.

Tabela Nr 1. Struktura własności zasobów mieszkaniowych w Gminie Miejskiej Słupca (*budynki wielorodzinne*).

Lp	Zasób mieszkaniowy	budynki	lokale mieszkalne
1	Stanowiące własność Gminy Miejskiej Słupca	13	96
2	Stanowiące współwłasność Gminy Miejskiej Słupca	18	331
	w tym: własność osób fizycznych		220
	własność Gminy Miejskiej Słupca		111
3	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	2	60
4	Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-własnościowa	31	1928
5	Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa	1	50
6	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mostostalowiec”	4	316
7	Wspólnoty Mieszkaniowe	7	203
8	Budownictwo wielorodzinne - prywatne	6	152
Razem		82	3136

§ 6. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale mieszkalne w budynkach przedstawionych w tabeli Nr 2 i Nr 3.

Tabela Nr 2. Wykaz budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, w których gmina posiada 100% udziałów.

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa budynku	Pozostałe lokale mieszkalne	Powierzchnia lokali socjalnych	Lokale socjalne
1	Aleje Tysiąclecia 2B	305,60	8	-	-
2	Warszawska 7	303,08	9	-	-
3	Parkowa 1	109,50	2	-	-
4	Obóz 5	231,09	6	-	-
5	Obóz 8	98,75	-	98,75	6

6	Kościuszki 7	181,60	5	-	
7	Gajowa 6	50,92	1	-	
8	Elektrowniana 2	366,57	7	21,40	1
9	Bolesława Prusa 1	688,40	18	33,00	1
10	21-go Stycznia 21	168,40	4	-	
11	11-go Listopada 6	359,09	8	31,40	1
12	11-go Listopada 8	617,20	12	91,00	2
13	Zagórska 26A	143,35	4	-	
Razem		3.623,95	85	275,55	11

Tabela Nr 3. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy znajdujące się w budynkach w których utworzono Wspólnoty Mieszkaniowe.

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa budynku	Liczba lokali mieszkalnych		
			razem	gminy	prywatne
1	Ratajczaka 5	981,00	18	2	16
2	Ratajczaka 7	1640,10	28	7	21
3	Kilińskiego 18	2003,60	36	6	30
4	Orzeszkowej 3	1127,50	20	6	14
5	Orzeszkowej 3A	1602,00	30	8	22
6	Traugutta 10A	1119,55	31	4	27
7	Traugutta 12A	1093,70	30	9	21
8	Traugutta 14A	1714,86	45	12	33
9	Traugutta 16	1480,99	32	9	23
10	Aleja Tysiąclecia 2A	299,80	8	4	4
11	Warszawska 18	523,20	12	5	7
12	Traugutta 78	376,26	13	7	6
13	Traugutta 7	675,60	16	7	9
14	Warszawska 50 / 50A	209,10	5	3	2
15	Wspólna 8	441,65	12	8	4
16	Aleja Tysiąclecia 3	1205,90	30	1	29
17	Traugutta 7A	271,49	6	5	1
18	Warszawska 42	532,49	12	4	8
RAZEM:		16.485,08	384	107	277

§ 7. Potrzeby mieszkaniowe Gminy w latach 2018-2022 opisano w tabeli Nr 4.

Tabela Nr 4. Prognozowane potrzeby mieszkaniowe w kolejnych latach.

Rok	Prognozowane zapotrzebowanie ogółem	W tym		
		mieszkalne	socjalne	Wyroki eksmisyjne
2018	74	33	29	12
2019	80	35	30	15
2020	80	35	30	15
2021	80	35	30	15
2022	80	35	30	15

** Tabelę opracowano w oparciu o wnioski o przydział pomocy mieszkaniowej, które pozytywnie zakwalifikowano do realizacji w Miejskim Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy zarejestrowanych do 30.09.2017 r., oraz prognozowany napływ wniosków. Tabela uwzględnia także zapotrzebowanie na lokale socjalne w celu wykonania prawomocnych wyroków sądowych nakazujących eksmisje.*

Rozdział 3.

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

§ 8. 1. Mieszkaniowe zasoby Gminy Miejskiej Słupca można podzielić na dwie kategorie. Do pierwszej kategorii należy zaliczyć lokale mieszkalne w budynkach „Wspólnot Mieszkaniowych”, które podlegają systematycznej prywatyzacji. W większości są to lokale w średnim stanie technicznym. Po wykonanych w latach 2012-2017 termomodernizacjach niektórych budynków, wykonaniu remontów pokryć dachowych oraz wymianie części stolarki okiennej, lokale zabezpieczone zostały przed szkodliwym działaniem wpływów atmosferycznych. Decyzje o zakresie remontów oraz sposobie ich finansowania we Wspólnotach Mieszkaniowych należą do kompetencji właścicieli lokali. Obowiązek Gminy sprowadza się do partycypacji w kosztach remontów proporcjonalnie do posiadanych udziałów. Należy zauważyć, że w miarę postępującej prywatyzacji udziały Gminy w nieruchomościach poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych maleją. Stosowane stawki czynszu, wyższe niż opłaty eksploatacyjne i fundusz remontowy, nie angażują budżetu miasta w dopłatach do Wspólnot Mieszkaniowych. Do drugiej kategorii należy zaliczyć lokale mieszkalne i socjalne znajdujące się w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Miejskiej Słupca które są w stanie technicznym zdecydowanie gorszym, a w niektórych przypadkach na granicy dopuszczalności do użytkowania. W większości wymagają kapitalnego remontu.

Tabela Nr 5. Struktura wiekowa, wyposażenie oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy

Lp	adres	Rok budowy	Stan techniczny	Lokale razem	Lokale gminy	CO	ZW	CW	Ł	WC	KAN	ODG R
1	Ratajczaka 5	1979	dobry	18	2	co	tak	tak	tak	tak	sieć	tak
2	Ratajczaka 7	1987	dobry	28	7	co	tak	tak	tak	tak	sieć	tak
3	Kilińskiego 18	1986	dobry	36	6	co	tak	tak	tak	tak	sieć	tak
4	Orzeszkowej 3	1987	dobry	20	6	co	tak	tak	tak	tak	sieć	tak
5	Orzeszkowej 3A	1988	dobry	30	8	co	tak	tak	tak	tak	sieć	tak
6	Traugutta 10A	1964	dobry	31	4	co	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
7	Traugutta 12A	1964	dobry	30	9	co	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
8	Traugutta 14A	1970	dobry	45	12	co	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
9	Traugutta 16	1964	dobry	32	9	co	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
10	Traugutta 7	1960	dobry	16	7	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
11	Traugutta 7A	1959	dobry	6	5	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
12	Traugutta 78	2001	dobry	11	9	co	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
13	Tysiąclecia 2A	1961	średni	8	4	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
14	Tysiąclecia 2B	1961	średni	8	8	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
15	Warszawska 5o	1920	średni	5	3	piec	tak	nie	tak	tak	szambo	nie
16	Warszawska 18	1962	dobry	12	5	gaz/ piec	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
17	Warszawska 42	1961	dobry	12	4	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
18	Warszawska 7	1928	średni	6	6	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
19	Obóz 5	1920	średni	6	6	piec	tak	nie	nie	tak	szambo	nie
20	Obóz 8	1920	dobry	6	6	piec	tak	nie	nie	tak	szambo	nie
21	Parkowa 1	1920	średni	2	2	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
22	Gajowa 6	1920	średni	1	1	piec	tak	nie	tak	tak	szambo	nie

23	Kościuszki 7	1920	średni	6	6	piec	tak	nie	nie	tak	sieć	nie
24	Elektrowniana 2	1928	średni	8	8	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
25	B. Prusa 1	1978	średni	19	19	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
26	21-go Stycznia 21	1928	średni	4	4	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
27	11-go Listopada 6	1927	średni	9	9	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
28	11-go Listopada 8	1927	średni	13	13	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
29	Wspólna 8	2000	dobry	12	12	co	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
30	Tysiąclecia 3	1962	dobry	1	1	co	tak	tak	tak	tak	sieć	tak
31	Zagórska 26A	1978	średni	4	4	co	tak	nie	tak	tak	sieć	tak

*

- CO - centralne ogrzewanie z sieci miejskiej,
- CO - centralne ogrzewanie (kotłownia w budynku),
- ZW - zimna woda,
- CW - ciepła woda zasilana z sieci,
- piec - ogrzewanie indywidualne w lokalu mieszkalnym (piec kaflowy),
- gaz - ogrzewanie gazowe z sieci
- Ł - łazienka w lokalu mieszkalnym,
- KAN- budynek podłączony do kanalizacji sanitarnej sieci miejskiej,
- ODGR - instalacja odgromowa.

stan dobry – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

stan średni – w najbliższym czasie należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynków,

stan zły – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu kapitalnego (wymiany) co najmniej jednego z elementów konstrukcyjnych budynku, np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji, stolarki,

§ 9.1. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy ulega systematycznej poprawie dążąc do przyjętego standardu.

2. Określa się następujący standard budynku mieszkalnego:

- 1) elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń,
- 2) elewacja bez ubytków tynków i okładzin, odnawiana nie rzadziej niż co 15 lat,
- 3) sprawna instalacja elektryczna, przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- 4) sprawna instalacja odgromowa,
- 5) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 6) malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami nie rzadziej niż co 10 lat,
- 7) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- 8) sprawne zamki i domofony w wejściu głównym.

3. Określa się następujący standard lokalu mieszkalnego:

- 1) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
- 2) sprawna wentylacja w kuchni i w łazience,
- 3) sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- 4) sprawne instalacje gazowe i elektryczne,

5) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

§ 10.1. Burmistrz Miasta Słupcy jest zobowiązany do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy w dobrym stanie technicznym poprzez uzasadnione inwestowanie w ich remonty i modernizacje.

Tabela Nr 6. Wykaz niezbędnych remontów w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Miejskiej Słupca

adres	Konstrukcja dachu	Obróbki blacharskie	Pokrycie dachu	Instalacja elektryczna	Instalacja ogromowa	Instalacja wod-kan	Elewacja budynku	Stolarka okienna i drzwiowa
Warszawska 7	nie	nie	nie	tak	tak	tak	tak	tak
Obóz 5	tak	tak	tak	nie	tak	tak	nie	nie
Obóz 8	nie	nie	nie	nie	tak	nie	nie	nie
Kościuszki 7	tak	tak	tak	tak	tak	nie	tak	nie
B. Prusa 1	nie	nie	nie	nie	tak	nie	tak	tak
21 Stycznia 21	nie	nie	nie	nie	tak	nie	nie	tak
11 Listopada 6	nie	nie	nie	tak	tak	nie	nie	tak
11 Listopada 8	tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak
Gajowa 6	nie	nie	tak	nie	tak	tak	tak	tak
Tysiąclecia 2B	nie	nie	nie	nie	tak	nie	tak	nie
Traugutta 7A	nie	nie	nie	nie	tak	nie	tak	nie
Warszawska 42	nie	nie	nie	nie	nie	nie	tak	tak
Zagórowska 26A	nie	nie	nie	tak	tak	nie	tak	nie

Rozdział 4.

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 11. Lokale mieszkalne położone w budynkach opisanych w tabeli Nr 7. przeznaczają się do sprzedaży według zasad opisanych w § 13.

Tabela Nr 7. Lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do prywatyzacji.

L p.	adres	Liczba lokali ogółem	Liczba lokali sprywatyzowanych	Liczba lokali do prywatyzacji
1	Ratajczaka 5	18	16	2
2	Ratajczaka 7	28	21	7
3	Kilińskiego 18	36	30	6
4	Orzeszkowej 3	20	14	6
5	Orzeszkowej 3A	30	22	8
6	Traugutta 10A	31	27	4
7	Traugutta 12A	30	22	8
8	Traugutta 14A	45	33	12
9	Traugutta 16	32	23	9
10	Traugutta 7	16	9	7
11	Traugutta 7 A	6	1	5
12	Traugutta 78	13	6	7
13	Tysiąclecia 2A	8	4	4
14	Tysiąclecia 2 B	8	0	8
15	Tysiąclecia 3	30	29	1
16	Warszawska 18	12	7	5
17	Warszawska 42	12	8	4
18	Warszawska 50	5	2	3

19	Wspólna 8	12	4	8
20	Zagórowska 26A	4	0	4
Razem		396	233	163

§ 12. Lokale mieszkalne w budynkach przedstawionych w tabeli Nr 8 nie podlegają prywatyzacji które mogą zostać przekształcone na lokale socjalne.

Tabela Nr 8. Mieszkaniowy zasób Gminy nie podlegający prywatyzacji.

L p	Adres	Rodzaj budynku	Liczba lokali	Uwagi
1	Warszawska 7	Wielorodzinny	9	
2	Obóz 5	Wielorodzinny	6	
3	Obóz 8	Wielorodzinny	6	6 lokali socjalnych
4	Kościuszki 7	Wielorodzinny	5	
5	B. Prusa 1	Wielorodzinny	19	
6	21-go stycznia 21	Wielorodzinny	4	
7	11-go Listopada 6	Wielorodzinny	9	1 lokal socjalny
8	11-go Listopada 8	Wielorodzinny	14	1 lokal socjalny
9	Gajowa 6	Jednorodzinny	1	
10	Elektrowniana 2	Wielorodzinny	8	1 lokal socjalny
11	Parkowa 1	Wielorodzinny	2	
Razem			83	

§ 13. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Słupca odbywa się na podstawie uchwał Rady Miasta Słupca w sprawie wyrażenia zgody na ich sprzedaż i ustalenia bonifikaty od ceny sprzedaży.

2. Burmistrz Miasta Słupcy upoważniony jest do sprzedaży lokali mieszkalnych zgodnie z uchwałami Rady Miasta Słupcy z wyjątkiem :

- 1) lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do remontu ze względu na zagrożenia potwierdzone decyzją nadzoru budowlanego,
- 2) lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do wyburzenia,
- 3) lokali mieszkalnych w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji lub przeznaczenia wynikająca z planów zagospodarowania przestrzennego Miasta,
- 4) lokali mieszkalnych położonych w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, oświatowych, administracyjnych, kulturalnych i służby zdrowia,
- 5) lokali mieszkalnych w budynkach, w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu minimum 50% wartości księgowej budynku, ze środków Gminy po 1 stycznia 2017 r. - przez okres 5 lat,
- 6) lokali mieszkalnych zajętych przez najemców, których łączny stosunek najmu w zasobach komunalnych lokalu jest krótszy niż 5 lat,
- 7) lokali mieszkalnych zajętych przez najemców posiadających tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości oraz będących właścicielami działek budowlanych lub domów jednorodzinnych.
- 8) lokali socjalnych.

3. Należy podjąć działania polegające na wyprowadzaniu własności Gminy Miejskiej Słupca z budynków wspólnot mieszkaniowych. Gmina będzie proponować najemcom nabycie na własność zajmowanego lokalu. W przypadku nie przyjęcia oferty Gmina może wykorzystać prawo zaproponowania lokalu zamiennego.

4. Zwolnione lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina może przeznaczyć do zasiedlenia bądź zbyć w drodze przetargu.

5. Decyzję o przeznaczeniu lokalu do zasiedlenia bądź zbycia w drodze przetargu podejmuje Burmistrz Miasta Słupcy w drodze zarządzenia.

6. Na podstawie prognozy docelowej wielkości zasobu mieszkaniowego gminy oraz planu prywatyzacji z rozdziału I, zakłada się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018-2022 na poziomie określonym w tabeli Nr 9.

Tabela Nr 9. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018 – 2022

Rok	Ilość planowanych do sprzedaży lokali mieszkalnych
2018	5
2019	5
2020	5
2021	5
2022	5

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 14. 1. Stawkę podstawową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Miasta Słupcy w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, przyjmując jako podstawę samodzielny lokal mieszkalny z pełnym wyposażeniem technicznym położony w centrum miasta.

2. Burmistrz Miasta Słupcy ustala kwotę w złotych o jaką należy obniżyć stawkę podstawową dla każdego z czynników obniżających.

§ 15. Czynsz ustalony na podstawie niniejszej uchwały opłacają najemcy lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Słupca.

§ 16. Ustala się następujące rodzaje czynszów obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Słupca :

- 1) czynsz za wynajem lokalu mieszkalnego.
- 2) czynsz za wynajem lokalu socjalnego.
- 3) czynsz za wynajem pomieszczenia tymczasowego.

§ 17. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu za wynajem lokalu mieszkalnego obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Słupca.

§ 18. Czynsz w swojej istocie powinien pokryć następujące koszty:

- 1) podatek od nieruchomości,
- 2) ubezpieczenie budynku,
- 3) koszty zarządzania,
- 4) koszty bieżących napraw i konserwacji,
- 5) koszty utrzymania technicznego budynku.

§ 19. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela to jest:

- 1) opłata za dostawę do lokalu mieszkalnego energii cieplnej,
- 2) opłata za dostawę do lokalu mieszkalnego wody i odbiór ścieków,
- 3) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 4) opłata za dostarczenie zbiorczego sygnału TV.

§ 20. Opłaty o których mowa w § 19 wynajmujący pobiera tylko wtedy, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 21. Ustala się czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu o której mowa w 14 ust.1:

- 1) lokal bez centralnej ciepłej wody - 0,20 zł/m²
- 2) lokal bez centralnego ogrzewania, - 0,18 zł/m²
- 3) lokal bez łazienki, - 0,20 zł/m²
- 4) lokal bez wc, - 0,25 zł/m²
- 5) lokal bez instalacji wodnej, - 0,15 zł/m²
- 6) lokal bez instalacji kanalizacyjnej. - 0,15 zł/m²

§ 22. Czynniki obniżające stawkę czynszu określone w § 21 nie dotyczą czynszu za wynajem lokalu socjalnego.

§ 23. Podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

§ 24. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu bez obowiązku zachowania 6-cio miesięcznego okresu o którym mowa w § 23 tylko wtedy, gdy dokonał w lokalu mieszkalnym ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

§ 25. W przypadku uszczuplenia wyposażenia lokalu mieszkalnego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się.

§ 26. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu mieszkalnego wysokość czynszu podwyższa się o 30%.

§ 27. Czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela płatne są z góry do 10 dnia każdego miesiąca.

§ 28. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 29. W celu zapewnienia racjonalnej i planowej gospodarki zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Słupca, ustala się plan podwyżek czynszów na lata 2018-2022 jak w tabeli Nr 10.

Tabela Nr 10. Plan podwyższania stawki czynszu w latach 2018 - 2022

<i>rok</i>	<i>wzrost stawki czynszu o % w stosunku do obowiązującej</i>	<i>stawka czynszu zł / m²</i>
2017		5,07
2018	5	5,32
2019	5	5,59
2020	5	5,87
2021	5	6,16
2022	5	6,47

§ 30. Wysokość stawki czynszu najmu ustalona zarządzeniem Nr 86/2017 z dnia Burmistrza Miasta Słupcy z dnia 06-09-2017 w sprawie ustalenia stawek czynszu za wynajem lokali mieszkalnych w zasobach Gminy Miejskiej Słupca, stanowi podstawę do waloryzacji zgodnej z zasadami opisanymi w § 29.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 31. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje powołany do tego celu Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy.

§ 32. 1. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej jako zarządca, ma prawo i obowiązek do podejmowania wszelkich decyzji i dokonywania wszelkich czynności zmierzających do utrzymywania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jego przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w zasób mieszkaniowy.

2. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza Miasta Słupcy.

3. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wypowiada umowy najmu lokali mieszkalnych na podstawie stosownych przepisów prawa.

§ 33. Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy, wynika z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny, ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, uchwały XXIV/160/12 Rady Miasta Słupcy z dnia 14 listopada 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Słupca; Statutu Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Słupcy Nr XXX/208/2013 z dnia 27 czerwca 2013 roku, oraz postanowień niniejszego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Słupca na lata 2018 – 2022.

§ 34. 1. Czynsz od lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, pobiera zarządca i stanowi on jego przychód .

2. Czynsz od lokali w budynkach w których utworzono wspólnoty mieszkaniowe po odliczeniu kosztów eksploatacji, funduszu remontowego oraz innych opłat uchwalonych przez Wspólnoty Mieszkaniowe, stanowi przychód zarządcy.

3. Niedobór środków wynikających ze zobowiązań wobec Wspólnot, jest zobowiązaniem budżetu miasta.

§ 35. 1. Według stanu na dzień 30 listopada 2017 r. Gmina jest członkiem w 18 Wspólnotach Mieszkaniowych.

2. Gminę we Wspólnotach Mieszkaniowych reprezentuje ustanowiony przez Burmistrza Miasta Słupcy - pełnomocnik.

3. Ustanowiony pełnomocnik ma prawo do podejmowania decyzji w zakresie objętym pełnomocnictwami.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 36. 1. Założenia strategii mieszkaniowej zmierzają w kierunku racjonalizacji źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy. Dlatego docelowo zakłada się osiągnięcie maksymalnego stopnia samofinansowania. Służy temu kontynuowana polityka czynszowa i prywatyzacja zasobu.

2. Główne kierunki działań, które zostaną podjęte w celu usprawnienia systemu i doprowadzenia do stanu pełnego samofinansowania zasobu mieszkaniowego to:

- 1) prywatyzacja mieszkań - pozwoli na odciążenie budżetu gminy,
- 2) urealnienie czynszów - przewiduje się podnoszenie stawek czynszowych co spowoduje pokrywanie coraz większej części kosztów remontów, wpływami z czynszów.

§ 37. 1. Główne źródła finansowania i utrzymania zasobów komunalnych (tabela nr 11):

- 1) wpływy z czynszów najmu za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów najmu za lokale użytkowe i reklamy,
- 3) wpływy z tytułu opłaty za zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi
- 4) dotacje z budżetu Gminy.

2. Źródła finansowania przedstawione w tabeli nr 11 oparto na założeniu, iż przychody z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe w latach 2018-2022 będą wzrastać o 5% w stosunku do roku poprzedniego

Tabela Nr 11. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej (tys. zł)

WPŁYWY	PLAN NA LATA				
	2018	2019	2020	2021	2022
Czynsz mieszkalny	467,19	490,55	515,07	540,82	567,86
Pozostałe czynsze – lok użytkowe, reklama	11,44	12,01	12,61	13,24	13,90
Opłata za zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	197,03	197,03	197,03	197,03	197,03

Dotacja z gminy	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
RAZEM:	715,66	739,59	764,71	791,09	818,79

3. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Słupca w latach 2018-2022 została przedstawiona w tabeli nr 12

Tabela Nr 12. Planowane wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego (tys. zł)

WYDATKI	ROK				
	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty związane z administracją i bieżącym utrzymaniem budynków komunalnych*)	441,23	450,05	459,05	468,23	477,59
Remonty	111,43	124,54	138,66	153,86	169,20
Fundusz remontowy i utrzymanie nieruchomości wspólnej (zasoby gminy we wspólnotach mieszkaniowych)	163,00	165,00	167,00	169,00	172,00
Razem:	715,66	739,59	764,71	791,09	818,79

*) koszty obejmują: naprawy i konserwacje, przeglądy budynków, usługi kominiarskie, podatek od nieruchomości, koszty energii elektrycznej, ubezpieczenie budynków, koszty zarządu, utrzymanie zieleni i porządku.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Słupca.

§ 42. W ramach działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy dopuszcza się następujące działania:

- 1) wynajem lokali za spłatę zadłużenia po poprzednim eksmitowanym najemcy z pominięciem kolejności na liście oczekujących na przydział mieszkania,
- 2) pozyskiwanie obiektów z przeznaczeniem na adaptację na budynki mieszkalne lub socjalne,
- 3) wynajem lokali w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie i na własny koszt przez przyszłego najemcę z pominięciem kolejności na liście oczekujących na przydział mieszkania,
- 4) dążenie do sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, położonych w budynkach w których utworzono wspólnoty mieszkaniowe,
- 5) zwiększenie windykacji należnych opłat za wynajmowane lokale mieszkalne,
- 6) proponowanie zamiany lokalu zadłużonego na inny, za który będą ponoszone mniejsze opłaty.

§ 43. Burmistrz Miasta Słupcy w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i poprawy warunków mieszkaniowych społeczności lokalnej może:

- 1) wynajmować lokale mieszkalne od innych właścicieli i podnajmować je osobom spełniającym stosowne kryteria, od podnajemców, wynajmujący nie może pobierać czynszu wyższego niż ten, który sam opłaca właścicielowi lokalu,
- 2) zakupić budynki lub lokale mieszkalne od osób fizycznych lub prawnych i włączyć je do zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 3) zakupić budynki lub lokale mieszkalne od osób fizycznych lub prawnych i przeznaczyć je na lokale socjalne, tymczasowe lub zamienne,

- 4) udzielać daleko idącej pomocy administracyjnej inwestorom prywatnym zamierzającym przystąpić do budowy wielorodzinnych budynków mieszkalnych na wynajem,
- 5) zintensyfikować działania ułatwiające zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami zasobów komunalnych i lokatorami spółdzielni mieszkaniowych.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Słupcy.

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

Uzasadnienie
do Uchwały nr
RADY MIASTA SŁUPCY
z dnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Słupca na lata 2018-2022

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do obowiązków Gminy należy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym. W związku z upływem okresu obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Słupca na lata 2013-2017 przyjętego uchwałą Nr XXV/169/12 Rady Miasta Słupcy z dnia 20 grudnia 2012 roku wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejny pięcioletni okres.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.