

2987

UCHWAŁA Nr XXXIII/177/2008 RADY MIEJSKIEJ W TRZEMESZNI

z dnia 27 sierpnia 2008 roku

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Trzemeszno w latach 2008- 2013"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.) 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.)

Rada Miejska uchwała, co następuje:

§1. Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzemeszno w latach 2008 – 2013" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Trzemeszno.

§3. Uchwała wchodzi w życie 14 dni po jej opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) *Michał Gwiazda*

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TRZEMESZNO W LATACH 2008 – 2013

WSTĘP

Obowiązująca od 10 lipca 2001 roku ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) nałożyła na Radę Miejską obowiązek uchwalenia "wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Przedmiotowa ustawa reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne, zamienne, a również zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, korzystając z mieszkaniowego zasobu gminy. Zasób stanowią lokale własne gminy lub komunalnych osób prawnych.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 cyt. wyżej ustawy Rada Miejska uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który obejmuje okres od 2008 r. do grudnia 2013 r.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem zawiera:

- prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach,
- potrzeby remontowe i modernizacyjne,

- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- zasady sprzedaży lokali,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- wydatki na bieżącą eksploatację, remonty, modernizację lokali stanowiących zasób gminy w kolejnych latach oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
- działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział I

Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Ogółem zasób mieszkaniowy miasta i gminy Trzemeszno na dzień 1 sierpnia 2008 roku stanowi 287 lokali mieszkalnych usytuowanych w 57 budynkach.

Szczegółowo wielkość zasobu mieszkaniowego gminy z wyodrębnieniem zarządców nieruchomości oraz stanu technicznego mieszkań przedstawiają poniższe tabele. W zestawieniach uwzględniono także lokale sprzedane w ilości 85, które są zarządzane w ramach wspólnot mieszkaniowych.

1. Lokale mieszkalne i socjalne w zarządzie Administracji
Domów Mieszkalnych na terenie miasta

L.p.	Wyszczególnienie budynków	Charakterystyka budynku			Liczba mieszkań	
		Rok budowy	Ilość kondygnacji	Stan techniczny	ogółem	w tym; komunalnych
1	ul. Św. Jana 2	1895	2	dobry	8	7
2	ul. Św. Jana 11	1974	3	dobry	11	11
3	ul. Św. Jana 17	1879	3	dobry	12	6
4	Pl. Św. Wojciecha 17	1859	2	dobry	6	4
5	Pl. Św. Wojciecha 20	1890	2	dobry	8	4
6	Pl. Św. Wojciecha 23	1993	3	dobry	9	7
7	Pl. Kilińskiego 1	1880	3	dobry	11	8
8	Pl. Kilińskiego 18	1884	3	dobry	7	3
9	ul. Kościuszki 6	1899	2	dobry	4	4
10	ul. Kościuszki 22	1890	2	dobry	10	10
11	ul. Kościuszki 25	1859	2	dobry	6	4
12	ul. Kościuszki 34	1880	1	dobry	2	2
13	ul. Kościuszki 46	1904	2	dobry	8	3
14	ul. Kościuszki 48	1920	1	dobry	2	2
15	Al. Szymańskiego 2	1900	3	dobry	13	13
16	Al. Szymańskiego 3	XVIIIw.	2	do rem. kap.	6	6
17	ul. Mickiewicza 14	1908	3	dobry	7	7
18	ul. Mickiewicza 22	1908	2	dobry	4	1
19	ul. 1 Maja 15	1850	2	dobry	6	6
20	ul. 1 Maja 19	1880	2	dobry	3	3
21	ul. Wyszyńskiego 29	1963	3	dobry	9	1
22	ul. Tumska 2	1889	2	dobry	4	4
23	ul. 22 Stycznia 6	1889	2	dobry	4	2
24	ul. Orchowska 19	1968	1	zły	6	6
25	ul. Kopernika 4	1900	2	dobry	2	2
26	ul. Żeromskiego 5	1956	1	zły	1	1
27	ul. Konopnickiej 8	1963	3	dobry	23	9
28	ul. Piastowska 10	1992	5	dobry	45	24
29	Mieszka I	2007	3	dobry	24	24
30	Sportowa 19		1	dobry	1	1
Budynki do których prowadzone jest postępowanie dotyczące uregulowania własności						
31	Pl. Św. Wojciecha 14	1905	2	dobry	8	8
32	ul. 1 Maja 3	1840	3	dobry	18	18
33	ul. Św. Ducha 2	1900	2	dobry	4	4
34	ul. Orchowska 2	1910	2	dobry	4	4
Gmina jako kurator budynku podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Gnieźnie						
35	ul. Kościuszki 40	1830	2	do rozbiórki lub rem. kap.	8	8
	R A Z E M				304	227

*Poz. 29 – budynek przy ul. Mieszka I nr 4 posiada 24 lokale, w tym 11 lokali socjalnych

2. Lokale mieszkalne w zarządzie ADM na terenie gminy

L.p.	Wyszczególnienie budynków	Charakterystyka budynku			Liczba mieszkań	
		Rok budowy	Ilość kondygnacji	Stan techniczny	Ogółem	w tym; komunalnych
1	Bystrzyca 2		2	średni	6	2
2	Dusznó 7		2	średni	2	2
3	Kruczowo 80		1	średni	1	1
4	Kruczowo 6		1	średni	2	2
5	Ławki 2		1	średni	1	1
6	Ławki 19		2	dobry	2	2
7	Niewolno 26		2	średni	4	4
8	Ostrowite 21		2	średni	3	3
9	Smolary 18		1	średni	1	1
10	Wydartowo 16		2	średni	5	5
11	Wydartowo 48		2	dobry	1	1

11	Wydartowo 48		2	dobry	1	1
12	Wydartowo 85		1	średni	2	2
13	Wymysłowo 31		1	średni	1	1
14	Zieleń 28		1	zły	10	10
15	Kruchowo 68		2	zły	7	7
	R A Z E M				48	44

Administracja Domów Mieszkalnych w Trzemesznie istnieje od 1 kwietnia 2008 roku, powstała ona jako zakład budżetowy powołany uchwałą Nr XXVI/126/2008 rady Miejskiej w Trzemesznie z dnia 26 marca 2008 r. Przedmiotem działalności ADM jest gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym, który stanowią: mieszkaniowy zasób gminy oraz lokale o innym przeznaczeniu będące własnością albo współwłasnością gminy. Gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym polega na wykonywaniu funkcji właścicielskich, a w szczególności:

- prowadzenie ewidencji budynków, budowli, lokali oraz związanej z nim infrastruktury,
- sprawowanie nadzoru nad prawidłowością eksploatacji i stanem technicznym budynków, lokali oraz związanej z nim infrastruktury, a także nieruchomości na których znajdują się obiekty,
- planowanie i nadzór nad realizacją remontów,
- reprezentowania gminy Trzemeszno we wspólnotach mieszkaniowych,
- wynajmowanie lokali oraz zawieranie innych umów cywilnoprawnych dotyczących korzystania z budynków, budowli i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy

oraz lokali o innym przeznaczeniu będące własnością albo współwłasnością gminy Trzemeszno,

- organizacja pracy własnej ekipy remontowo – budowlanej.

Od daty powołania do 30 czerwca 2008 roku ADM zarządziło 34 budynkami mieszkalnymi przejętymi od Trzemeszeńskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego w Trzemesznie.

W skład tej substancji mieszkaniowej wchodziło:

- 11 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 280,87 m²,
- 77 lokali wykupionych o łącznej powierzchni 3.514,10 m²,
- 216 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 8.899,30 m².

W 13 budynkach zawiązane są wspólnoty mieszkaniowe.

Od 1 lipca 2008 roku ADM przejęło budynki mieszkalne na terenie gminy dotychczas zarządzane przez Urząd Miasta i Gminy w Trzemesznie; to jest 15 budynków o łącznej powierzchni 1.753,49 m², w których znajduje się 48 mieszkań, w tym 4 lokale wykupione.

Z dniem 1 września 2008 roku zostaną przekazane ADM w zarząd budynki i lokale będące obecnie w zarządzie Zespołu Obsługi Szkół w Trzemesznie.

3. Lokale mieszkalne w zarządzie Zespołu Obsługi Szkół na terenie miasta i gminy

L.p.	Wyszczególnienie budynków	Charakterystyka budynku			Liczba mieszkań	
		Rok budowy	Ilość kondygnacji	Stan techniczny	ogółem	w tym; komunalnych
1	ul. Chrobrego 8	1976	2	dobry	1	1
2	ul. Śniadeckich 18	1964	3	dostateczny	3	3
3	ul.1 Maja 11	1904	3	dobry	1	1
4	Szydłowo 1	1963	2	dostateczny	4	1
5	Szydłowo 4	1912	1	dostateczny	1	1
6	Kruchowo 1	1988	2	dobry	8	8
7	Zieleń 72	1966	1	dostateczny	2	1
	RAZEM				20	16

Z powyższej analizy wynika, że stan techniczny większości budynków jest nie zadowalający. Tylko nieliczne budynki w mieście legitymują się dobrym stanem technicznym (16-30% zużycia), natomiast większość budynków cechuje średni i zły stan techniczny (zużycie do 50% i powyżej 50% przy złym stanie technicznym).

Powyższe doskonale ilustruje kondycję mieszkaniowego zasobu gminy, która jest w istocie wypadkową przede wszystkim wieku budynków oraz stosunkowo niskich nakładów na remonty.

W oparciu o istniejące zainteresowanie nabyciem lokali mieszkalnych, przewiduje się zmniejszenie zasobu mieszkaniowego, ze względu na wykup mieszkań przez ich najemców. Obecnie zauważa się dość duże zainteresowanie wykupem mieszkań tak na terenie miejskim jak i wiejskim. Spowodowane jest to wzrostem cen lokali mieszkalnych oraz nieruchomości gruntowych na rynku krajowym. Stworzenie jeszcze bardziej preferencyjnych warunków sprzedaży mieszkań komunalnych mogłoby przyczynić się do pewnego ożywienia w tym względzie.

Rozdział II

Potrzeby remontowe i modernizacyjne.

Mieszkania w komunalnym zasobie gminy cechuje wysokie zużycie techniczne, stąd wymagają one remontów i modernizacji. Koordynując politykę remontową Trzemeszeńskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego, Administracja Domów Mieszkalnych zamierza dokonywać wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach mieszkalnych będących własnością gminy. Remontowi będą poddawane elewacje budynków, kominy i dachy. Mamy także na uwadze ocieplenia

budynków. Modernizacji należałoby poddać niektóre przyłącza energetyczne zasilające budynki mieszkalne.

Powyższe potrzeby nie uwzględniają nakładów na konserwację dachów, remont rynien, remont klatek schodowych, a także niezbędnych prac wewnątrz lokali mieszkalnych, a w szczególności przestawienie piecy kafłowych, gdyż prace te wykonywane są w ramach bieżącej działalności eksploatacyjnej.

Szczegółowe potrzeby remontowe i modernizacyjne planowane do wykonania na najbliższe pięć lat tj. 2008-2013 przedstawiają poniższe tabelki:

1. Budynki zarządzane przez ADM na terenie miasta:

L.p.	Wyszczególnienie budynków	Potrzeby remontowo -modernizacyjne	Planowany termin realizacji
1	ul. Św. Jana 2	Wymiana okien, wymiana pokrycia dachowego na nową papę, odnowienie elewacji od ulicy	2 okna 2008 r.
2	ul. Św. Jana 11	Wymiana okien, wymiana pokrycia dachowego na nową papę, rynny, modernizacja CO	3 okna 2008 r.
3	ul. Św. Jana 17	Wymiana okien, wymiana pokrycia papowego dachu	2009-2013
4	Pl. Św. Wojciecha 17	Wymiana okien	2009-2013
5	Pl. Św. Wojciecha 20	Wymiana okien, wymiana pokrycia dachowego na blachodachówkę lub papę	1 okno 2008 r.
6	Pl. Św. Wojciecha 23	Odnowienie elewacji, wymiana papy na dachu	2009-2013
7	Pl. Kilińskiego 1	Wymiana okien, remont dachu – nowa papa	2009-2013
8	Pl. Kilińskiego 18	Wymiana okien	2009-2013
9	ul. Kościuszki 6	Remont dachu – nowa papa, wymiana okien	3 okna 2008 r.
10	ul. Kościuszki 22	Wymiana okien i wymiana pokrycia dachu z eternitu na blachodachówkę	2 okna 2008 r.
11	ul. Kościuszki 25	Wymiana okien i wymiana części dachu papowego	2 okna 2008 r.
12	ul. Kościuszki 34	Wymiana pokrycia dachu z eternitu na blachodachówkę	2 okna 2008 r.
13	ul. Kościuszki 46	Wymiana okien i wymiana pokrycia dachu z eternitu na blachodachówkę	1 okno 2008 r.
14	ul. Kościuszki 48	Wymiana okien i wymiana pokrycia dachu z eternitu na blachodachówkę	2 okna 2008 r.
15	Al. Szymańskiego 2	Wymiana okien, remont dachu – wymiana pokrycia dachowego.	6 okien 2008 r.
16	Al. Szymańskiego 3	Remont kapitalny stropów, konstrukcji dachu i jego pokrycia, wymiana okien.	3 okna 2008 r.
17	ul. Mickiewicza 14	Remont dachu – wymiana papy wymiana okien	1okno 2008 r.
18	ul. Mickiewicza 22	Remont dachu – wymiana papy	2008 r.
19	ul. 1 Maja 15	Wymiana okien, wymiana papy na dachu	2009-2013
20	ul. 1 Maja 19	Remont dachu-wymiana dachówki na nową, wymiana okien,	2009-2013
21	ul. Wyszyńskiego 29	Przełożenie dachówki	2009 r.
22	ul. Tumska 2	Wymiana okien	4 okna 2008 r.
23	ul. 22 Stycznia 6	Wymiana papy na dachu na nową	2009-2013
24	ul. Orchowska 19	Odnowienie elewacji, wymiana okien, remont dachu – nowa papa i rynny	2009-2013
25	ul. Kopernika 4	Wymiana pokrycia dachu z eternitu na blachodachówkę	2009-2013
26	ul. Żeromskiego 5	Wymiana dachówki, wymiana okien	2009-2013
27	ul. Konopnickiej 8	Remont dachu, przełożenie dachówki, modernizacja CO	6 okien 2008 r. dach 2009 r.
28	ul. Piastowska 10	Wymiana pokrycia dachowego na nową papę, wymiana okien	10 okien 2008 r. dach 2009 r.
29	ul. Mieszka I	-	2009-2013
30	ul. Sportowa 19	Naprawa dachu	2009-2013
31	Pl. Św. Wojciecha 14	Wymiana okien, remont dachu- wymiana papy	1 okno 2008 r.
32	ul. 1 Maja 3	Remont dachu - wymiana papy, wymiana okien	9 okien 2008 r.
33	ul. Św. Ducha 2	Wymiana okien	2009-2013
34	ul. Orchowska 2	Wymiana okien	2009-2013
35	ul. Kościuszki 40	Remont kapitalny całego budynku	2009-2013

2. Budynki zarządzane przez ADM na terenie gminy

L.p.	Wyszczególnienie budynków	Potrzeby remontowo -modernizacyjne	Planowany termin realizacji
1	Bystrzyca 2	Naprawa dachu, wymiana stolarki budowlanej, odnowienie elewacji	2009-2013
2	Duszno	Wymiana stolarki budowlanej, odnowienie elewacji	2009-2013
3	Kruchowo	Wymiana stolarki budowlanej, odnowienie elewacji	2009-2013
4	Kruchowo 6	Naprawa dachu, odnowienie elewacji	2009-2013
5	Ławki 2	Wymiana stolarki budowlanej, odnowienie elewacji	2009-2013
6	Ławki 19	Wymiana stolarki budowlanej	2 okna 2008 r.
7	Niewolno 26	Odnowienie elewacji, naprawa kominów	2009-2013
8	Ostrowite 21	Wymiana stolarki budowlanej, odnowienie elewacji	2009-2013
9	Smolary 18	Wymiana stolarki budowlanej	2009-2013
10	Wydartowo 48	Naprawa dachu, wymiana okien	2009-2013
11	Wydartowo 85	Wymiana stolarki budowlanej, odnowienie elewacji	2009-2013
12	Wydartowo 16	Remont schodów, naprawa dachu, wymiana stolarki budowlanej, naprawa kominów	2009-2013
13	Wymysłowo 31	Wymiana stolarki budowlanej	2009-2013
14	Zieleń 28	Naprawa dachu, wymiana stolarki budowlanej, naprawa kominów	2009-2013
15	Kruchowo 68	Naprawa dachu, odnowienie elewacji, wymiana stolarki budowlanej, naprawa kominów	2009-2013

W szczegółowych potrzebach remontowych i modernizacyjnych nie jest bliżej znany termin ich realizacji. Jest to uwarunkowane przede wszystkim brakiem środków finansowych. Remonty będą przeprowadzone w pierwszej kolejności w tych budynkach, gdzie będzie występowało zagrożenie pogorszeniem stanu technicznego budynku lub bezpieczeństwa jego mieszkańców.

Dachy budynków, które znajdują się w zarządzie ADM przeważnie są pokryte płytami azbestowo-cementowymi, które muszą być wymienione zgodnie z ustawą azbestową do 2032 roku. Dachy pokryte tymi płytami, które ulegną wcześniejszemu uszkodzeniu będą musiały być wymienione na inne pokrycie niż płyty A-C, ponieważ nie otrzymamy zgody na ich naprawę.

Tak samo nie można przewidzieć wymiany pokryć dachowych z papy, ponieważ na dzień dzisiejszy są w stanie dobrym. Wymiana ta może być spowodowana warunkami atmosferycznymi, gdzie nastąpi uszkodzenie pokrycia. Przewiduje się wymianę pokryć dachów z papy asfaltowej na papę termozgrzewalną, która wymaga mniejszych nakładów na konserwację .

Nie można zaplanować sukcesywnej wymiany stolarki budowlanej t.j. drzwi i okien w całym budynku, gdyż nie wszystkie elementy stolarki w danym budynku nadają się jednocześnie do wymiany – są różne stopnie ich zużycia.

Remonty budynków mogą być także uwarunkowane okresową kontrolą stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu budowlanego.

3. Budynki zarządzane przez Zespół Obsługi Szkół na terenie miasta i gminy

L.p.	Wyszczególnienie budynków	Potrzeby remontowo -modernizacyjne	Planowany termin realizacji
1	ul. Chrobrego 8	Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	2009-2013
2	ul. Śniadeckich 18	Wymiana okien, naprawa dachu i elewacja budynku, wymiana instalacji CO	2009-2013
3	ul.1 Maja 11	Przełożenie dachu, częściowa wymiana okien	2009-2013
4	Szydłowo 1	Wymiana pokrycia dachowego na nową papę	2009-2013
5	Szydłowo 4	Wymiana eternitowego pokrycia dachu, wymiana drzwi wejściowych	2009-2013
6	Kruchowo 1	Smolowanie dachu, wymiana części rynien, wymiana okien	2009-2013
7	Zieleń 72	Wymiana pokrycia dachu, częściowa naprawa tynków	2009-2013

Rozdział III

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Trzemeszno ustala się na podstawie stawki czynszowych za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową.

Czynniki obniżające stawkę bazową:

- brak w lokalu centralnego ogrzewania,
- brak w lokalu CO i łazienki,
- brak w lokalu CO, łazienki i WC,
- brak w lokalu CO, łazienki, WC i instalacji wodno-kanalizacyjnej.

Każdy z tych czynników powoduje obniżenie stawki bazowej o 15%.

Lokal wyposażony we wszystkie instalacje tj. elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania oraz posiadający łazienkę i WC to lokal o stawce bazowej 100%. Stawka ta w 2008 roku wynosi 2,15 zł za 1 m².

Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego w rozumieniu uchwały, uważa się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, to jest pokoju, kuchni, przedpokojów, spiżarni, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchnie balkonów, tarasów, logi, antresol, szaf, schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Przez centralne ogrzewanie rozumie się energię ciepłą dostarczaną z kotłowni lokalnych.

Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w instalację wodno - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub brodzika.

Przez WC rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego miejsca instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spluczki.

Ustala się stawkę czynszu z tytułu najmu lokalu socjalnego w wysokości 30% stawki bazowej.

Ustala się, że czynsz najmu może być podwyższany zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Trzemeszno.

Rozdział IV

Zasady sprzedaży lokali

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom w budynkach stanowiących własność gminy Trzemeszno o, położonych na terenie miejskim i wiejskim określa uchwała nr XXXII/207/2004 Rady Miejskiej w Trzemesznie z dnia 5 listopada 2004 roku.

2. Zasady stosowania bonifikaty od ceny przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób nieruchomości gminy Trzemeszno określa uchwała nr XLI/258/2005 Rady Miejskiej w Trzemesznie z dnia 16 czerwca 2005 roku.

Do 2008 roku sprzedano ogółem 138 lokali mieszkalnych: 101 na terenie miasta i 37 na terenie gminy. Sprzedano nie tylko pojedyncze lokale w budynku lecz także wszystkie lokale w budynkach wielorodzinnych.

W najbliższych latach planuje się dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych. W pierwszej kolejności proponować należy sprzedaż lokali najemcom w budynkach, do których do 100% sprzedaży pozostają 1 lub 2 mieszkania:

1. miasto Trzemeszno:

- ul. Mickiewicza nr 22 wykupiono 3 mieszkania, do sprzedaży pozostało 1 mieszkanie,
- ul. Wyszyńskiego nr 29 wykupiono 8 mieszkań, do sprzedaży pozostało 1 mieszkanie,
- ul. 22 stycznia 6 wykupiono 2 mieszkania, do sprzedaży pozostały 2 mieszkania.

2. Gmina:

- Bystrzyca nr 2 wykupiono 4 mieszkania, do sprzedaży pozostały 2 mieszkania,
- Szydłowo nr 1 wykupiono 3 lokale, do sprzedaży pozostało 1 mieszkanie.

Obecnie na terenie miasta i gminy Trzemeszno przygotowane są do sprzedaży na rzecz najemców następujące mieszkania w budynkach:

1. miasto:

- ul. Św. Jana 11- 4 lokale mieszkalne,
- ul. Konopnickiej 8 - 1 mieszkanie,

2. gmina:

- Szydłowo 1 - 1 mieszkanie
- Kruchowo nr 6 – 2 mieszkania,

być może jeszcze w tym roku nastąpi sfinalizowanie umów przeniesienia własności, a jeżeli nie w tym to w 2009 roku.

Docelowo zamierza się oferować do sprzedaży prawie wszystkie mieszkania komunalne, za wyjątkiem kilku lokali w starej substancji, które odpowiadają i mogą mieć w przyszłości status lokali socjalnych.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Administracja Domów Mieszkalnych w Trzemesznie oraz do chwili przekazania mieszkań i budynków poszkolnych Zespół Obsługi Szkół w Trzemesznie. Zadaniem tych jednostek jest administrowanie i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie zasobem i utrzymanie stanu technicznego na odpowiednim poziomie.

2. Zarządca, którym powierzono gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, powinien współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie;

- zagospodarowania terenów wokół budynków,
- wykonywania różnych prac z udziałem najemców.

3. Zarządca podejmować będzie w okresie objętym programem działania zmierzające do wdrażania nowoczesnych metod administrowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz racjonalizacji wydatków przeznaczonych przez gminę Trzemeszno na ten cel.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- wpływy z najmu oraz dzierżawy lokali,
- wpływy z dzierżawy nieruchomości, na których znajdują się lokale,
- pozostałe wpływy związane z gospodarowaniem zasobu lokalowego gminy,
- dotacje z budżetu gminy Trzemeszno.

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb ze środków własnych gminy. Należy dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa finansowała się samodzielnie.

Roczny planowany przychód z tytułu czynszu najmu w ADM wynosi:

- lokale mieszkalne z terenu miasta i gminy – 182.694 zł,
- lokale użytkowe – 79.998 zł,
- lokale socjalne – 2.196 zł,
- fundusz remontowy i opłata eksploatacyjna wspólnot – 67.476 zł

Roczny planowany przychód z tytułu czynszu najmu w ZOS wynosi 23.660 zł:

Rozdział VII

Wydatki na bieżącą eksploatację, remonty, modernizację lokali stanowiących zasób gminy w kolejnych latach oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być, w miarę potrzeb przeznaczane na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy.

Rozdział VIII

Działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Oceniając mieszkaniowy zasób gminy Trzemeszno należy uznać go za stosunkowo niewielki. Stan techniczny budynków i mieszkań jest w przeważającej części średni i zły, a zatem wymaga sporych nakładów na remonty.

Do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy podjąć następujące działania;

- w dalszym ciągu kontynuować zamiany mieszkań, które dostosowują strukturę mieszkań do możliwości najemców, a także stworzą możliwość poprawy warunków mieszkaniowych,
- prowadzić sprzedaż mieszkań komunalnych w zastosowaniu możliwie najdalej idących preferencji,
- czynić starania w celu poprawy ściągłości należności czynszowych od osób zalegających z opłatami,
- podjąć działania w celu budowy tanich mieszkań, bowiem tylko one istotnie wpłyną na rozwiązanie istniejących problemów mieszkaniowych w gminie.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Trzemeszna zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Trzemesznie Nr LXIV/357/2006 z dnia 26 października 2006 roku gmina Trzemeszno posiada tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, tereny te są uzbrojone.

Nadmienia się, że oddany do użytku w 2007 roku 24 rodzinny budynek przy ul. Mieszka I nr 4 sfinansowany został ze środków kredytowych.

W związku z powyższym realizacja budowy kolejnego budynku wielorodzinnego uwarunkowana jest zabezpieczeniem na ten cel środków finansowych w budżecie gminy Trzemeszno i czynienie starań o pozyskanie środków unijnych.

Informuje się także, że Minister Infrastruktury skierował do konsultacji projekt zmiany ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Projekt ma umożliwić

między innymi pozyskanie przez gminy (przy pomocy budżetu państwa) mieszkań komunalnych nie będących socjalnymi, a także zwiększenie maksymalnego poziomu wsparcia. Możliwy byłby także zakup i refinansowanie kosztów zakupu lokali i całych budynków mieszkalnych.

2988

UCHWAŁA Nr XXXIII/178/2008 RADY MIEJSKIEJ W TRZEMESZNI

z dnia 27 sierpnia 2008 roku

w sprawie ustalenia szczegółowych zasad ponoszenia odpłatności za pobyt w Środowiskowym Domu Samopomocy w Trzemesznie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 97 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. Nr 64, poz. 593 z późn. zm.)

Rada Miejska w Trzemesznie uchwala, co następuje:

§1. 1. Ustala się zasady odpłatności za pobyt w Środowiskowym Domu Samopomocy w Trzemesznie, w zależności od posiadanego kryterium dochodowego określonego w art. 8 ust. ustawy o pomocy społecznej zgodnie z poniższą tabelą:

Dochód na osobę samotnie gospodarującą	Odpłatność w% od kwoty 100% kryterium (477 zł)	Dochód na osobę w rodzinie	Odpłatność w% od kwoty 100% kryterium (351 zł)
od 101% do 200%	5,00%	od 101% do 200%	5,00%
od 201% do 300%	10,00%	od 201% do 300%	10,00%
pow. 300%	15,00%	pow. 300%	15,00%

2. Oplatę za pobyt w Środowiskowym Domu Samopomocy ustala się w drodze decyzji administracyjnej Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Trzemesznie na podstawie wywiadu środowiskowego.

3. Usługi świadczone przez Środowiskowy Dom Samopomocy przysługują nieodpłatnie tym osobom, których dochód lub dochód na osobę w rodzinie nie przekracza kwoty określonej w art. 8 ust. 1 i 2 ustawy o pomocy społecznej zwanej dalej „kryterium dochodowym”.

4. W przypadku nieobecności uczestnika w zajęciach wynoszącej 10 i więcej kolejnych dni roboczych, wcześniej zgłoszonych przez uczestnika, rodziców lub opiekunów, odpłatność za pobyt obniżana jest o 50%.

5. Odpłatność winna być regulowana do dnia 15-go każdego miesiąca za miesiąc miniony w siedzibie Środowiskowego Domu Samopomocy.

§2. 1. Osoba korzystająca z usług Środowiskowego Domu Samopomocy może być w całości lub części zwolniona z

ponoszenia opłat w szczególnie uzasadnionych przypadkach na wniosek uczestnika lub jego opiekuna, jak również pracownika socjalnego w oparciu o wywiad środowiskowy, jeżeli:

- ponoszą odpłatność za pobyt innych członków rodziny w domu pomocy społecznej, ośrodkach wsparcia lub innej placówce,
- występują uzasadnione okoliczności, w szczególności długotrwała choroba, bezrobocie, niepełnosprawność, śmierć najbliższego członka rodziny, straty materialne powstałe w wyniku klęsk żywiołowych lub innych zdarzeń losowych,
- osoba zobowiązana do ponoszenia odpłatności jest w ciąży lub samotnie wychowuje dziecko.

2. Okres na jaki osoba lub rodzina jest zwolniona z ponoszenia opłat określa w decyzji administracyjnej Kierownik Ośrodka Pomocy Społecznej w Trzemesznie. Decyzje o zwolnieniu z odpłatności wydaje się na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.