

3395

UCHWAŁA Nr IX/119/2007 RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI

z dnia 19 września 2007 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Września na lata 2008-2012.

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 (tekst jednolity z 2005 r. Dz.U. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) Rada Miejska we Wrześni uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Września.

Rozdział I

Postanowienie ogólne

§1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Września na lata 2008-2012 zwany dalej „Programem” określa zasady: gospodarowania i zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy oraz polityki czynszowej.

2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

3. Program powinien być aktualizowany w okresach nie dłuższych niż dwa lata.

Rozdział II

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne i pozostałe lokale socjalne.

§2. Wielkość zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Września dalej zwany zasobem, objęty niniejszym programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

2. Lokale mieszkalne w liczbie 841 o łącznej powierzchni użytkowej 39 358,29 m² znajdują się w 125 budynkach. W budynkach, stanowiących własność gminy znajduje się 510 lokali mieszkalnych, a w budynkach stanowiących współwłasność gminy i innych osób (tzw. budynkach wspólnotowych) znajduje się 331 lokali mieszkalnych.

3. Zasób lokali socjalnych stanowi 73 lokale.

Zasoby komunalne - charakterystyka

1. 62% zasobu znajduje się na terenie miasta, a 38% na terenie wsi.

2. Budynki mieszkalne wyposażone są w instalację:

- a) elektryczną 100%
- b) wodociągową 100%
- c) kanalizacyjną 100%

w tym:

- kanalizacyjną do sieci miejskiej 67%
- kanalizacyjną do szamb bezodpływowych 33%

d) ogrzewania:

- centralnego ogrzewania z sieci PEC 19,5%
- centralnego ogrzewania z kotłowni lokalnej 3,0%
- ogrzewanie etażowe bądź piece kaflowe 76,0%
- gazową z sieci miejskiej 1,5%

§3. Stan techniczny

1. Stan techniczny zasobu.

OGÓLNY stan techniczny budynków stanowiących własność gminy ocenić należy jako dostateczny, z tendencją do jego pogarszania. Budynki te w większości pochodzą z okresu międzywojennego i wcześniejszego. W budynkach tych muszą być przeprowadzone kompleksowe remonty.

W szczególności remontów wymagają dachy, gdyż niewystarczająca jest już bieżąca ich konserwacja, czy częściowe naprawianie i uzupełnianie pokryć. Ponadto pilnych napraw i innych nakładów wymagają elewacje budynków, również z uwagi na ich przemarzanie: klatki schodowe instalacje elektryczne, wod-kan, stolarka okienna i drzwiowa.

2. Stan techniczny budynków stanowiących współwłasność gminy.

W innej sytuacji znajduje się zasób mieszkaniowy należący do wspólnot mieszkaniowych. Widoczna jest tendencja do stałej troski o stan techniczny nieruchomości. Wspólnoty Mieszkaniowe mogą indywidualnie określać wartość środków przeznaczonych na remonty, a w szczególności na prace termomodernizacyjne, renowacje itd.

Analiza potrzeb remontowych

Zasadniczym celem gminy Września w zakresie gospodarowania istniejącym zasobem jest niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków oraz modernizacja istniejących zasobów. Niezbędne jest zatem utrzymanie na właściwym poziomie stanu technicznego budynków poprzez

wykonywanie bieżących remontów, takich jak: roboty dekar-
skie, zduńskie, termomodernizacyjne, ogólnobudowlane i
elewacyjne, malowanie klatek schodowych, wymiana stolarki
okiennej i drzwiowej oraz modernizacja dojść i dojazdów.
Kolejność i zakres prac wynika ze stanu technicznego zasobu.

Prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane
z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

Prognoza potrzeb remontowych w latach 2008-2012
w lokalach mieszkalnych

Tabela – wartości podane w tys. zł.

Lp.	RODZAJ ROBÓT REMONTOWYCH I MODERNIZACYJNYCH	2008	2009	2010	2011	2012
1.	Pokrycie dachów wraz z obróbkami blacharskimi i wymianą rynien i rur spustowych	20	18	10	8	5
2.	Roboty termomodernizacyjne – docieplenie ścian i stropodachów	20	15	10	8	5
3.	Roboty tynkarsko - malarskie - elewacje	15	15	10	5	5
4.	Roboty malarskie - klatki schodowe	10	10	10	5	5
5.	Roboty ogólnobudowlane – remont schodów, balkonów, kominów	10	10	10	5	5
6.	Roboty stolarskie wymiana okien i drzwi	12	8	5	-	-
7.	Roboty ślusarskie	10	5	5	-	-
8.	Roboty zduńskie	15	12	8	5	3
9.	Instalacje elektryczne	8	8	5	-	-
10.	Instalacje wod-kan	8	8	5	-	-
OGÓŁEM		128	109	78	36	28

Prognoza potrzeb remontowych w latach 2008-2012 w lokalach socjalnych

Tabela – wartości podane w tys. zł.

Lp.	RODZAJ ROBÓT REMONTOWYCH	2008	2009	2010	2011	2012
1.	Pokrycie dachów wraz z obróbkami blacharskimi i wymianą rynien i rur spustowych	10	20	25	25	25
2.	Roboty tynkarsko - malarskie - elewacje	10	10	15	20	20
3.	Roboty malarskie - klatki schodowe	10	10	10	15	15
4.	Roboty ogólnobudowlane – remont schodów, balkonów, kominów	10	10	10	15	15
5.	Roboty drogowe	-	-	5	5	5
6.	Roboty instalacyjne - szamba	20	20	20	10	10
7.	Roboty stolarskie wymiana okien i drzwi	10	10	10	10	5
8.	Roboty ślusarskie	5	5	5	5	5
9.	Roboty zduńskie	15	15	10	10	10
10.	Instalacje elektryczne	5	5	5	5	5
11.	Instalacje wod-kan	5	5	5	5	5
OGÓŁEM		100	110	120	125	120

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków mieszkalnych

§4. Analiza potrzeb mieszkaniowych

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznacza liczba złożo-
nych wniosków o otrzymanie lokalu z zasobów komunalnych.

Kwalifikacja do przyznania lokalu komunalnego odbywa
się na podstawie obowiązującej uchwały Rady Miejskiej we

Wrześni w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Września.

Potrzeby mieszkaniowe wynikają głównie z niezadawala-
jącej sytuacji materialnej rodzin, która uniemożliwia wynają-
cie lokalu lub zakup na wolnym rynku oraz zdarzeń losowych.
Potrzeba lokali socjalnych wynika zasadniczo z treści wyro-
ków sądowych, zasądzających prawo do takiego lokalu oso-
bom eksmitowanym. Obecnie potrzeby mieszkaniowe dla
realizacji uprawnień szacuje się na 70 mieszkań.

Gmina podejmuje działania zmierzające do umożliwienia
zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osobom o niskich
dochodach poza zasobem.

§5. Ogólny plan remontów zasobów komunalnych

Plan remontów na lata 2008 - 2012, uwzględniający najpilniejsze i konieczne prace remontowe oraz modernizacyjne przedstawia poniższa tabela. Zestawienie to nie obejmuje prac konserwacyjnych usuwania awarii bieżących. Zaniechanie robót remontowych może doprowadzić do pogorszenia

się stanu technicznego budynków mieszkalnych i stanowić niekiedy zagrożenie dla ludzi. Potrzeby remontowe są znaczne. W pierwszej kolejności realizowane są niezbędne prace naprawcze budynków z uwagi na niewystarczające środki w budżecie gminy. Przewidywana dynamiczna sprzedaż lokali komunalnych zmniejszy zasób, a tym samym ilość przeprowadzanych remontów. W konsekwencji w zasobach gminy pozostaną tylko lokale socjalne i zamienne.

Tabela – wartości podane w tys. zł.

Lp.	RODZAJ ROBÓT REMONTOWYCH	2008	2009	2010	2011	2012
1.	Pokrycie dachów wraz z obróbkami blacharskimi i wymianą rynien i rur spustowych	30	38	35	33	30
2.	Roboty termomodernizacyjne docieplenie ścian i stropodachów	20	15	10	8	5
3.	Roboty tynkarsko - malarskie - elewacje	25	25	25	25	25
4.	Roboty malarskie - klatki schodowe	20	20	20	20	20
5.	Roboty ogólnobudowlane – remont schodów, balkonów, kominów	20	20	20	20	20
6.	Roboty drogowe	-	-	5	5	5
7.	Roboty instalacyjne - szamba	20	20	20	10	10
8.	Roboty stolarskie Wymiana okien i drzwi	22	18	15	10	5
9.	Roboty ślusarskie	15	10	10	5	5
10.	Roboty zdurskie	30	27	18	15	13
11.	Instalacje elektryczne	13	13	10	5	5
12.	Instalacje wod-kan	13	13	10	5	5
OGÓŁEM		228	219	198	161	148

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w latach 2008-2012**§6. Sprzedaż mieszkań komunalnych**

1. Umożliwienie nabycia lokali komunalnych na własność przez ich najemców jest celem strategicznym gminy.

2. Sprzedaż lokali następuje na rzecz najemców albo na zasadach ogólnych – w trybie przetargowym.

3. Sprzedaż lokali na rzecz najemców następuje z zastosowaniem bonifikat określonych odrębnymi przepisami. Bonifikaty winny umożliwić szeroki dostęp do zakupu lokalu przez najemcę.

4. Ze sprzedaży wyłącza się lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do wyburzenia, w których przewidywa-

na jest zmiana funkcji oraz lokale stanowiące przedmiot najmu na czas oznaczony, w szczególności lokale socjalne.

5. Burmistrz utworzy wykaz budynków wyłączonych ze sprzedaży zgodnie z ust. 4.

§7. Program sprzedaży mieszkań

1. Zakłada się dynamiczny proces sprzedaży lokali mieszkalnych, co obrazuje poniższa tabela. Celowi temu służy system bonifikat oraz uprawnienia określone w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005 r. Dz.U. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) zwaną dalej ustawą.

Planowana liczba sprzedanych lokali w poszczególnych latach

Lp.	Rok	Liczba	Powierzchnia użytkowa
1.	2008	120	5338,67 m ²
2.	2009	100	4943,33 m ²
3.	2010	80	3558,54 m ²
4.	2011	60	2669,50 m ²
5.	2012	50	2224,61 m ²

2. Program zakłada likwidację sytuacji polegającej na posiadaniu przez gminę pojedynczych lokali w tzw. wspólnotowych nieruchomościach.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§8. Zasady ustalania stawek czynszu najmu

1. Czynsz najmu w zasobie (z wyłączeniem lokali społecznych) winien stanowić główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu.

Stawka bazowa czynszu zapewniać winna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym kosztów administrowania, kosztów konserwacji, remontów, kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków oraz kosztów utrzymania zieleni.

2. Stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym podlegają różnicowaniu w zależności od:

- położenia lokalu,
- wyposażenia technicznego lokalu,

3. Zmiana standardu lokalu dokonana ze środków gminy powoduje odpowiednią zmianę czynszu.

§9. Zasady polityki czynszowej

1. Stawki czynszowe w lokalach obniża się następująco:

- położonych na terenie wsi – o 10%
- nie wyposażonych w centralne ogrzewanie – o 10%
- nie wyposażonych w łazienkę – o 10%
- w których wc usytuowane jest poza budynkiem – o 10%

2. Osoby, które spełniają kryteria zawarte w uchwale Rady Miejskiej we Wrześni dotyczącej zasad wynajmowania lokali, a wynajmują lokale nie stanowiące zasobu mieszkaniowego gminy otrzymują odpowiednio dodatki wyrównawcze.

Rozdział VI

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

§10. Zarządzanie zasobem

1. Zarządzanie zasobem wykonuje jednostka organizacyjna gminy – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej we Wrześni albo jego następca prawny. Kierownik ZGM działa na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza Miasta i Gminy Września.

2. Zarządzanie nieruchomościami powierzone Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej obejmuje zwykły zarząd w rozumieniu Kodeksu Cywilnego.

3. Czynności przekraczające zwykły zarząd wymagają zgody organów gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§11. Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki finansowe uzyskane ze sprzedaży mieszkań. Ponadto fundusze europejskie, a zwłaszcza środki Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego oraz środki z gminnych funduszy ochrony środowiska w ramach programu termomodernizacji i likwidacji niskich emisji.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§12. Wydatki na utrzymanie zasobu

1. Wydatki na utrzymanie zasobu w 2006 r. wyniosły 1.390.769,98 zł.

2. Uzyskane wpływy z tytułu czynszów z lokali mieszkalnych nie pokryły wydatków poniesionych na utrzymanie zasobu, w miejsce planowanej kwoty 1.209.430 zł wpłynęła kwota 1.185.241 zł.

Wydatki na utrzymanie 1 m² wyniosły 2,94 zł miesięcznie. Oznacza to, że wydatki na utrzymanie 1 m² były wyższe od przychodów (2,56 zł) przeliczonych na 1 m² powierzchni użytkowej o 0,38 zł miesięcznie.

3. Wydatki na utrzymanie zasobu w 2007 r. zaplanowane zostały na poziomie 1.399.687 zł.

4. Przewidywane wpływy z czynszów w 2007 r. określone zostały na kwotę 1.200.000 zł.

Planowane przychody i wydatki w poszczególnych latach określa poniższa tabela (w tys. zł.)

	2008	2009	2010	2011	2012
Przychody	840	588	450	330	270
Koszty bieżącej eksploatacji	472	274	186	127	92
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	228	219	198	161	148
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	140	95	66	42	30

Rozdział IX

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

§13. Gmina w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem podejmować będzie działania polegające w szczególności na;

- likwidacji niesamodzielnych lokali mieszkalnych
- zamianie lokali komunalnych
- umożliwienie adaptacji części nieruchomości na cele mieszkalne w celu objęcia w najem powstałego lokalu względnie jego sprzedaży
- inwentaryzacji pustostanów w celu uregulowania jego statusu
- intensyfikacji windykacji należności czynszowych

Rozdział X

Przepisy końcowe

§14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Września.

§15. Traci moc uchwała Rady Miejskiej we Wrześni nr LVI/374/2002 z 25 czerwca 2002 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Września (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 96, poz. 2378).

§16. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1.01.2008 r.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej we Wrześni
(-) *Bożena Nowacka*

3396

UCHWAŁA Nr VII/35/2007 RADY GMINY DOMINOWO

z dnia 20 września 2007 roku

zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia regulaminu udzielenia pomocy materialnej o charakterze socjalnym dla uczniów zamieszkałych na terenie Gminy Dominowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) w związku z art. 90 ustawy z dnia 7 września 1991 roku o systemie oświaty (Dz.U. z 2004 roku Nr 256, poz. 2572 ze zmianami) Rada Gminy Dominowo uchwala, co następuje:

§1. W uchwale Nr XX/140/2005 Rady Gminy Dominowo z dnia 28 kwietnia 2005 roku w sprawie regulaminu udzielenia pomocy materialnej o charakterze socjalnym dla uczniów zamieszkałych na terenie Gminy Dominowo w §3 ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„§3.2.3) II grupa – dochód miesięczny na członka rodziny ucznia przekraczający 100,00 zł i nie wyższy niż 351,00 zł.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dominowo.

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

Przewodniczący Rady
(-) *Krzysztof Prusak*