

95.	226041P	ul. Sosnowa (m. Skoki)
96.	226042P	ul. Strumykowa (m. Skoki)
97.	226043P	ul. Świerkowa (m. Skoki)
98.	226044P	ul. Wągrowiecka (m. Skoki)
99.	226045P	ul. Wąska (m. Skoki)
100.	226046P	ul. Wczasowa (m. Skoki)
101.	226047P	ul. Wodna (m. Skoki)

3492

UCHWAŁA Nr XIII/62/07 RADY MIASTA SŁUPCY

z dnia 27 września 2007 r.

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Słupca 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 (Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833), art. 18 ust. 2, pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128; z 2007 r. Nr 48 poz. 327) Rada Miasta Słupcy uchwała "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Słupca na lata 2008-2012".

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§1. Rola Gminy Miejskiej Słupca zwanej dalej również „Gminą” w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych swych mieszkańców.

1. Sposób rozwiązywania spraw mieszkaniowych zależy w dużym stopniu od polityki mieszkaniowej gminy, ale jest on również determinowany przez obowiązujące prawo. W chwili

obecnej jednoznacznie uregulowała tę kwestię ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, stwierdzając w art. 4, że „tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy”. Również i Konstytucja w art. 75 obliuguje władze publiczne do prowadzenia polityki zmierzającej do stworzenia warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli.

2. W aktualnej sytuacji nie stać Gminy na wspieranie finansowe rozwoju budownictwa prowadzonego przez prywatnych deweloperów, spółdzielnie mieszkaniowe czy też Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Zadanie, jakim jest zapewnienie lokali zamiennych, socjalnych, tymczasowych oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, realizowane będzie wyłącznie poprzez istniejący Zasób Mieszkaniowy Gminy.

§2. Aktualna sytuacja mieszkaniowa Gminy Miejskiej Słupca.

1. W Gminie Miejskiej Słupca zamieszkuje ok. 14.800 mieszkańców. Stan zasobów mieszkaniowych w budynkach wielorodzinnych na dzień 31 sierpnia 2007 roku wynosił 2947 mieszkań. Większość z tych lokali znajduje się w budynkach spółdzielczych. Strukturę własności wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych obrazuje Tabela Nr 1. Obserwowany

był niewielki proces zamiany praw lokatorskich w budynkach spółdzielczych poprzez wykupywanie własnościowego prawa do lokalu, co zapewne zmieni na korzyść nowa ustawa ułatwiająca i obniżająca koszty prywatyzacji. Podobny proces prywatyzacji występuje w zasobie komunalnym, gdzie zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/199/98 Rady Miasta Słupcy z dnia 22

maja 1998 roku w sprawie pierwszeństwa w nabyciu lokali i Uchwałą Nr XLI/275/06 Rady Miasta Słupcy z dnia 22 czerwca 2006 roku w sprawie bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób nieruchomości Gminy Miejskiej Słupca, najemcy lokali komunalnych mogą wykupić zajmowane lokale po cenach preferencyjnych.

Tabela Nr 1.

STRUKTURA WŁASNOŚCI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH WIELORODZINNYCH NA TERENIE MIASTA SŁUPCY.

Lp.	Zasób mieszkaniowy	budynki	lokale mieszkalne
1	Stanowiące własność Gminy Miejskiej Słupca	16	126
2	Stanowiące współwłasność Gminy Miejskiej Słupca	14	X
	w tym: własność osób fizycznych	x	152
	własność Gminy Miejskiej Słupca	x	170
3	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	2	60
4	Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa	30	1930
5	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mostostalowiec”	4	315
6	Wspólnoty: „Młodzieżowiec” „Inwalidów Przyjaźń” „PKP”	3	140
7	Budownictwo wielorodzinne - prywatne	4	54

2. Największy przyrost liczby mieszkań w budownictwie wielorodzinnym w Gminie Miejskiej Słupca przypada na lata osiemdziesiąte. Po roku 1990 nastąpił znaczny spadek liczby nowych mieszkań oddawanych do użytku. Aktualnie spółdzielnie mieszkaniowe nie realizują na terenie miasta Słupcy żadnej inwestycji mieszkaniowej. Zasoby spółdzielni mieszkaniowych należą do zasobów o średnim stopniu zużycia technicznego, wybudowane zostały przeważnie w technologii WK-70 z płyt żelbetowych po 1970 roku, wyposażone są we wszystkie instalacje i urządzenia techniczne.

3. Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność i współwłasność Gminy Miejskiej Słupca to budynki wzniesione w różnym okresie czasu, najstarsze wzniesiono przed rokiem 1920 najmłodsze wybudowane w 1985 roku. Wyposażenie różnicowane, wszystkie zaopatrzone w bieżącą wodę.

4. Niewielki zakres inwestycji budownictwa mieszkaniowego spółdzielczego, TBS czy też prywatnego na wynajem, spowodował znaczny wzrost liczby osób ubiegających się o lokal mieszkalny z zasobów komunalnych. Duże zapotrzebowanie występuje na lokale socjalne.

5. Nowelizacja prawa mieszkaniowego i wejście w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego spowodowały sukcesywny wzrost orzeczeń sądowych uprawniających osoby eksmitowane z zasobów spółdzielczych i prywatnych do otrzymania lokalu socjalnego od Gminy.

6. Wobec znacznego deficytu mieszkaniowego występującego obecnie w Gminie Miejskiej Słupca a także żądania władz Spółdzielni Mieszkaniowych i osób prywatnych kierowanych do samorządu o dostarczenia lokali socjalnych dla wykonania prawomocnych wyroków sądowych, główny nacisk należy położyć na tworzenie tych mieszkań. Działania na rzecz powstania nowych lokali socjalnych wymagają konkretnych uchwał i zapisów budżetowych dla sfinansowania tego przedsięwzięcia.

53. Mieszkaniowy zasób gminy.

1. W celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, Gmina ma obowiązek zapewnienia lokali mieszkalnych dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, lokali socjalnych i lokali zamiennych. Gmina wykonuje te zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy.

2. Celem głównym programu jest opracowanie zasad i wskazanie metod postępowania z zasobem mieszkaniowym w celu utrzymania go na dobrym poziomie technicznym, zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, tworzenie warunków dla poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

54. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Założenia strategii mieszkaniowej zmiernają w kierunku racjonalizacji źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy. Dlatego docelowo zakłada się osiągnięcie maksymalnego stopnia samofinansowania. Służy temu urealnienie polityki czynszowej i prywatyzacja zasobu.

2. Aktualnie, gospodarka Zasobem Mieszkaniowym Gminy jest deficytową dziedziną działalności. Faktem jest, że stan zrównoważenia niezbędnych wydatków eksploatacyjnych i remontowych wpływami z czynszów nie został osiągnięty. W budżecie gminnym nie ma natomiast środków na wykonywanie remontów i konserwacji w pełnym zakresie. Sytuacja taka powoduje narastanie tzw. luki remontowej – różnicy pomiędzy wartością remontów, które powinny zostać wykonane, a faktycznie ponoszonymi wydatkami, co wyraża się w pogarszaniu stanu technicznego substancji mieszkaniowej.

3. Kluczowe znaczenie ma zatem usprawnienie systemu i doprowadzenie do stanu pełnego samofinansowania zasobu mieszkaniowego. Główne kierunki działań, które zostaną podjęte to:

- a) prywatyzacja mieszkań - pozwoli na odciążenie budżetu gminy,

- b) realnienie czynszów - przewiduje się podnoszenie stawek czynszowych co spowoduje pokrywanie coraz większej części kosztów remontów, wpływami z czynszów.

ROZDZIAŁ II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Słupca

§5. Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Słupca stanowią budynki przedstawione w Tabeli Nr 2 i lokale mieszkalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych przedstawione w Tabeli Nr 3 i Tabeli Nr 3a

Tabela Nr 2.

WYKAZ BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH STANOWIĄCYCH ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY.

L.p.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa budynku	Liczba lokali mieszkalnych
1	Aleje Tysiąclecia 2B	305,6	8
2	Traugutta 7A	271,49	6
3	Warszawska 42	532,49	12
4	Warszawska 7	303,08	9
5	Parkowa 1	109,50	2
6	Obóz 5	227,68	6
7	Obóz 8	93,45	6
8	Kościuszki 7	181,60	5
9	Gajowa 6	50,92	1
10	Elektrowniana 2	366,57	8
11	Bolesława Prusa 1	688,40	19
12	21-go Stycznia 21	168,40	4
13	11-go Listopada 6	359,09	9
14	11-go Listopada 8	617,20	14
15	Wspólna 8	448,53	12
16	Zagórowska 26A	154,50	4
17	Lokal mieszkalny w budynku Al. Tysiąclecia 3 (PKP)	53	1
RAZEM		4.931,50	126

Tabela Nr 3.

BUDYNKI „WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH” Z UDZIAŁEM GMINY.

L.p.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa budynku	Liczba lokali mieszkalnych		
			razem	gminy	prywatne
1	Ratajczaka 5	981,00	18	10	8
2	Ratajczaka 7	1640,10	28	15	13
3	Kilińskiego 18	2003,60	36	15	21
4	Orzeszkowej 3	1127,50	20	14	6
5	Orzeszkowej 3A	1602,00	30	16	14
6	Traugutta 10A	1119,55	31	8	23
7	Traugutta 12A	1093,70	30	12	18
8	Traugutta 14A	1714,86	45	18	27
9	Traugutta 16	1480,99	32	18	14
10	Tysiąclecia 2A	299,80	8	7	1
11	Warszawska 18	523,20	12	9	3
12	Traugutta 78	376,26	13	11	2
13	Traugutta 7	675,60	16	10	6
14	Warszawska 50 / 50A	209,10	5	3	2
RAZEM:		14.847,26	324	162	162

Tabela 3a

BUDYNKI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH W KTÓRYCH GMINA POSIADA LOKALE MIESZKALNE.

L.p.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa budynku	Liczba lokali mieszkalnych		
			razem	gminy	prywatne
1	Wspólnota Mieszkaniowa Tysiąclecia 3	1205,90	20	1	29

§6. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Miejskiej Słupca i osób fizycznych opisane w Tabeli Nr 3 i Tabeli Nr 3a przeznaczają się do ciągłej sprzedaży według zasad opisanych w §23 ust. 2 i §24 ust. 3

§7. Lokale mieszkalne położone w budynkach opisanych w Tabeli Nr 4 przeznaczają się do prywatyzacji według zasad opisanych w §23 ust. 2 i 3.

Tabela Nr 4

LOKALE DO PRYWATYZACJI.

Lp.	Rodzaj budynku	adres	Liczba lokali	uwagi
1	Wielorodzinny	Tysiąclecia 2 B	8	
2	Wielorodzinny	Traugutta 7 A	6	
3	Wielorodzinny	Wspólna 8	12	
4	Wielorodzinny	Zagórowska 26A	4	
5	wielorodzinny	Warszawska 42	12	
6	wielorodzinny	Tysiąclecia 3	1	lokal we Wspólnocie Mieszkaniowej PKP
RAZEM			43	

§8. Lokale mieszkalne w budynkach przedstawionych w Tabeli Nr 5 nie podlegają prywatyzacji i stanowią będącą Zasób Mieszkaniowy Gminy.

Tabela Nr 5

ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY.

Lp.	Rodzaj budynku	Adres	Liczba lokali	Prywatyzacja tak / nie	Uwagi
1	Wielorodzinny	Warszawska 7	9	NIE	
2	Wielorodzinny	Obóz 5	6	NIE	
3	Wielorodzinny	Obóz 8	6	NIE	
4	Wielorodzinny	Kościuszki 7	5	NIE	
5	Wielorodzinny	B. Prusa 1	19	NIE	
6	Wielorodzinny	21-go stycznia 21	4	NIE	
7	Wielorodzinny	11-go Listopada 6	9	NIE	
8	Wielorodzinny	11-go Listopada 8	14	NIE	
9	Jednorodzinny	Gajowa 6	1	NIE	
10	Wielorodzinny	Elektrowniana 2	8	NIE	
11	Wielorodzinny	Parkowa 1	2	NIE	
Razem			83		

§9. Potrzeby mieszkaniowe Gminy Miejskiej Słupca w latach 2008-2012 opisano w tabeli Nr 6.

Tabela Nr 6

PROGNOZOWANE POTRZEBY MIESZKANIOWE W KOLEJNYCH LATACH.

Rok	prognozowane zapotrzebowanie na lokale - ogółem	z tego na lokale	
		komunalne	socjalne
2008	50	20	30
2009	50	10	40
2010	50	10	40
2011	50	10	40
2012	50	10	40

Tabelę opracowano w oparciu o wnioski, które pozytywnie zakwalifikowano do realizacji w Referacie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej do 31 sierpnia 2007 r. Tabela uwzględnia zapotrzebowanie na lokale socjalne niezbędne do zaspokojenia roszczeń o dostarczenie lokali w celu wykonania prawomocnych wyroków sądowych o eksmisji.

§10. 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 może pobierać czynsz niższy niż ten, który sam opłaca właścicielowi lokalu,
- 2) zakupić budynki lub lokale mieszkalne od osób fizycznych i prawnych i przeznaczyć je na lokale socjalne, tymczasowe lub zamienne,
- 3) udzielać daleko idącej pomocy administracyjnej inwestorom prywatnym zamierzającym przystąpić do budowy wielorodzinnych budynków mieszkalnych na wynajem,
- 4) zintensyfikować działania ułatwiające zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami zasobów komunalnych i lokatorami spółdzielni mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ III

Analiza potrzeb remontowych oraz plan remontów zasobów komunalnych wynikający ze stanu technicznego budynków z podziałem na kolejne lata.

§11. 1. Zasoby mieszkaniowe Gminy Miejskiej Słupca można podzielić na dwie kategorie:

- 1) lokale mieszkalne ulokowane w budynkach „Wspólnot mieszkaniowych”, które podlegają systematycznej prywatyzacji. W większości są to lokale w średnim stanie technicznym. Po wykonanej w latach 2000-2006 termomodernizacji 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 należą do kompetencji członków poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych. 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,
 - 2) lokale mieszkalne ulokowane w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Miejskiej Słupca są w stanie technicznym zdecydowanie gorszym, a w niektórych przypadkach na granicy dopuszczalności do użytkowania. W większości wymagają kapitalnego remontu.
2. Stan techniczny budynków obrazuje Tabela Nr 7.

Tabela Nr 7

STRUKTURA WIEKOWA I WYPOSAŻENIE BUDYNKÓW ORAZ CHARAKTERYSTYKA AKTUALNEGO STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW.

Lp.	adres	Rok budowy	Ocena stanu technicznego	liczba lokali		% udział gminy	wyposażenie techniczne budynku						
				razem	gminy		ogrzewanie	zimna woda	centralna ciepła woda	łazienka	WC	kanalizacja	instalacja odgromowa
1	Ratajczaka 5	1979	dobry	18	10	56	co	tak	tak	tak	tak	sieć	tak
2	Ratajczaka 7	1987	dobry	28	16	58	co	tak	tak	tak	tak	sieć	tak
3	Kilińskiego 18	1986	dobry	36	15	42	co	tak	tak	tak	tak	sieć	tak
4	Orzeszkowej 3	1987	dobry	20	16	80	co	tak	tak	tak	tak	sieć	tak
5	Orzeszkowej 3A	1988	dobry	30	16	54	co	tak	tak	tak	tak	sieć	tak
6	Traugutta 10A	1964	dobry	31	8	27	co	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
7	Traugutta 12A	1964	dobry	30	12	38	co	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
8	Traugutta 14A	1970	dobry	45	18	38	co	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
9	Traugutta 16	1964	dobry	32	15	48	co	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
10	Traugutta 7	1960	dobry	16	10	65	piece	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
11	Traugutta 7A	1959	dobry	6	6	100	piece	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
12	Traugutta 78	adaptacja 2001	dobry	11	9	86	co	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
13	Tysiądecia 2A	1961	średni	8	7	88	piece	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
14	Tysiądecia 2B	1961	średni	8	8	100	piece	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
15	Warszawska 5o	przed 1939	zły	5	3	53	piece	tak	nie	nie	nie	szambo	nie
16	Warszawska 18	1962	dobry	12	9	74	piece	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
17	Warszawska 42	1961	dobry	12	12	100	piece	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
18	Warszawska 7	przed 1939	średni	6	6	100	piece	tak	nie	nie	tak	sieć	nie
19	Obóz 5	przed 1939	zły	6	6	100	piece	tak	nie	nie	nie	szambo	nie
20	Obóz 8	przed 1939	zły	6	6	100	piece	tak	nie	nie	nie	szambo	nie
21	Parkowa 1	przed 1939	średni	2	2	100	piece	tak	nie	tak	tak	szambo	nie
22	Gajowa 6	przed 1939	średni	1	1	100	piece	tak	nie	tak	tak	szambo	nie
23	Kościuszki 7	przed 1939	zły	6	6	100	piece	tak	nie	nie	tak	sieć	nie
24	Elektrowniana 2	przed 1939	średni	8	8	100	piece	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
25	B. Prusa 1	przed 1939	średni	19	19	100	piece	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
26	21-go Stycznia 21	przed 1939	średni	4	4	100	piece	tak	nie	nie	tak	sieć	nie
27	11-go Listopada 6	przed 1939	średni	9	9	100	piece	tak	nie	nie	tak	sieć	nie
28	11-go Listopada 8	przed 1939	średni	13	13	100	piece	tak	nie	nie	tak	sieć	nie
29	Wspólna 8	adaptacja 2000	dobry	12	12	100	co	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
30	Tysiądecia 3	1962	dobry	1	1	12	co	tak	tak	tak	tak	sieć	tak
31	Zagórowska 24	19	średni	4	4	100	co	tak	nie	tak	tak	sieć	tak

- zły stan - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu kapitalnego (wymiany) co najmniej jednego z elementów konstrukcyjnych budynku, np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji, stolarki,
- średni stan - w najbliższym czasie należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynków,
- dobry stan - nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

§12. Burmistrz Miasta Słupcy jest zobowiązany do utrzymania dobrego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Słupca, a mianowicie:

- 1) zarządzający zasobem mieszkaniowym jest zobowiązany do corocznego przeglądu budynków, szacowania stopnia ich zużycia i w miarę potrzeby opracowania planu remontów bieżących,
- 2) na wniosek zarządzającego zasobem mieszkaniowym, Burmistrz Miasta Słupcy powołuje zespół w celu opracowania planu remontu kapitalnego budynku,
- 3) plan remontu kapitalnego budynku powinien uwzględniać przede wszystkim, zakres prac remontowych, koszt remontu, sposób postępowania z lokatorami.

§13. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane są przez zarządzającego na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), ekspertyzy i nakazy instytucji zewnętrznych.

§14. 1. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Słupca powinien ulegać systematycznej poprawie dążąc do przyjętego standardu.

2. Określa się następujący standard budynku mieszkalnego:

- a) elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń,
- b) elewacja bez ubytków tynków i okładzin, odnawiana nie rzadziej niż co 15 lat,
- c) sprawna instalacja elektryczna, przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- d) sprawna instalacja odgromowa,
- e) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,

- f) malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami nie rzadziej niż co 10 lat,
- g) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- h) sprawne zamki i domofony w wejściu głównym.

3. Określa się następujący standard lokalu mieszkalnego:

- a) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
- b) sprawna wentylacja w kuchni i w łazience,
- c) sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- d) sprawne instalacje gazowe i elektryczne,
- e) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne.

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

§16. 1. Minimalną kwotę jaką należy przeznaczyć w roku gospodarczym na potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych ustala się w oparciu o „wskaźnik remontowy”.

2. Wskaźnik remontowy to koszt poniesionych nakładów na remont i modernizację 1 m² powierzchni użytkowej zasobów komunalnych w stosunku do wartości wskaźnika odtworzeniowego 1 m² powierzchni użytkowej określanego przez Wojewodę Wielkopolskiego.

§17. Burmistrz Miasta Słupcy, corocznie przedstawi Radzie Miasta sprawozdanie z osiągniętego w roku ubiegłym wysokości wskaźnika remontowego.

§18. Zarządzający przedstawi wniosek o wysokości dotacji z budżetu miasta dla osiągnięcia planowanego wskaźnika remontowego.

§19. Wysokość wskaźnika remontowego planowanego na następne lata przedstawia Tabela Nr 8.

Tabela Nr 8

PLANOWANA WYSOKOŚĆ WSKAŹNIKA REMONTOWEGO W LATACH 2008–2012

rok	2008	2009	2010	2011	2012
maksymalny planowany wskaźnik remontowy	0,40	0,42	0,44	0,48	0,50

§20. 1. Czynsz z wynajmu lokali mieszkalnych we Wspólnotach mieszkaniowych, pokrywa w pierwszej kolejności zobowiązania Gminy wynikające z zasad finansowania wspólnot.

2. Nadwyżka czynszu po wypełnieniu zobowiązań wynikających ze zobowiązań wobec Wspólnot mieszkaniowych, jest przychodem zarządzającego.

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

4. Udział środków finansowych Gminy wynikających ze zobowiązań wobec Wspólnot Mieszkaniowych przedstawiono w Tabeli Nr 9.

Tabela Nr 9.

PRZEWIDYWANY UDZIAŁ ŚRODKÓW FINANSOWYCH GMINY W NAKŁADACH
NA UTRZYMANIE WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH W LATACH 2008–2012

	rok				
	2008	2009	2010	2011	2012
zobowiązania Gminy w kolejnych latach z tytułu wpłat do Wspólnot Mieszkaniowych na eksploatację i fundusze remontowe	200.060	189.020	177.740	166.220	154.700
powierzchnia lokali mieszkalnych własność Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych	6.769	6.369	5.969	5.569	5.169
powierzchnia Wspólnot Mieszkaniowych	14.847,26	14.847,26	14.847,26	14.847,26	14.847,26

Uwaga: powyższa tabela nie uwzględnia możliwych zmian stawki odpisu na fundusz remontowy w poszczególnych wspólnotach.

§21. Wykaz niezbędnych remontów budynków stanowiących wyłączną własność Gminy Miejskiej Słupca dla osiągnięcia określonych standardów technicznych przedstawia Tabela Nr 10.

Tabela Nr 10.

WYKAZ NIEZBĘDNYCH REMONTÓW W BUDYNKACH

adres	niezbędne remonty dla osiągnięcia założonego standardu							
	elementy konstrukcyjne	obróbki blacharskie	pokrycie dachu	instalacja elektryczna	instalacja odgromowa	wodno-kanalizacyjna	elewacje	klatka schodowa
Warszawska 7	nie	nie	nie	tak	tak	tak	tak	tak
Obóz 5	nie	tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie
Obóz 8	nie	tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie
Kościuszki 7	nie	tak	tak	tak	tak	nie	tak	nie
B. Prusa 1	nie	nie	tak	nie	tak	nie	tak	nie
21-go Stycznia 21	nie	nie	nie	nie	tak	nie	tak	nie
11-go Listopada 6	nie	nie	nie	nie	tak	tak	tak	nie
11-go Listopada 8	nie	nie	nie	nie	tak	nie	tak	nie
Gajowa 6	nie	tak	tak	nie	tak	tak	tak	nie
Tysiąclecia 2B	nie	nie	nie	nie	tak	nie	tak	nie
Traugutta 7	nie	tak	nie	nie	tak	nie	tak	nie
Wspólna 8	nie	nie	nie	nie	nie	nie	tak	nie
Warszawska 42	nie	nie	nie	nie	nie	nie	tak	nie
Zagórska 24	nie	tak	nie	tak	tak	nie	tak	nie

Uwaga: Plan remontów ograniczono do budynków stanowiących wyłączną własność gminy i zakwalifikowanych w rozdziale I niniejszego planu jako docelowy zasób gminy. Plan remontów sporządzono w oparciu o informacje uzyskane od zarządcy ww. nieruchomości.

§22. Wykaz remontów lokali mieszkalnych jakie należy wykonać w celu osiągnięcia odpowiedniego standardu, określa Tabela Nr 11.

Tabela Nr 11

WYKAZ NIEZBĘDNYCH REMONTÓW W LOKALACH MIESZKALNYCH.

	niezbędne czynności w lokalach mieszkalnych dla osiągnięcia założonego standardu						
	Konieczność wykonania ekspertyzy	konieczność wymiana okien	konieczność remontu instalacji elektrycznej	konieczność remontu instalacji wodno-kanalizacyjnej	konieczność wymiany drzwi wejściowych w lokalu mieszkalnym	konieczność wymiany podłóg w lokalu mieszkalnym	konieczność remontu pieców grzewczych
Warszawska 7	x	tak	x	x	tak	x	tak
Obóz 5	x	tak	tak	tak	tak	tak	tak
Obóz 8	tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak
Kościuszki 7	tak	tak	tak	x	tak	x	tak
B. Prusa 1	x	tak	x	x	x	x	tak
21-go Stycznia 21	x	tak	x	x	x	x	tak

11-go Listopada6	tak	tak	x	x	tak	x	tak
11-go Listopada 8	x	tak	x	x	tak	x	tak
Gajowa 6	x	tak	x	tak	tak	tak	tak
Tysiąclecia 2B	x	tak	x	x	tak	x	tak
Traugutta 7	x	tak	tak	tak	tak	x	tak
Wspólna 8	x	x	x	x	x	x	x
Warszawska 42	x	tak	x	x	tak	x	tak
Zagórska 24	x	tak	tak	x	tak	x	x

uwaga: Plan remontów ograniczono do lokali położonych w nieruchomościach stanowiących wyłączną własność Gminy. Plan remontów sporządzono w oparciu o informacje uzyskane od zarządcy w/w nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych

§23. 1. Gmina Miejska Słupca prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych opisanych w tabelach Nr 3, Nr 3a i Nr 4.

2. 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.

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

- lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do remontu ze względu na zagrożenia potwierdzone decyzją nadzoru budowlanego,
- lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do wyburzenia,
- lokali mieszkalnych w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji lub przeznaczenia wynikająca z planów zagospodarowania przestrzennego Miasta,
- lokali mieszkalnych położonych w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, oświatowych, administracyjnych, kulturalnych i służby zdrowia,

e) lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych, nabytych lub w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu minimum 50% wartości księgowej budynku, ze środków Gminy Miejskiej Słupca po 1 stycznia 2007 r. - przez okres 5 lat,

f) lokali mieszkalnych zakupionych za środki Gminy Miejskiej Słupca po 1 stycznia 2007 r. - przez okres 5 lat,

g) najemcom lokali mieszkalnych, których stosunek najmu lokalu jest krótszy niż 5 lat,

h) lokali socjalnych.

§24. 1. Tabela Nr 12 przedstawia poziom sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego w latach 2001-2006.

2. Należy podjąć działania polegające na wyprowadzaniu własności Gminy Miejskiej Słupca z budynków wspólnot mieszkaniowych. Gmina będzie proponować najemcy nabyć na własność zajmowanego lokalu. W przypadku nie przyjęcia oferty Gmina wykorzysta prawo zaproponowania lokalu zamiennego.

3. Zwolnione lokale we Wspólnotach Mieszkaniowych (tabela Nr 3) Gmina będzie zbywać w drodze przetargu.

4. Prowadzić ciągłą informację, że wykup mieszkania daje im możliwość współdecydowania o sposobie inwestowania w budynek, współdecydowania o kosztach jakie muszą ponieść na utrzymanie budynku i mieszkania a także utrzymać zachętę finansową jaką jest bonifikata.

5. Na podstawie prognozy docelowej wielkości zasobu mieszkaniowego gminy oraz planu prywatyzacji z rozdziału I zakłada się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2007-2012 na poziomie określonym w Tabeli Nr 13.

Tabela Nr 12.

SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

Rok	Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych
2001	14
2002	9
2003	2
2004	1
2005	1
2006	2
2007	15 na dzień 31-08-2007
RAZEM:	44

Tabela Nr 13.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2008–2012

Rok	Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych
2008	10
2009	10
2010	10
2011	10
2012	10
RAZEM:	50

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej

§25. Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Słupca za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta Słupcy w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

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

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

- 1) czynsz za wynajem lokalu mieszkalnego.
- 2) czynsz za wynajem lokalu socjalnego.

§28. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu za wynajem lokalu mieszkalnego obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§29. Czynsz w swojej istocie powinien pokryć takie koszty jak:

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

§30. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia 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 wywóz nieczystości stałych,
- 4) opłata za dostarczenie zbiorczego sygnału TV.

§31. Opłaty o których mowa w §30 wynajmujący pobiera tylko wtedy gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§32. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu.

- 1) lokal bez centralnej ciepłej wody,

2) lokal bez centralnego ogrzewania,

3) lokal bez łazienki,

4) lokal bez wc,

5) lokal bez instalacji wodnej,

6) lokal bez instalacji kanalizacyjnej,

7) lokal w suterenie lub na poddaszu,

8) lokal powyżej piątej kondygnacji w budynku bez windy,

9) lokal oddalony od centrum miasta o 3 km.

§33. Czynniki obniżające stawkę czynszu określone w §32, nie dotyczą czynszu za wynajem lokalu socjalnego.

§34. Stawkę podstawową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, ustala Burmistrz Miasta Słupcy przyjmując jako podstawę samodzielny lokal mieszkalny z pełnym wyposażeniem technicznym położony w centrum miasta oraz w optymalnym punkcie budynku.

§35. Burmistrz Miasta Słupcy w drodze zarządzenia ustala dla każdego z czynników obniżających stawkę czynszu, kwotę w złotych o jaką należy obniżyć stawkę podstawową.

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

§37. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu bez obowiązku zachowania 6-cio miesięcznego okresu o którym mowa w §36 tylko wtedy, gdy dokonał w lokalu mieszkalnym ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

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

§39. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu mieszkalnego za zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się o 30%. Podwyżki nie stosuje się w wypadku podnajęcia osobie uczącej się.

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

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

§42. W celu zapewnienia racjonalnej i planowej gospodarki gminnym zasobem mieszkaniowym ustala się plan podwyżek czynszów na lata 2008-2012 jak w tabeli Nr 14.

Tabela. Nr 14.

PLAN PODWYŻSZANIA STAWKI CZYNSZU W KOLEJNYCH LATACH.

rok	wzrost stawki czynszu o % w stosunku do obowiązującej	stawka czynszu zł/m ²
2007	5	2,96
2008	5	3,11
2009	5	3,26
2010	5	3,43
2011	5	3,60
2012	5	3,78

§43. Wysokość stawki czynszu najmu ustalona zarządzeniem Nr 44/2007 Burmistrza Miasta Słupcy z dnia 25 maja 2007 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu za wynajem lokali mieszkalnych w zasobach Gminy Miejskiej Słupca, stanowi podstawę do waloryzacji zgodnej z zasadami opisanymi w §44.

§44. Wysokości czynszu zmieniana będzie corocznie poprzez jego podwyższanie o 5% wartości czynszu obowiązującego w roku poprzednim.

ROZDZIAŁ VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Słupca

§45. Zarząd nad mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Słupca sprawuje powołany do tego celu - Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy.

§46. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej jako zarządca, ma prawo i obowiązek podejmowania wszelkich decyzji i dokonywania wszelkich czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.

§47. 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 (Dz.U. z 2005 roku Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami); ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. Nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami); ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16 poz. 93 z późn. zm), ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1118 z późniejszymi zmianami); uchwały Nr VIII/64/2003 Rady Miasta Słupcy z dnia 29 maja 2003 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Wiel. Nr 114 poz. 2110); postanowień niniejszego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007-2012 oraz Statutu Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Słupcy Nr X/77/2003 z dnia 18 września 2003 roku.

§48. W nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych w których Gmina Miejska Słupca posiada lokale mieszkalne - niezależnie od czynności zwykłego zarządu realizowanego przez zarząd wspólnoty (lub zarządcę któremu wspólnota zleciła zarząd częścią wspólną nieruchomości) w stosunku do wszystkich lokali w danej nieruchomości, na Gminie ciąży obowiązek wypełniania postanowień wynikających z umów najmu zawartych z najemcami lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego. Obowiązek ten Gmina Miejska Słupca realizuje przez Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

§49. Zasady rozliczeń oraz windykacja należności.

1. Czynsz w nieruchomościach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Słupca pobiera Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy. Czynsz stanowi przychód zakładu.

2. W odniesieniu do lokali ulokowanych w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych czynsz po odliczeniu kosztów eksploatacji, funduszy remontowych oraz innych opłat uchwalonych prawomocnymi uchwałami przez poszczególne Wspólnoty, stanowi przychód Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

§50. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach Wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Słupca.

1. Według stanu na dzień 31 grudnia 2006 r. Gmina Miejska Słupca jest członkiem 13 wspólnot mieszkaniowych.

2. Gminę Miejska Słupca reprezentuje we Wspólnotach mieszkaniowych ustanowiony przez Burmistrza Miasta Słupcy - pełnomocnik.

3. Ustanowiony pełnomocnik ma prawo do podejmowania decyzji nie przekraczających zakresu zwykłego zarządu. (zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jednolity tekst Dz.U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami).

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§51. Główne źródła finansowania i utrzymania zasobów komunalnych to:

- 1) wpływy z czynszów najmu za lokale mieszkalne,

- 2) wpływy z czynszów najmu za lokale użytkowe i inne,
- 3) dotacje z budżetu Gminy.

§52. Prognozowane wpływy w poszczególnych latach, które zostaną przeznaczone na remonty kapitalne i modernizację zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Słupca określa Tabela Nr 15.

Tabela Nr 15.

PROGNOZOWANE PRZYCHODY

rok	2008	2009	2010	2011	2012
zakładana wysokość czynszu w zł / m ² / m-c	3,11	3,26	3,43	3,60	3,78
prognozowane wpływy z czynszu po odjęciu kosztów zarządzania przeznaczone na remonty i modernizacje zasobu	14.197	21.027	26.751	31.501	37.663
prognozowane dotacje z budżetu miasta wynikające z przyjętego wskaźnika remontowego	36.304	33.208	30.063	30.477	26.898
planowane kwoty na remonty kapitalne - Razem	50.501	54.231	56.814	61.979	64.561

Prognozę wpływów na lata 2008–2012 opracowano przy przyjęciu następujących założeń:

1. Uchwalenie stawki bazowej czynszu wg zasad opisanych w §44.
2. Utrzymanie dotacji z budżetu miasta w wielkości wynikającej z przyjętej wielkości „wskaźnika remontowego”.

ROZDZIAŁ VIII

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

§53. 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 Wspólnot Mieszkaniowych,
- 5) zwiększenie windykacji należnych opłat za wynajmowane lokale mieszkalne poprzez proponowanie zamiany lokalu na inny, za który będą ponoszone mniejsze opłaty,
- 6) zwiększanie mieszkaniowego zasobu gminy w ramach adaptacji strychów i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy Miejskiej Słupca. Adaptacje mogą być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i pod nadzorem Gminy Miejskiej Słupca.

ROZDZIAŁ IX

Postanowienia końcowe

§54. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Słupcy.

§55. Traci moc Uchwała Nr XXXV/319/2001 Rady Miasta Słupcy z dnia 21 grudnia 2001 roku w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2002 r. Nr 30 poz. 925).

§56. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
(-) Andrzej Szymkowiak