

2000

UCHWAŁA Nr 247/XXVI/09 RADY MIEJSKIEJ W WIELENIU

z dnia 29 kwietnia 2009 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr 209/XXIII/08 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 22 grudnia 2008r. w sprawie określenia zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości gruntowych, oraz zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych na terenie gminy Wielen

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” 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, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111) i art. 34 ust. 6, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, Nr 281, poz. 1782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i poz. 1601, z 2007 r. Nr 69, poz. 468, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 59, poz. 369) Rada Miejska w Wieleniu uchwala, co następuje:

§1. W uchwale Nr 209/XXIII/08 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 22 grudnia 2008 r. wprowadza się następujące zmiany:

1) w §5 dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) Mężyk 2”;

2) §6 otrzymuje brzmienie:

„§6. Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych ich dzierżawcom, jeżeli umowa dzierżawy była zawarta na czas nieokreślony lub na czas określony co najmniej 5 lat i trwała co najmniej 5 lat.”

3) §8 skreśla się.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielenia.

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

Przewodniczący Rady
(-) Jacek Fręś

2001

UCHWAŁA Nr XXXII/249/2009 RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE

z dnia 29 kwietnia 2009 r.

w sprawie: przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn na lata 2009-2015”

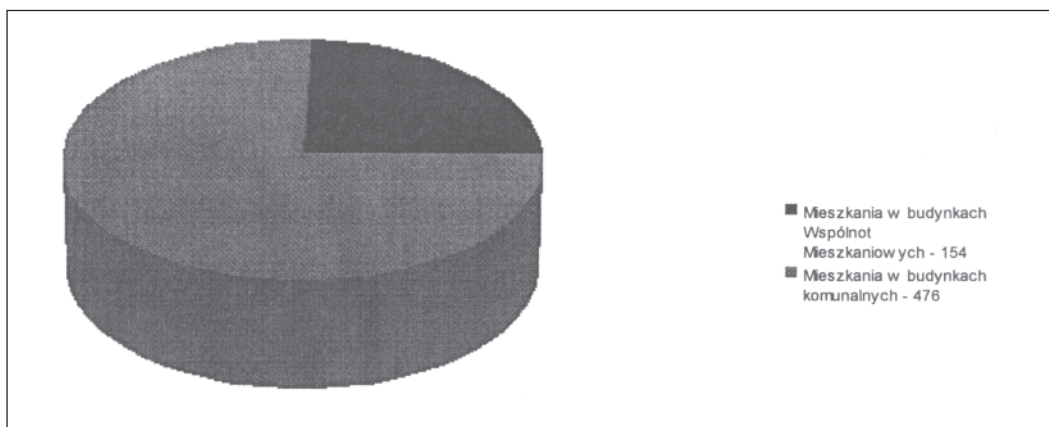
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz.U. Nr 142, poz. 1519 z późniejszymi zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§1. Rada Miejska przyjmuje Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn na lata 2009-2015”.

ROZDZIAŁ I

Ocena aktualnego stanu mieszkalnictwa

Na dzień 30.09.2008 r. Gmina posiada 630 mieszkań komunalnych o czynszu regulowanym w 101 budynkach.

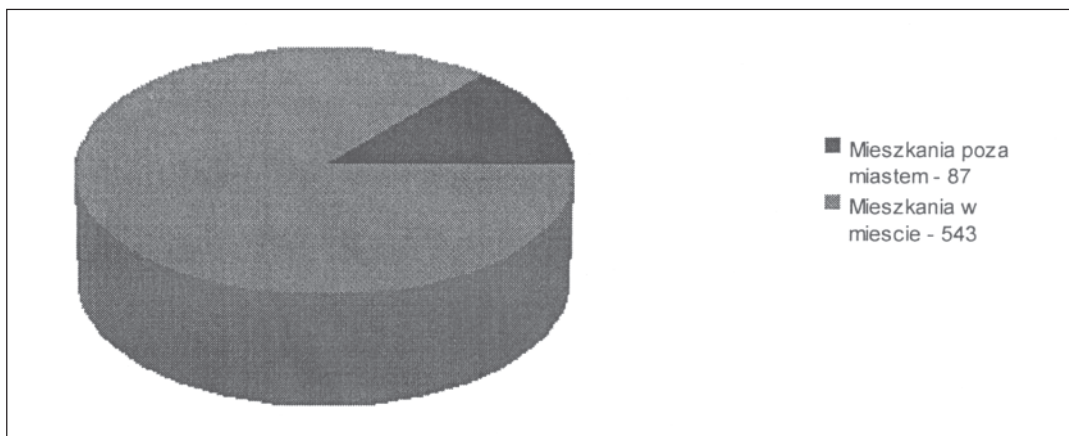


Wykres nr 1: Podział mieszkań wg własności budynków

Lokalizacja budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne:

- 46 budynków komunalnych w mieście,

- 21 budynków komunalnych na terenach wiejskich,
- 32 budynki Wspólnot w mieście,
- 2 budynki Wspólnot na terenach wiejskich.



Wykres nr 2: Podział mieszkań wg lokalizacji

Akty prawne oraz Polityka Mieszkaniowa Gminy, stanowią podstawę do podejmowania zadań inwestycyjnych i remontowych. Poprzez adaptację budynków, podział dużych mieszkań na funkcjonalne mniejsze oraz budowę budynku komunalnego - Berzyna 9a, w okresie 10-ciu lat ZGM wykonał 60 samodzielnych lokali (w tym 57 mieszkań). Równocześnie, w ramach inwestycji gminnych, wybudowano 4 budynki komunalne na Berzynie oraz adaptowano budynki: przy ul. 5 Stycznia (były żłobek), ul. Kolejowej 8. Łącznie uzyskano dodatkowo 56 mieszkań.

Realizując strategię modernizacji, renowacji i kapitalnych remontów, mających na celu poprawę standardu i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, corocznie przygotowywane są programy remontowe.

Efektom działań jest systematyczne poprawianie warunków zamieszkiwania, a standard wyposażenia lokali komunalnych przedstawia się następująco:

- instalacja wodna:
 - sieć wodociągowa 624 mieszkań 99,0%
 - ujęcia lokalne 6 mieszkań
- kanalizacja:
 - sieć kanalizacyjna 620 mieszkań 98,4%
 - szamba 10 mieszkań
- gaz:
 - sieć gazowa 566 mieszkań 89,8%
- ogrzewanie:
 - sieć c.o. 80 mieszkań
 - kotłownie lokalne c.o. 202 mieszkań
 - ogrzewanie piecowe 348 mieszkań

- ciepła woda:
 - sieciowa 49 mieszkań 7,7%
- Zasoby mieszkaniowe Gminy Wolsztyn – stan na 30 czerwca 2008 roku – załącznik nr 1

ROZDZIAŁ II

Cel generalny i cele pomocnicze polityki mieszkaniowej gminy.

1. Cel generalny.

Główny cel polityki mieszkaniowej gminy został wyznaczony na podstawie analizy jej najistotniejszych problemów:

- konieczności utrzymania dobrych – ogólnych wskaźników zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, przy ograniczonych możliwościach rozwojowych tak w zakresie wolnych terenów, jak i źródeł finansowania,
- hierarchizacji sposobów zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- konieczności likwidacji substandardu mieszkaniowego.

Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej gminy jest tworzenie warunków dla efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej, eliminowanie sytuacji ekstremalnych oraz takie modyfikowanie systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, aby otworzyć szanse rozwiązania tych problemów w możliwie najkrótszym czasie.

Takie podejście pozwoli na:

- prowadzenie systematycznej analizy i dokonanie oceny stanu istniejącego,
- rozpoznanie problemów i zadań, niezbędnych do jego poprawy,
- określenie dostępnych środków i możliwości za pomocą, których możliwe będzie osiągnięcie zakładanych celów.

Korzyści płynące z przyjęcia takiego podejścia do zagadnień mieszkaniowych doprowadzą w efekcie do:

- lepszego wykorzystania dostępnych środków,
- optymalnego określenia priorytetów inwestycyjnych,
- lepszej koordynacji realizowanych projektów,
- usprawnienia kontaktów pomiędzy władzami gminy, a jej mieszkańcami.

Polityka mieszkaniowa gminy to akceptowane priorytety, sposoby, metody i odpowiedni dobór narzędzi, które stosowane w życiu codziennym zapewnią właściwe warunki zamieszkiwania ludności gminy.

Podstawowy cel polityki mieszkaniowej gminy to techniczno – moralna odnowa zasobów mieszkaniowych gminy, stwarzająca możliwość maksymalnej poprawy wskaźników zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności.

Realizacja tego celu powinna doprowadzić do:

- A) Ekonomizacji zarządzania zasobami mieszkaniowymi, z priorytetem dla działań zapewniających należyte techniczne utrzymanie substancji mieszkaniowej, w celu zahamowania procesu degradacji budynków mieszkalnych;
- B) Odtwarzania ubytków lokali mieszkalnych (wyburzenia, modernizacja, zamiana na usługowe itp.);
- C) Zwiększania efektywności zamieszkiwania, poprzez promocję zamiany mieszkań, w celu dostosowania warunków mieszkaniowych najemców do ich możliwości finansowych;
- D) Realizacji nowych mieszkań pozwalających utrzymać priorytety wskaźników zaspokojenia potrzeb oraz przeciwdziałających starzeniu się społeczeństwa;
- E) Likwidacji substandardu mieszkaniowego.

Jako cele główne wyznacza się:

- stosowanie zasady równości mieszkańców gminy,
- pobudzenie inwestycji mieszkaniowych,
- stworzenie systemu budownictwa komunalnego,
- stworzenie rynku mieszkaniowego,
- wypracowanie zasad pomocy mieszkaniowej dla najuboższej ludności gminy,
- określenie systemu obsługi administracyjnej budynków.

2. Cele pomocnicze – strategie mieszkaniowe.

Osiągnięcie podstawowego celu polityki mieszkaniowej gminy oraz jej celów głównych uwarunkowane będzie realizacją celów pomocniczych, czyli strategii mieszkaniowych.

Cele te należy podzielić na dwie podstawowe grupy działań:

- A) Działania (strategie) związane z gospodarowaniem istniejącymi zasobami mieszkaniowymi gminy.
- B) Działania (strategie) związane z powiększaniem zasobów mieszkaniowych gminy.

ROZDZIAŁ III

Założenia polityki mieszkaniowej Gminy Wolsztyn, związanej z gospodarowaniem istniejącym zasobem mieszkaniowym.

1. Strategia gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Cel: Poprawa efektywności gospodarki zasobem gminnym.

Ustalenia generalne:

1.1. Podstawy ekonomiczne zarządzania powinno zapewniać się przede wszystkim poprzez:

- ustalanie stawek czynszowych czynszu regulowanego w sposób umożliwiający pokrycie sumy ponoszonych kosztów bieżących eksploatacji oraz remontów bieżących,
- dofinansowanie z budżetu gminy kosztów remontów kapitalnych i modernizacji,

- przeznaczenie wpływów z lokali użytkowych i reklam oraz dzierżaw, a także z lokali o czynszu wolnym i komercyjnym na remonty bieżące i kapitalne,
- poszerzanie powierzchni lokali użytkowych oraz mieszkalnych przez adaptację (partery, strychy, pomieszczenia niemieszkalne),
- możliwość stosowania kaucji mieszkaniowej stanowiącej zabezpieczenie ewentualnych należności z tytułu najmu.

1.2. Podstawą oceny zarządzania powinna być ewidencja kosztów i wpływów, prowadzona oddzielnie dla każdej nieruchomości wraz z książką budynku, rozszerzona o dane ujmuje charakterystykę budynku i całej nieruchomości.

1.3. Podstawę do działań adaptacyjnych stanowi inwentaryzacja pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, które mogą być zamienione na lokale użytkowe i mieszkalne.

2. Strategia polityki czynszowej.

Cel: Stopniowa ekonomizacja czynszów regulowanych do poziomu warunkującego pełne pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji i remontów (bez modernizacji) substancji mieszkaniowej gminy.

Ustalenia ogólne:

2.1. Wysokość czynszu regulowanego w zasobach istniejących, winna być ustalana w sposób pozwalający ich sumie pokryć koszty podstawowe zarządzania, tj. bieżącą eksploatację oraz techniczne, podstawowe utrzymanie, a także niezbędne remonty.

2.2. Punktem odniesienia dla kształtowania wysokości czynszu regulowanego są relacje kosztów, czynszu i wpływów występujących w zasobach gminnych, w których wszystkie typy najmu są reprezentowane.

2.3. Coroczna wyżka czynszu regulowanego winna pokryć koszty inflacji i być tak kształtowana, aby uwzględniała możliwie jak najszerszą liczbę współczynników, mających wpływ na warunki zamieszkiwania (położenie budynku i lokalu, nasłonecznienie, zasiedlenie itp.), z założeniem względnej stałości stawki podstawowej, traktowanej jako najniższa wartość (stawka) czynszu regulowanego.

2.4. Wpływy uzyskiwane z najmu lokali użytkowych, reklam, czynszu wolnego, ze świadczonych usług, powinny być źródłem finansowania prac remontowych (remonty główne). Ekwiwalentność nakładów finansowych, ponoszonych na remonty kapitalne i modernizacje (dotacje właściciela i kredyty), ma swoje odzwierciedlenie w wysokości czynszu regulowanego ulegającemu podwyższeniu.

2.5. Mechanizmy i działania zmierzające do obniżenia „wydatku mieszkaniowego” stanowią ważny i promowany element polityki czynszowej. Szczególnie za takie działania uważa się prace związane z opomiarowaniem mediów (indywidualne i zbiorowe) oraz zmniejszające energochłonność budynków.

2.6. Czynsz regulowany w nowopowstających zasobach winien być czynszem ekonomicznym, tj. pokrywającym nie tylko koszty, ale także umożliwiającym gromadzenie środków na przyszłe remonty kapitalne i inwestycje.

Uwarunkowania:

- A) Obowiązek posiadania książki obiektu budowlanego należy rozszerzyć o karty identyfikacyjne, w których znajdą się dane dotyczące całej nieruchomości i poszczególnych lokali (położenie, wielkość, ilość pomieszczeń, rozkład, itp.).
- B) Stały monitoring kosztów i czynszów we wszystkich zasobach mieszkaniowych gminy, jako podstawa decyzji o zmianie stawek czynszowych.
- C) Opracowanie tabeli czynszów obowiązujących na terenie gminy oraz wykazu współczynników różnicujących wysokość czynszu regulowanego (z kolejnością ich wprowadzania).

3. Strategia zamiany mieszkań.

Cel: Stworzenie warunków dla zamiany zamieszkiwania, jako formy dostosowania potrzeb do indywidualnych preferencji i możliwości ekonomicznych rodzin.

Ustalenia generalne:

3.1. Najem stosowany w gminnym zasobie mieszkaniowym, oparty powinien być przede wszystkim o zasady czynszu regulowanego; kryterium decydującym o rodzaju zawieranej umowy powinny być dochody potencjalnych gospodarstw domowych.

3.2. Przy ustalaniu czynszu, również powinny być uwzględnione czynniki poza ekonomiczne, np. położenie mieszkania na terenie gminy, jego usytuowanie w budynku (piętro, nasłonecznienie, izolacja od hałasu), stan techniczny mieszkania i inne.

Lepsze zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych drogą zamiany mieszkań, co wiąże się także z poprawą efektywności zamieszkiwania, będzie wymagało:

- wprowadzenia maksymalnego zróżnicowania stawek czynszu regulowanego, jako narzędzia preferującego, a w niektórych wypadkach również wymuszającego zamiany mieszkań, które będą odpowiadały możliwościom finansowym lokatorów, a także ich indywidualnym gustom, przyzwyczajeniom i wymaganiom,
- wprowadzenia i przestrzegania prostych, zrozumiałych dla wszystkich, szeroko rozpropagowanych a równocześnie elastycznych zasad zamiany mieszkań,
- stworzenia systemu zachęt i preferencji w celu promowania polityki zamiany mieszkań.

4. Strategia prywatyzacji gminnego zasobu mieszkaniowego.

Cel: upodmiotowienie wspólnot mieszkaniowych – promocja czytelnych struktur własnościowych.

Uwarunkowania:

- A) Ewidencja własnościowa (z jej uporządkowaniem) wszystkich wspólnot mieszkaniowych powstałych w zasobach gminnych - załącznik nr 2.
- B) Opracowanie programów sprzedaży lokali mieszkalnych w zawiązanych wspólnotach mieszkaniowych - załącznik nr 3.
- C) Konieczność koordynacji zamian lokali mieszkalnych i priorytetu w dostarczaniu lokali zamiennych dla najemców

odmawiających wykupu ostatnich lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.

D) Uchwalanie zasad obrotu nieruchomościami.

Wspólnoty Mieszkaniowe

Zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Gminie Wolsztyn przysługują, co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej, takie same uprawnienia, jakie przysługują pozostałym właścicielom.

Gmina może współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych. Te uwarunkowania prawne powodują jednak, że Gmina może znaleźć się w sytuacji, iż będzie musiała podporządkować się roli właścicieli niezależnie od udziałów we własności.

Należy, więc dążyć do ograniczenia liczby wspólnot z udziałem Gminy Wolsztyn, gdyż jest bezspornym faktem, że gospodarowanie (ustalenie priorytetów remontowych, wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, uchwalanie planów gospodarczych) w budynkach należących do wspólnot nie zależy wyłącznie od woli Gminy.

Nieruchomości zabudowane stanowiące własność osób fizycznych i prawnych.

Do zarządu budynkiem czynszowym, stanowiących własność osób nieznanymi z miejsca pobytu oraz osób, które zmarły a ich spadkobiercy nie są znani, a także osób, które nie wyrażają woli przejęcia nieruchomości stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Należy dążyć do maksymalnego ograniczenia tego typu przypadków ze względów ekonomicznych i prawnych.

4. Strategia zarządzania mieszkalnictwem.

Gminną jednostką organizacyjną odpowiedzialną za zasoby mieszkaniowe Gminy jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie, działający na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Wolsztynie Nr XLV/400/98 z dnia 18.06.1998 r.

Podstawowym celem zakładu jest prowadzenie całokształtu zagadnień związanych z administrowaniem budynków mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Gminy Wolsztyn, a w szczególności:

- współpraca z Urzędem Miejskim w Wolsztynie w zakresie utrzymania w należyтым stanie zasobów mieszkaniowych Gminy Wolsztyn,
- prowadzenie wspólnot mieszkaniowych,
- nadzór i opieka nad stanem technicznym budynków stanowiących własność Gminy Wolsztyn,
- organizacja i wykonanie wszelkich robót konserwacyjno-remontowych budynków oraz koniecznych inwestycji,
- utrzymanie porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu,
- kontrola prawidłowości użytkowania mieszkań i pomieszczeń użytkowych,
- polityka czynszowa.

ZGM działa w formie zakładu budżetowego. Siedziba zakładu mieści się w Wolsztynie przy ul. Fabrycznej 13.

ROZDZIAŁ IV

Założenia polityki mieszkaniowej gminy, związane z powiększeniem jej zasobu mieszkaniowego

1. Strategia gospodarowania gminnym zasobem gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.

Cel: Zwiększenie intensywności wykorzystania terenów.

Ustalenia:

1.1. Realizacja mieszkań na terenach już rozdysponowanych na cele budownictwa mieszkaniowego wymaga stosowania procedur wymuszających ich zagospodarowanie lub wtórny obrót.

1.2. Zasadą stosowaną przy udostępnianiu terenów, jest ich wcześniejsze lub równoległe uzbrojenie w sieci komunalne.

Uwarunkowania:

- A) Ewidencja gruntów stanowiących własność gminną z określeniem sposobu ich zagospodarowania wynikającego z planu miejscowego zagospodarowania gminy oraz stopnia technicznego wyposażenia.
- B) Opracowanie projektu zagospodarowania i podziału nieruchomości dla terenu, na którym będzie realizowane budownictwo mieszkaniowe.
- C) Stworzenie listy osób uprawnionych do korzystania z preferencyjnych warunków sprzedaży terenów pod budownictwo mieszkaniowe. Osobą uprawnioną jest wnioskodawca, którego miesięczny dochód brutto na osobę we wspólnym gospodarstwie domowym nie przekracza 150% najniższej emerytury oraz osoba umieszczona na liście przydziałów mieszkań komunalnych.
- D) Wykorzystanie tzw. „luk budowlanych” dla celów budownictwa mieszkaniowego, ze szczególnym uwzględnieniem terenów będących własnością gminy i przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na ten cel.
- E) Wyznaczanie obszarów następnych lokalizacji z dostosowaniem do prowadzonych prac w zakresie infrastruktury gminnej.

2. Strategia powiększania zasobów mieszkaniowych gminy.

Cel: Rozszerzenie możliwości i sposobów zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności gminy.

2.1. Elementem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych powinny być działania inwestycyjne zmierzające do fizycznego powiększania substancji mieszkaniowej gminy, czyli budownictwo mieszkaniowe, w tym szczególnie wielorodzinnego.

2.2. Budownictwo mieszkaniowe powinno zaspokajać potrzeby ludności gminy o różnej sytuacji materialnej, dlatego powinno uwzględniać:

- mieszkania dla ludzi niezamożnych, wymagające pełnej pomocy gminy,
- mieszkania dla ludzi średniozamożnych, wymagające aktywnej pomocy gminy,

- mieszkania realizowane bez pomocy gminy.

Typy mieszkań realizowane przez gminę:

- a) lokale o czynszu socjalnym,
- b) lokale o czynszu regulowanym,
- c) lokale o czynszu wolnym.

Tworzenie lokali o czynszu socjalnym powinno być oparte na wykorzystaniu istniejących zasobów gminy, w tym szczególnie oficyn i strychów.

Wykaz lokali socjalnych – zał. nr 1 a.

Lokale o czynszu regulowanym - przy zasiedleniu tego typu lokali powinny być stosowane następujące zasady:

- lokale takie będą udostępniane osobom, które spełniają zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- prawa i obowiązki lokatorów oraz ochronę ich praw reguluje rozdział 2 u.o.l.

Lokale o czynszu wolnym - w tym wypadku obowiązywać powinna zasada:

- umowy najmu oparte o czynsz wolny podpisywane z osobami, których dochody w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza przeciętne, wynagrodzenie.

Uwarunkowania:

- A) Sporządzanie danych identyfikacyjnych każdego mieszkania wraz z zajmującym je gospodarstwem domowym.
- B) Opracowanie kwestionariusza – wniosku dla osób ubiegających się o mieszkanie, określającego ich sytuację społeczną i mieszkaniową oraz sposoby i metody weryfikacji.
- C) Określenie sposobów i metod weryfikacji złożonych wniosków.
- D) Ewidencja lokali w prywatnych domach czynszowych, zamieszkiwanych na podstawie decyzji administracyjnych.
- E) Opracowanie programu likwidacji substandardu mieszkaniowego.
- F) Opracowanie Programu Inwestycyjnego Gminy Wolsztyn w zakresie gospodarki mieszkaniowej na lata 2009 – 2015.

3. Strategia promocji prywatnej własności mieszkaniowej.

Cel: Promocja budownictwa mieszkaniowego.

- udostępnianie terenów pod budownictwo własnościowe, stosując różne formy zbycia takie, jak: przetarg ograniczony i przetarg nieograniczony.

4. Strategia modernizacji, renowacji i kapitalnych remontów.

Cel: Poprawa standardu i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Strategia ta dotyczy prac modernizacyjnych i renowacyjnych oraz kapitalnych remontów gminnego zasobu mieszkaniowego, mających na celu powiększenie ilości lokali miesz-

kalnych i usługowych, powiększenia standardu w/w zasobu i stworzenie tym samym lepszych warunków zamieszkania ludności.

W celu realizacji w/w ustaleń niezbędne jest spełnienie następujących uwarunkowań:

- finansowanie z budżetu gminy kosztów remontów kapitalnych i modernizacji,
- budynki, w których większość najemców nie godzi się na zwiększony w wyniku remontu kapitalnego lub modernizacji wymiar czynszu, nie powinny być modernizowane.

W zasiedlaniu zmodernizowanych budynków powinny obowiązywać następujące zasady:

- jednorodność zasiedlania (najem lub sprzedaż),
- pierwszeństwo w najmie powinno dotyczyć rodzin, które mieszkały w budynkach przed modernizacją i są skłonne uiszczać podwyższony czynsz regulowany,
- pierwszeństwo powinno dotyczyć także rodzin, które mieszkają w zasobach gminnych i dotychczasowy lokal oddają do dyspozycji gminy, a jednocześnie spełniają odpowiednie wymogi,
- mieszkania o powierzchni 80 m² i więcej udostępniane powinny być najemcom drogą przetargową z pierwszeństwem dla rodzin, które oddają dotychczasowe mieszkanie do dyspozycji gminy,
- sprzedaż wyodrębnionych lokali mieszkalnych lub całego budynku możliwa jest, gdy cena uzyskana w wyniku tej transakcji pokryje co najmniej 100% kosztów poniesionych na modernizację,
- osoby, które oczekują na mieszkanie po remoncie odmówiły dwukrotnie przyjęcia zaproponowanych lokali, powinny być skreślone z listy oczekujących.

ROZDZIAŁ V

Strategie finansowania mieszkalnictwa.

Cel: Dostosowanie warunków zamieszkiwania do indywidualnych preferencji i możliwości ekonomicznych rodzin.

Ustalenia:

1. Zakres i formy pomocy finansowej bezpośredniej (budżet gminy) i pośredniej (podatki lokalne) uzależnione powinny być od przyjętej hierarchizacji celów polityki mieszkaniowej.

2. Z budżetu gminy finansowane mogą być:

- prace z zakresu remontów kapitalnych i modernizacji w obrębie własności gminnej,
- prace z zakresu niezbędnych remontów głównych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- przygotowanie techniczne terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe,
- budowa nowych mieszkań na wynajem,
- dodatki mieszkaniowe.

3. Pomoc pośrednia gminy powinna polegać na:

- stosowaniu procedur przetargu ograniczonego na zbycie terenów budowlanych dla osób spełniających kryteria przydziału lokalu,
- przeznaczeniu wpływów z lokali użytkowych, czynszów wolnych i komercyjnych oraz reklam umiejscowionych na budynkach mieszkalnych będących własnością gminy na potrzeby remontowe,
- stopniowej ekonomizacji czynszów regulowanych,
- nieodpłatnym przejmowaniu zasobów zakładów pracy po analizie ekonomicznej wymaganych nakładów.

4. Gmina w Uchwale Budżetowej ustala wysokość bezpośredniej pomocy na realizację celów mieszkaniowych.

W ramach tej kwoty może zostać wyszczególniona wielkość środków na remonty kapitalne i modernizację.

Pozostałe środki przeznaczone będą w corocznie ustalonej kolejności ważności na:

- budowę nowych mieszkań,
- przygotowanie techniczne terenów pod budownictwo mieszkaniowe,

ROZDZIAŁ VI

Strategia pomocy mieszkaniowej.

Cel: Ochrona najuboższych gospodarstw domowych przed konieczną i pożądaną ekonomizacją zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

Uwarunkowania:

- A) Wszechstronne rozeznanie sytuacji materialnej najuboższych gospodarstw domowych w mieście.
- B) Opracowanie i obiektywne stosowanie zasad przyznania pomocy mieszkaniowej.
- C) Współpraca w zakresie pomocy mieszkaniowej z miejskimi, społecznymi i kościelnymi ośrodkami pomocy społecznej.

Propozycja zasad zaspakajania potrzeb mieszkaniowych lokalnych społeczności.

- powiększenie zasobu mieszkaniowego, w którym zwłaszcza budownictwo lokali o czynszach regulowanych oraz procesy bezinwestycyjnego poszerzania zasobów (adaptacja, nadbudów, rozbudów itp.) powinny mieć znaczenie priorytetowe,
- poprawa warunków zamieszkiwania poprzez likwidację substandardów mieszkaniowych oraz zwiększenie rozmiarów prac modernizacyjno-remontowych z preferencjami w zasiedleniu dla dotychczasowych lokatorów, którzy są skłonni płacić podwyższony z tego tytułu czynsz,
- zwiększenie efektywności zamieszkiwania z preferencją dla gospodarstw samodzielnie dostosowujących swoje warunki zamieszkiwania do stopnia zamożności oraz tych,

które pozostawiają do dyspozycji gminy dotychczas zajmowane lokale,

- zwiększenie atrakcyjności własności mieszkaniowej poprzez preferencję sprzedaży mieszkań w wytypowanych wspólnotach mieszkaniowych oraz promocję wyznaczonych terenów budowlanych,
- kształtowanie opłat czynszowych za najem uwzględniających wartościowanie wielorodnych cech natury technicznej, zakresu i standardu wyposażenia, lokalizacji i otoczenia, z ochroną stawki bazowej, z promocją działań zmierzających do zmniejszania tzw. wydatku mieszkaniowego, poprzez opomiarowanie mediów, energooszczędność budynków itp.,
- dostosowanie zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy do stopnia zamożności rodzin z poszerzeniem zakresu pomocy podmiotowej dla gospodarstw domowych,
- objęcie ochroną lokatorów w prywatnych budynkach wielorodzinnych, którzy zamieszkują swoje lokale w oparciu o decyzje administracyjne, poprzez pomoc pośrednią udzielaną właścicielom budynków.

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych powinno uwzględniać następującą ich hierarchizację:

- mieszkania socjalne udostępniane przez gminę na czas określony, gospodarstwom domowym, które przejściowo znalazły się w niedostatku,
- mieszkania o czynszu regulowanym opartym o ustawę o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, udostępnianie w zasobie gminnym gospodarstwom domowym o średnich dochodach,
- mieszkania o czynszu wolnym, realizowanych w formie społecznego budownictwa czynszowego, udostępnianie powinny być gospodarstwom domowym, które mogą uiszczać czynsz ekonomiczny, lecz nie stać ich na kupno mieszkania na wolnym rynku,
- mieszkania o czynszu komercyjnym, o zwiększonej powierzchni i podwyższonym standardzie, z możliwością urządzania w nich pomieszczeń potrzebnych do wykonywania zawodu, przeznaczone głównie dla ludzi reprezentujących tzw. wolne zawody,
- mieszkania spółdzielcze udostępniane na zasadach określonych indywidualnie przez członków tworzących spółdzielnie, w których dominującym typem jest prawo własnościowe do lokalu,
- mieszkania prywatne we wspólnotach mieszkaniowych oraz realizowane przez samych zainteresowanych i deweloperów.

Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych, które będą realizowane bezpośrednio przez gminę powinno uwzględniać:

- listę osób oczekujących na mieszkanie,
- listę osób oczekujących na przeprowadzenia indywidualnych prac remontowych.

ROZDZIAŁ VII

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolsztyn

1. Postanowienia ogólne.

1.1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Wolsztyn. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolsztyn wchodzi lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale socjalne.

1.2. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:

- lokale socjalne w przypadku, gdy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia,
- na wynajem dla osób o niskich dochodach i znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych,

1.3. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² wynajmowane będą na zasadach czynszu wolnego ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego.

1.4. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych wynajmuje się na czas nieoznaczony.

1.5. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 1 rok z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

1.6. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i na czas oznaczony zawiera się z osobami, które zamieszkują na terenie Gminy Wolsztyn.

1.7. Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest Gmina Wolsztyn reprezentowana przez Burmistrza Wolsztyna.

1.8. Zawieranie umów najmu przez zarządcę budynków mieszkalnych następuje wyłącznie na podstawie skierowania wydanego przez organ reprezentujący właściciela tj. Burmistrza Wolsztyna.

1.9. Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Dochód stanowią wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

1.10. Do dochodu, o którym mowa w pkt.1.9. zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

2. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

2.1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- zakończyły na podstawie odrębnych przepisów nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych stanowiących własność gminy,
- przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w zamian za lokal dostarczony przez gminę,
- zamieszkują w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego,
- zamieszkują w budynku, które z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
- utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej,
- zamieszkują w budynku usytuowanym na działce, która nie jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy,
- zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niezamieszkalny,
- opuścił dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały.

2.2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokali na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 6 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100% w gospodarstwach wieloosobowych.

2.3. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- nabyły prawo do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny,
- zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
- utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- zamieszkują w budynku usytuowanym na działce, która nie jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy,
- nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

2.4. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jest średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym w okresie 6 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% w gospodarstwie wieloosobowym,

3. Zamiana lokali mieszkalnych.

3.1. Najemca może dokonać zmiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zmiany na lokal znajdujący się w innych zasobach za pisemną zgodą wynajmującego.

Nie zezwala się na dokonanie zmiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub, gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania lokalami.

4. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

4.1. Wnioski (podania) o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające kryteria określone w rozdziale II niniejszych zasad wynajmowania lokali.

4.2. Wnioski, wraz z deklaracją o dochodach wg wzoru określonego w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie dodatków mieszkaniowych, należy składać w Urzędzie Miejskim w Wolsztynie.

4.3. Wnioski rozpatrywane będą przez Burmistrza Miasta Wolsztyna, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej Rady Miejskiej w Wolsztynie.

4.4. Raz w roku sporządzane będą i weryfikowane w oparciu o kryteria określone w rozdziale II wykazu osób uprawnionych do zawarcia:

- umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,
- umowy najmu lokalu socjalnego.

4.5. Wykazy osób uprawnionych do lokali znajdują się w Urzędzie Miejskim w Wolsztynie, w Wydziale Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej.

5. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpił po śmierci najemcy, stosuje się zasady określone w art. 691 Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 16 z 1964 r., poz. 93 z późniejszymi zmianami).

5.1. Umowa najmu z osobami wymienionymi w pkt 1 może być zawarta, jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego mieszkania odpowiada ich zdolności finansowej.

5.2. W przypadkach, w których dochód osób zamieszkujących z najemcą do czasu ustania stosunku najmu nie pozwala na wynajęcie tego lokalu, mogą one ubiegać się o lokal socjalny.

ROZDZIAŁ VIII

Polityka Remontowa.

Celem polityki remontowej jest wytyczenie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy, a także stworzenia ram działalności dla Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej – jednostki odpowiedzialnej za stan techniczny zasobów.

Zakładany standard budynku.

1. Instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności.
2. Sprawna instalacja odgromowa.
3. Elementy konstrukcji budynku bez zastrzeżeń.
4. Elewacja bez ubytków tynków i okładzin.
5. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem AGD.
6. Sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne (badanie kontrolne co rok).
7. Malowanie klatek schodowych nie rzadziej niż co 10 lat.
8. Kompletnie i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.
9. Sprawne zamki i domofony w wejściu głównym.

Zakładane standardy lokalu mieszkalnego.

1. Sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła.
2. Sprawna wentylacja.
3. Sprawne stolarki okienne i drzwiowe.
4. Sprawna instalacja gazowa i elektryczna.
5. Wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (WC i łazienka)

Założenia programu remontowego przedstawiono w załączniku nr 4.

Rozdział IX

Podsumowanie

Przedstawiona w niniejszym opracowaniu polityka mieszkaniowa, będąca efektem wcześniejszych doświadczeń, stanowić ma podstawę do sformułowania szczegółowych kierunków działań Gminy Wolsztyn w tym zakresie.

Przewiduje się, że na bieżąco prowadzony będzie monitoring dotyczący spraw związanych z mieszkalnictwem, dający podstawy do przeprowadzenia koniecznych udoskonaleń.

W przypadku istotnych zmian w zakresie uwarunkowań prawnych i sytuacji ekonomicznej będą wprowadzone modyfikacje Polityki Mieszkaniowej Gminy Wolsztyn.

52. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolsztyna.

53. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
(-) Krzysztof Lisiewicz

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXXII/249/2009
Rady Miejskiej w Wolsztynie
z dnia 29 kwietnia 2009 r.

ZASOBY MIESZKANIOWE GMINY WOLSZTYN

1. Zasoby ogółem.	- Tłok	1	
1.1. Posesje mieszkaniowe w administracji ZGM.	- Wroniaw	12	
Na terenie:	- Berzyny	22	
- Wolsztyna	78	- Rudna	1
- Gościeszyna	2	- Powodowa	2
- Obry	1	- Wilcza	1
- Obry Nowej	2	- Starej Dąbrowy	6
- Karpicka	1	Razem mieszkań komunalnych	630
- Niałka Wielkiego	1	2.2. Mieszkania własnościowe powstałe z wykupienia mieszkań komunalnych.	
- Starego Widzimia	1	Na terenie:	
- Świętna	3	- Wolsztyna	122
- Tłok	1	- Wroniaw	4
- Wroniaw	2	Razem mieszkań własnościowych	126
- Berzyny	4	Razem mieszkań w administracji Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej	756.
- Rudna	1	3. Administrowanie zasobami mieszkaniowymi.	
- Wilcza	1	3.1. Podział posesji wg sposobu zarządzania.	
- Powodowa	1	Na terenie: Wolsztyna	
- Starej Dąbrowy	1	- Zarząd bezpośredni ZGM:	46
Razem posesji mieszkalnych	100	- Zarząd wspólnot mieszkaniowych:	31
1.2. Posesje niemieszkalne w administracji ZGM.		Na terenie: Gminy	
Na terenie:		- Zarząd bezpośredni ZGM:	22
- Wolsztyna	0	- Zarząd wspólnoty mieszkaniowej:	1
- Wsi	0	Ogółem:	
Razem posesji niemieszkalnych	0	- Zarząd bezpośredni ZGM:	68
Posesji ogółem:	100	- Zarząd wspólnot mieszkaniowych:	32
2. Zasoby mieszkaniowe.		Posesji:	100
2.1. Mieszkania komunalne		3.2. Podział mieszkań wg sposobu zarządzania.	
Na terenie:		Na terenie: Wolsztyna	
- Wolsztyna	543	- Zarząd bezpośredni ZGM:	388
- Gościeszyna	9	- Zarząd pośredni przez wspólnoty:	155
- Obry	5	- Zarząd mieszkaniami własnościowymi:	122
- Obry Nowej	3	Ogółem miasto:	665
- Karpicka	4	Na terenie: Gminy	
- Niałka Wielkiego	4	- Zarząd bezpośredni ZGM:	83
- Starego Widzimia	8	- Zarząd pośredni przez wspólnoty:	4
- Świętna	9		

- Zarząd mieszkaniami własnościowymi:	4	Drzymały 3	30
Ogółem wieś:	91	Słoneczna 4E	19
Ogółem:	756	Przemysłowa 1	30
4. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych.		Budynki do 50 lat	105 mieszkań co stanowi 16,66%
4.1. Posesje wg ilości mieszkań.		Przemysłowa 12	7
Do 10 mieszkań:		Przemysłowa 13	8
Miasto	61	Konopnickiej 8	8
Wieś	22	Konopnickiej 12	11
Powyżej 10 mieszkań:		Żeromskiego 2	8
Miasto	17	Parkowa	3
Wieś -		Karpicko, Podgórna	4
Razem:	100	Żeromskiego 6	30
4.2. Mieszkania wg wielkości posesji.		Spokojna 23	16
Do 10 mieszkań:		Budynki powyżej 50 lat	422 mieszkania, co stanowi 66,98%
Miasto	322		Budynki objęte w większości nadzorem konserwatorskim.
Wieś	91		Razem mieszkań komunalnych: 630.
Powyżej 10 mieszkań:		6. Budynki z lokalami użytkowymi – istotne dla gospo-	darki finansowej ZGM.
Miasto	343	Poznańska 8	1
Wieś	-	Poznańska 10	1
Razem:	756	Poznańska 15	15
4.3. Wspólnoty mieszkaniowe wg wielkości posesji.		Rynek 2	1
Do 7 mieszkań:		Rynek 6	2
Miasto	13	Rynek 8	1
Wieś	-	Rynek 15	1
Powyżej 7 mieszkań:		Rynek 19	1
Miasto	18	Kościelna 8/1	2
Wieś	1	Roberta Kocha 10	1
Razem wspólnot mieszkaniowych:	32	Roberta Kocha 22	2
5. Charakterystyka mieszkań komunalnych z uwzględnieniem okresu budowy.		Roberta Kocha 39	2
Budynki do 5 lat	44 mieszkań co stanowi 7,00%	Roberta Kocha 41	1
Kolejowa	22	Roberta Kocha 50	1
Berzyna	22	5 Stycznia 52	2
Budynki do 25 lat	81 mieszkań co stanowi 12,86 %	5 Stycznia 60	1
5 Stycznia 67	2		

Załącznik nr 1 a
do Uchwały nr XXXII/249/2009
Rady Miejskiej w Wolsztynie
z dnia 29 kwietnia 2009 r.

WYKAZ LOKALI SOCJALNYCH

Lp.	Adres	Ilość lokali wskazanych
1	Poznańska 10/6	1
2	Poznańska 15/7	1
3	Rynek 2/4	1
4	Wschowska 23/5	1
5	Roberta Kocho 22/4a, Roberta Kocho 22/4b	2
6	5 Stycznia 52/6 5 Stycznia 52/7	2
7	Spokojna 23/1, Spokojna 23/2, Spokojna 23/3, Spokojna 23/4, Spokojna 23/5, Spokojna 23/6, Spokojna 23/7, Spokojna 23/8, Spokojna 23/9, Spokojna 23/10, Spokojna 23/11, Spokojna 23/12, Spokojna 23/13, Spokojna 23/14, Spokojna 23/15, Spokojna 23/16	16
8	Obra, Kiełkowska 1/2, Obra, Kiełkowska 1/3, Obra, Kiełkowska 1/4	3
9	Wilcze 12	1
	Razem:	Miasto – 24 Wioski – 4 28 lokali

Załącznik nr 2
do Uchwały nr XXXII/249/2009
Rady Miejskiej w Wolsztynie
z dnia 29 kwietnia 2009 r.

BUDYNKI ZARZĄDZANE POPRZEZ WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

Nazwa ulicy	Lokali ogółem	Lokali sprzedanych	Lokali komunalnych
1. Przemysłowa 12	16	9	7
2. Przemysłowa 13	16	8	8
3. Konopnickiej 8	18	10	8
4. Konopnickiej 12	18	7	11
5. Żeromskiego 2	12	4	8
6. Dworcowa 15A	4	1	3
8. Słowackiego 3	6	3	3
9. Słowackiego 4	7	5	2
10. Słowackiego 5	6	2	4
11. Słowackiego 6	6	2	4
12. Słowackiego 7	7	1	6
13. Słowackiego 10	22	12	10

14. Słowackiego 24	5	3	2
15. Słowackiego 29	6	4	2
16. Słowackiego 30	5	3	2
17. Słowackiego 31	6	2	4
18. Słowackiego 32	7	1	6
19. Słowackiego 33	5	4	1
20. Słowackiego 34	7	3	4
21. Poznańska 5	6	1	5
22. Poznańska 8	9	2	7
23. Gajewskich 37	5	4	1
24. Rynek 15	7	1	6
25. Wschowska 20	9	2	7
26. Wschowska 23	7	1	6
27. Marcinkowskiego 8	12	11	1
28. R. Kocha 50	8	1	7
30. 5 Stycznia 19	4	2	2
31. 5 Stycznia 52	8	2	6
32. 5 Stycznia 66	6	4	2
33. 5 Stycznia 67	9	7	2
34. Wroniawy 2	8	4	4

Razem 32 wspólnoty obejmujące 277 mieszkań, w tym sprzedanych 126, komunalnych 151.

Załącznik nr 3
do Uchwały nr XXXII/249/2009
Rady Miejskiej w Wolsztynie
z dnia 29 kwietnia 2009 r.

**KIERUNKI DZIAŁAŃ POPRAWIAJĄCYCH EFEKTYWNOŚĆ I EKONOMIKĘ ADMINISTROWANIA BUDYNKAMI ZARZĄDZANYMI
POPRAWIEZ WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE - PROGRAM PREFERENCYJNEJ SPRZEDAŻY LOKALI**

1. Budynek z lokalami mieszkalnymi do sprzedaży w - budynek, w których udział własności komunalnej we wspól-
pierwszej kolejności. - własności nie pozwala na racjonalną politykę remontową

Grupa I WM

Lp.	Adres	Lokali Ogółem	Lokali sprzedanych	Lokali komunalnych	Udział gminy
1.	Marcinkowskiego 8	12	11	1	13,28%
2.	Słowackiego 4	7	5	2	31,54%
3.	Słowackiego 30	5	3	2	40 %
4.	Słowackiego 33	5	4	1	20 %
5.	Słowackiego 29	6	4	2	25,80 %
6.	5 Stycznia 66	6	4	2	20 %
7.	5 Stycznia 67	9	7	2	12,30 %
8.	Gajewskich 37	5	4	1	14,40%

Grupa I WM obejmuje:

- 8 budynków mieszkalnych, co stanowi 8 % budynków ogółem,
- 13 mieszkań komunalnych, co stanowi 21 % zasobów komunalnych,
- 42 mieszkań własnościowych, co stanowi 33,3 % ogółu mieszkań własnościowych.

2. Budynek z lokalami mieszkalnymi wskazane do warunkowej sprzedaży.

Grupa II WM

- z uwagi na rozpoczętą sprzedaż mieszkań w tych budynkach zostały utworzone wspólnoty mieszkaniowe
- wskazane jest zbywanie mieszkań z zachowaniem zasady zbywania wszystkich mieszkań w danym budynku

Lp.	Adres	Lokali Ogółem	Lokali sprzedanych	Lokali komunalnych	Udział gminy
1.	Przemysłowa 12A	4	1	3	66%
2.	Słowackiego 3	6	3	3	44,50%
3.	Słowackiego 5	6	2	4	68%
4.	Słowackiego 6	6	2	4	60%
5.	Słowackiego 7	7	1	6	80%
6.	Słowackiego 24	5	3	2	45,40%
7.	Słowackiego 31	6	2	4	60%
8.	Słowackiego 32	8	1	7	80%
9.	Słowackiego 34	7	3	4	65,40%
10.	Poznańska 5	6	1	5	83,33%
11.	Wschowska 20	10	3	7	66,60%
12.	Wschowska 23	7	1	6	85,72%
13.	Wroniawy 2	8	4	4	47,20%

Grupa II WM obejmuje:

- 13 budynków mieszkalnych, co stanowi 13 %,
- 59 mieszkania komunalne, co stanowi 9,36 % zasobów mieszkaniowych,

- 27 mieszkań własnościowych, co stanowi 21,43 % zasobów mieszkaniowych,

3. Budynki z lokalami mieszkalnymi wskazane do sprzedaży.

Grupa III WM.

Lp.	Adres	Lokali Ogółem	Lokali sprzedanych	Lokali komunalnych	Udział gminy
1.	Przemysłowa 12	16	9	7	42%
2.	Przemysłowa 13	16	8	8	52,95%
3.	Konopnickiej 8	18	10	8	45,76%
4.	Konopnickiej 12	18	7	11	63,33%
5.	Żeromskiego 2	12	4	8	62,60%
6.	Słowackiego 10	22	12	10	49,67%

Grupa III WM obejmuje:

- 6 budynków, co stanowi 6%,
- 52 mieszkań komunalnych, co stanowi 8,25% zasobów mieszkaniowych,

- 50 mieszkań własnościowych, co stanowi 39,68% ogółu mieszkań własnościowych.

4. Budynki administrowane poprzez wspólnotę mieszkaniową wykazane w zestawieniu budynków z lokalami użytkowymi istotnymi dla polityki finansowej ZGM – sprzedaż mieszkań niewskazana.

Lp.	Adres	Lokali Ogółem	Lokali sprzedanych	Lokali komunalnych
1.	Poznańska 8	9	2	1 + pomieszczenie kotłowni
2.	Roberta Kocho 50	9	2	1
3.	5 Stycznia 52	5	2	3 + pomieszczenie kotłowni
4.	5 Stycznia 19	4	2	2
5.	Rynek 15	7	1	1 – lokal użytkowy

5. Podstawy prawne zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.

- Ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. Nr 85, poz. 388, zmiana w 1997 r. Dz.U. Nr 106 poz. 682).
- w budynkach do 10 wyodrębnionych lokali obowiązuje tryb tzn. małej wspólnoty, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego od art. 199 do art. 204 mówiące o współwłasności:
- art. 19 ustawy z 24 czerwca 1994 r. – obowiązuje tu jednomyślność,
- art. 199 K.c. w związku z art. 22 ust. 3 pkt. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. - postępowanie dotyczy budynków grupy I WM i II WM z wyjątkiem Marcinkowskiego 8.

- w budynkach powyżej 10 wyodrębnionych lokali obowiązuje tryb tzw. dużej wspólnoty, decyzje podejmowane są większością głosów – art. 23 ust. 2 ustawy z dnia z 24 czerwca 1994 r.

6. Sprzedaż mieszkań w budynkach komunalnych niewskazanych do sprzedaży powinna być możliwa tylko pod warunkiem zbycia całego budynku – tworzenie nowych wspólnot ogranicza racjonalne gospodarowanie budynkami.

Ogółem do sprzedaży wskazano:

27 budynków 27,00%
124 mieszkania 19,68% zasobów mieszkaniowych

- wskazane budynki w większości znajdują się poza strefą ścisłego nadzoru konserwatorskiego – pozwala to zachować kontrolę nad prawidłową eksploatacją budynków centrum miasta.
- wskazane budynki zlokalizowane są w większości w rejonie ul. Słowackiego, Konopnickiej, Przemysłowej – pozwala to nadać indywidualny charakter tej części miasta,
- niezbędnym rozwiązaniem jest ujednoczenie zasady naliczania udziałów od wielkości mieszkania, a nie ułamkowo od ilości mieszkań.

Załącznik nr 4
do Uchwały nr XXXII/249/2009
Rady Miejskiej w Wolsztynie
z dnia 29 kwietnia 2009 r.

ZAŁOŻENIA PROGRAMU REMONTOWEGO NA LATA 2009-2015

Informacja o wykonaniu prac remontowych w latach 1999-2008.

Tabela nr 1: Budynki Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Wolsztyn

Lp.	Budynek	Wymiana instalacji gazowej, skręcanej na spawaną	Remont dachu	Remont elewacji budynku głównego	Remont instalacji odgromowej	Malowanie klatki schodowej	Wymiana okien w części gminnej
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Przemysłowa 12		*		*		
2	Przemysłowa 13		*		*		
3	Konopnickiej 8		*		*		
4	Konopnickiej 12		*		*	*	
5	Żeromskiego 2		*	*	*		*
6	Przemysłowa 12A	*				*	
7	Słowackiego 3	*					
8	Słowackiego 4	*				*	
9	Słowackiego 5	*					
10	Słowackiego 6	*					
11	Słowackiego 7	*					
12	Słowackiego 10					*	
13	Słowackiego 24	*				*	
14	Słowackiego 29	*				*	*
15	Słowackiego 30	*					
16	Słowackiego 31	*					
17	Słowackiego 32	*				*	
18	Słowackiego 33	*					
19	Słowackiego 34	*					
20	Poznańska 5	*	*			*	
21	Poznańska 8	*	*			*	
22	Gajewskich 37		*		X	*	
23	Rynek 15	*	*				
24	Wschowska 20	*					
25	Wschowska 23	*			*	*	
26	Marcinkowskiego 8	*				*	*
27	R. Kocha 50	*				*	
28	5 Stycznia 19	*	*	*			
29	5 Stycznia 52	*		*		*	
30	5 Stycznia 66	*	*				
31	5 Stycznia 67	*	*			*	*
32	Wroniawy 2	X					

Tabela nr 2: Budynki komunalne w mieście

Lp.	Budynek	Wymiana instalacji gazowej, skręcanej na spawaną	Remont dachu	Remont elewacji budynku głównego	Remont instalacji odgromowej	Malowanie klatki schodowej	Wymiana okien w części gminnej
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Rynek 2	*	*	*	X	*	
2	Rynek 6	*	*	*	X	*	
3	Rynek 8	*	*	*	X		
4	Rynek 18	*	*	*		*	
5	Rynek 19	*	*	*	X	*	
6	Rynek 20	*	*	*	*	*	*
7	Poznańska 10	*	*				
8	Poznańska 15	*			X	*	
9	Poznańska 20	*	*	*	X	*	
10	Poznańska 42	*			X	*	
11	5 Stycznia 3	*	*	*	*	*	*
12	5 Stycznia 13	*	*	*		*	
13	5 Stycznia 26	*				*	
14	5 Stycznia 60	*	*	*	X	*	
15	Poniatowskiego 3	*				*	
16	Poniatowskiego 6	*	*		X		
17	Poniatowskiego 23	*	*		X	*	
18	Marcinkowskiego 7	*				*	
19	Marcinkowskiego 9	*				*	
20	Ogrodowa 2	*				*	
21	Łąkowa 2	*	*		X	*	
22	Wschowska 24	*	*		*	*	
23	Wschowska 32	*	*	*	*	*	*
24	Drzymały 1	*	*		*	*	
25	Drzymały 3		*		*	*	*
26	Drzymały 6	*	*			X	
27	Parkowa 4	*	*		*	*	
28	Słoneczna 4E	N			*	*	N
29	Spokojna 23	X	*		X	*	*
30	Żeromskiego 6		*		*	*	*
31	Przemysłowa 1	N			*	*	N
32	Gajewskich 42	*				*	
33	Gajewskich 44				X	*	
34	Fabryczna 13	*	*	*	*	X	
35	Kościelna 8	*	*			*	
36	Powstańców Wlkp. 25	*			X	*	*
37	R. Kocha 10	*	*		*	*	
38	R. Kocha 12	*	*	*	*	*	*
39	R. Kocha 22	*	*			*	
40	R. Kocha 39	*	*	*	*	*	
41	R. Kocha 41	*	*		X	*	
42	Boh. Bielnika 44	*	*		X	*	
43	Boh. Bielnika 30	*	*	*	X	X	
44	Kolejowa 8	X	X	X	X	X	
45	Fabryczna 13A		*	*		X	
46	Drzymały 2						

Tabela nr 3: Budynki komunalne na terenach wiejskich

Lp.	Budynek	Wymiana instalacji gazowej, skręcanej na spawaną	Remont dachu	Remont elewacji budynku głównego	Remont instalacji odgromowej	Malowanie klatki schodowej	Wymiana okien w części gminnej
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Berzyna 7	N	N	N	N	x	N
2	Berzyna 8	N	N	N	N	x	N
3	Berzyna 9	N	N	N	N	x	N
4	Berzyna 9A	N	N	N	N	x	N
5	Gościeszyn 1	x			x	*	
6	Gościeszyn 12	x	*		*	*	
7	Stara Dąbrowa 21		*	*	*	*	*
8	Wroniawy 4	x			x		
9	Stary Widzim 22	x			x	*	
10	Karpicko, Podgórna 21	x	*		*	*	
11	Obra Nowa 4	x			x		
12	Obra Nowa 10	x			x		
13	Obra, Kiełkowska 1	x	*	*	x	*	
14	Świętno, Szkolna 1	x			x		
15	Świętno, Mickiewicza 18	x			x		
16	Świętno, Powst. Wlkp.39	x	*		x	*	
17	Rudno 11	x	*	*	x		*
18	Wilcze 12	x			x		
19	Niałek Wielki 84	x	*		x		
20	Nowe Tłoki 53	x			x		
21	Powodowo 19				x	*	

Tabela nr 4: Budynki inne (zarząd bez zlecenia)

Lp.	Budynek	Wymiana instalacji gazowej, skręcanej na spawaną	Remont dachu	Remont elewacji budynku głównego	Remont instalacji odgromowej	Malowanie klatki schodowej	Wymiana okien w części gminnej
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Poznańska 34	*			x	*	

Legenda:

* prace wykonane

N budynek nowy

x zakres prac remontowych nie występuje

2. Wykaz budynków z konieczną wymianą pokryć dachowych.

Budynki komunalne – dachówka

- Ogrodowa 2
- 5 Stycznia 26
- Marcinkowskiego 9
- Świętno, ul. Mickiewicza 2
- Widzim Stary 22
- Gajewskich 44
- Poznańska 42
- Wroniawy, ul. Wolsztyńska 2
- Gajewskich 42

- Powodowo

Budynki Komunalne – papa

- Poznańska 15
- Przemysłowa 1 – 1/3 powierzchni.
- Poznańska 34 – Zarządzenie „bez zlecenia”

Wspólnoty Mieszkaniowe – dachówka

- Słowackiego 10
- Roberta Kocha 50
- Wschowska 20
- Słowackiego 3
- Wroniawy, ul. Wolsztyńska 4

Podziału dokonano ze względu na pokrycie głównego budynku mieszkalnego na posesji.

3. Wykaz budynków z koniecznym remontem elewacji.

Budynki komunalne

- Poznańska 10 – opracowany projekt
- Kościelna 8 – opracowana ekspertyza techniczna

- Roberta Kocha 10
 - Poznańska 42
 - Poniańskiego 6
 - Łąkowa 2
 - Drzymały 6
 - Drzymały 1
 - Bohaterów Bielnika 44
- Wspólnoty Mieszkaniowe
- Poznańska 8 – opracowany projekt
 - Roberta Kocha 50
4. Wykaz budynków z koniecznym remontem instalacji odgromowej.
- Budynki komunalne
- Marcinkowskiego 9
 - Marcinkowskiego 7
 - Poniańskiego 3
 - Ogrodowa 2
 - Poznańska 10
 - Poznańska 15
 - 5 Stycznia 26
- Wspólnoty Mieszkaniowe
- Marcinkowskiego 8
 - Roberta Kocha 50
 - Poznańska 5
 - 5 Stycznia 52
 - 5 Stycznia 66
 - 5 Stycznia 67
5. Wykaz budynków z koniecznością malowania klatek schodowych.
- Budynki komunalne
- Poniańskiego 6
 - Poznańska 10
 - Świętno, Mickiewicza 18
 - Świętno, Szkolna 1
 - Świętno, Mickiewicza 2
 - Powodowo
- Wspólnoty Mieszkaniowe
- Konopnickiej 8
 - Przemysłowa 12
 - Przemysłowa 13
 - Wschowska 20
 - Żeromskiego 2
 - Rynek 15
 - 5 Stycznia 66
 - Słowackiego 3
 - Słowackiego 4
 - Słowackiego 5
 - Słowackiego 6
 - Słowackiego 7
 - Słowackiego 30
 - Słowackiego 31
 - Słowackiego 33
 - Słowackiego 34
6. Wymiana stolarki okiennej stan na 25.XI.2008 r.
- | | |
|---|-----|
| - Wniosków założonych - | 338 |
| - Wniosków zweryfikowanych w realizacji - | 268 |
| - Wnioski o zgodę na wymianę na koszt najemcy - | 12 |
| - Wnioski zrealizowane w ramach wymiany kompleksowej- | 9 |
- Pozostało do zweryfikowania 49 wniosków
Trwa realizacja wniosków złożonych w 2006 roku.
Rocznie planuje się wymieniać około 70 okien.
7. Przebudowa pieców.
- Piece wymieniane są na podstawie:
- Wniosków lokatorskich pozytywnie zweryfikowanych przez komisję techniczną.
 - Zaleceń pokontrolnych przeglądu kominiarskiego.
 - Weryfikacji kart budynków.
- Plan zakłada przebudowę 15-20 pieców rocznie.
8. Instalacja gazowa.
- Wymagana wymiana instalacji gazowej, skręcanej na spawaną, została zakończona.