

2247

UCHWAŁA NR XLVI/555/10 RADY MIASTA PIŁY

z dnia 30 marca 2010 r.

w sprawie upoważnienia Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Pile do podejmowania działań wobec dłużników alimentacyjnych

Na podstawie art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami 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, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157 poz. 1241) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

§1. 1. Upoważnia się Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Pile do podejmowania działań wobec dłużników alimentacyjnych, określonych ustawą z dnia 7 września 2007 r. o pomocy

osobom uprawnionym do alimentów (Dz.U. z 2009 r. Nr 1, poz.7 z późn. zm.).

2. Upoważnienie nie obejmuje spraw do załatwiania których, zgodnie z ustawą, o której mowa w ust.1 upoważnienia może udzielić wyłącznie Prezydent Miasta Piły.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły oraz Dyrektorowi Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Pile.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Piły
(-) *Paweł Jarczak*

2248

UCHWAŁA Nr XLVII/523/2010 RADY MIASTA GNIEZNA

z dnia 31 marca 2010 r.

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna na lata 2010-2014

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 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 ze zmianami) Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje:

§1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna na lata 2010-2014, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały. Celem programu jest wyznaczenie

podstawowych kierunków działania Miasta Gniezna w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.

§3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

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

Przewodniczący Rady
(-) *Czesław Kurczek*

Spis treści

1. Rozdział I- Postanowienia ogólne i definicje pojęć.
2. Rozdział II - Analiza i ocena stanu faktycznego zasobu mieszkaniowego gminy.
3. Rozdział III- Zasób lokali socjalnych i rola mieszkań socjalnych w lokalnej polityce mieszkaniowej.
4. Rozdział IV- Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego.
5. Rozdział V- Sposób zarządzania zasobem mieszkaniowym.
6. Rozdział VI - Plan remontów i modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna.
7. Rozdział VII - Zasady polityki czynszowej.
8. Rozdział VIII - Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2010-2014 i przewidywane nakłady na utrzymanie zasobu.
9. Rozdział IX – Inne podejmowane działania dla poprawy gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Załącznik
do Uchwały Nr XLVII/523/2010
Rady Miasta Gniezna
z dnia 31 marca 2010 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA GNIEZNA NA LATA 2010-2014

Rozdział I Postanowienia ogólne i definicje pojęć

§1. 1. Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna na lata 2010-2014, jest wyznaczenie podstawowych kierunków działania Miasta Gniezna w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.

2. Przy opracowaniu programu przyjęto następujące priorytety:

a) odtworzenie mieszkaniowego zasobu komunalnego Miasta Gniezna, mające na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców stanowiących wspólnotę samorządową Miasta Gniezna,

b) realizacja kapitałnych i bieżących remontów budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego przy uwzględnieniu ustalonych standardów i priorytetów,

c) realizacja procesu pełnej prywatyzacji budynków wytypowanych na mocy uchwały Rady Miasta Gniezna Nr XXXIX/448/2009 z dnia 16 września 2009 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ustalonej ceny,

d) doskonalenie procesu zarządzania mieszkaniowym zasobem,

e) wprowadzenie wielopłaszczyznowego procesu zamiany mieszkań,

f) ustalenie takich zasad polityki czynszowej, które przy ograniczeniach ustawowych zmierzać będą do uzyskania czynszu pokrywającego koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu przy jednoczesnym obniżaniu kosztów eksploatacyjnych zasobu mieszkaniowego.

3. Przedstawione poszczególne rozdziały tema-

tyczne stanowią ocenę istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta Gniezna oraz propozycje zmian w tym zakresie. Tworzenie warunków zapewniających członkom wspólnoty samorządowej dostępności do mieszkania, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych zgodnie z preferencjami, aspiracjami i możliwościami ekonomicznymi gospodarstw domowych oraz tworzenie warunków zapewniających niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, stanowiący istotną część majątku komunalnego Miasta Gniezna.

Szczegółowy zakres i sposób rozwiązywania spraw mieszkaniowych, zależą w dużym stopniu od prowadzonej polityki gminy, sposobu zarządzania zasobem, ale są one ograniczane i regulowane przez obowiązujące przepisy prawa, które ustanawiane przez władze centralne, nakładają na gminny coraz większy ciężar finansowania zadań ze środków własnych.

W zakresie polityki mieszkaniowej obowiązki wynikają, w szczególności z następujących przepisów prawa:

3.1. Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity, ze zmianami).

3.2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zmianami);

3.3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 ze zmianami.);

3.4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2000 r. Dz.U. Nr 46, poz. 543 ze zmianami);

3.5. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa miesz-

kaniowego (Dz.U. z 2000 r., Nr 98 poz. 1070 ze zmianami.);

3.6. Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 1997 r., Nr 9 poz. 43 ze zmianami).

3.7. Akty prawa miejscowego.

Celem niniejszego opracowania jest określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego rozwiązywania kwestii dotyczących zagadnień gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Mieszkaniowy zasób Miasta Gniezna stanowią lokale, które są własnością Miasta tj.: lokale mieszkalne niesprzedane w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, lokale mieszkalne w budynkach komunalnych i lokale socjalne w budynkach stanowiących współwłasność, lokale zamienne.

§2. 1. Definicje pojęć występujące w uchwale:

1.1 Mieszkaniowy zasób gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem товариств будownictва społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

1.2. Lokal mieszkalny- należy przez to rozumieć lokal, wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

1.3. Lokal socjalny - należy przez to rozumieć lokal, nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

1.4. Lokal - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokale pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych.

1.5. Powierzchnia użytkowa lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkaniem i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się po-

wierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

1.6. Lokal zamienny - należy przez to rozumieć lokal, znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony, w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni,

1.7. Pomieszczenie tymczasowe – należy przez to rozumieć pomieszczenie spełniające skromne warunki określone w przepisami kodeksu postępowania cywilnego i Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych w celu przeprowadzenia eksmisji lokatora przez komornika,

1.8. Lokator - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności,

1.9. Właściciel - należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu,

1.10. Współlokator - należy przez to rozumieć lokatora, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem.

1.11. Opłaty niezależne od właściciela - należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

1.12. Wydatki związane z utrzymaniem lokalu – należy przez to rozumieć wydatki, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące: opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:

a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych koniecznych remontów,

b) zarządzania nieruchomością,

c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, anteny zbiorczej, domofonu,

d) ubezpieczenia nieruchomości,

e) inne, o ile wynikają z umowy.

1.13. Dochód - należy przez to rozumieć 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 miesz-

kaniowego.

1.14. Gospodarstwo domowe- należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

1.15. Wynajmujący – należy przez to rozumieć Miasto Gniezno oraz jednostki budżetowe Miasta Gniezna władające lokalami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego Miasta Gniezna.

1.16. Budynek przeznaczony do rozbiórki - należy przez to rozumieć budynek, który ze względu na zły stan techniczny, został przeznaczony do rozbiórki decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego lub na podstawie decyzji Wynajmującego o rozbiórce budynku.

1.17. Mieszkanie położone w suterenie - należy przez to rozumieć kondygnację, której więcej niż połowa wysokości w świetle, ze wszystkich stron budynku, znajduje się poniżej poziomu przylegającego do niego, projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą sytuowaną pod nią kondygnację.

1.18. Lokale w barakach – budynki oddane do użytkowania przed 1940 roku o konstrukcji drewnianej usytuowane na Os. Grunwaldzkim zgodnie z wykazem wyszczególnionym w Rozdziale VI §2 niniejszej Uchwały.

1.19. Centralne ogrzewanie - należy przez to rozumieć ogrzewanie energią cieplną dostarczaną centralnie z kotłowni lub indywidualne c.o. wykonane przez wynajmującego lub po wykonaniu przez najemcę indywidualne c.o. i zwrotu kosztów przez Wynajmującego itp.

1.20. „WC” należy przez to rozumieć - doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodno – kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spluczki.

1.21. Łazienka - należy przez to rozumieć pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodno – kanalizacyjne, ciepłą wodę dostarczaną centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.).

1.22. Urządzenia wodociągowe i urządzenia kanalizacyjne - należy przez to rozumieć również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofony) i kanalizacyjne (szamba).

1.23. Strefa śródmiejska - określa się, jako obszar zamknięty ulicami Trasa Zjazdu Gnieźnieńskiego, Kanclerza J. Łaskiego (od ul. Jeziornej), Jeziorna, Łąkowa, Cierpięgi, Dworcowa, Lecha, Chrobrego (do ul. Pocztovej), Lecha, Sobieskiego, Żwirki i Wigury.

1.24. Strefa peryferyjna – obszar poza strefą śródmiejską.

Rozdział II

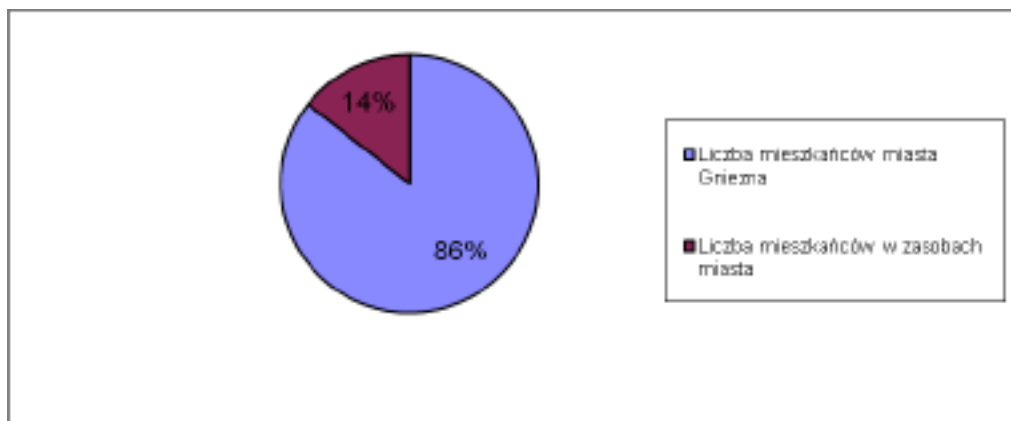
Analiza i ocena stanu faktycznego zasobu mieszkaniowego gminy

§1. 1. Porównanie liczby mieszkańców miasta Gniezna z liczbą mieszkańców zamieszkujących w komunalnym zasobie mieszkaniowym, stan na dzień 31 stycznia 2010 r.

Liczba mieszkańców miasta Gniezna		Liczba mieszkańców w zasobach miasta	
Przedział wiekowy	liczba osób	Przedział wiekowy	liczba osób
0-18	15466	0-18	3249
19-40	23132	19-40	4337
41-60	20446	41-60	3601
> 60	10279	> 60	2199
Razem	69323	razem	13386

Liczba mieszkańców Miasta Gniezna – 69.323

Liczba mieszkańców zasobu komunalnego – 13.386



2. Obecnie do zasobu komunalnego Miasta Gniezna wchodzi lokalesytuowane w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących w całości własność miasta oraz lokalesytuowane w budynkach stanowiących współwłasność miasta. Według stanu na dzień 31 stycznia 2010 r. Miasto Gniezno jest właścicielem 114 budynków mieszkalnych, w których usytuowanych jest 911 lokali, w tym 104 lokale socjalne o łącznej powierzchni 37.130, 90 m². Miasto Gniezno posiada udziały w 173 budynkach wspólnotowych, w których usytuowanych jest 1084 lokale komunalnych, w tym 66 lokale socjalnych, o łącznej powierzchni 66.900,97 m². Ponadto

Miasto Gniezno posiada udziały we współwłasności w 4 budynkach, w których usytuowanych jest 48 lokale o powierzchni użytkowej 3.099,14 m². Łącznie Miasto Gniezno gospodaruje 91.122,35 m². Średnia (arytmetyczna) wielkość mieszkania wynosi 44,60 m².

Szczegółowy wykaz lokale stanowią tabele nr 1, nr 2, nr 3.

Tabela nr 1 *
Szczegółowy wykaz nieruchomości 100% udziału Miasta Gniezna

Lp.	Ilość budynków	Ilość lokale	Ilość lokale socjalnych	Powierzchnia m ²
1.	114	911	104	37.130, 90

*W ilości 114 budynków komunalnych będących w posiadaniu Miasta Gniezna jest 37 baraków, w których usytuowanych jest 390 lokale, co stanowi 32,4% w stosunku do posiadanego zasobu.

Tabela nr 2 *
Szczegółowy wykaz nieruchomości, w których Miasto posiada udziały w budynkach wspólnotowych

Lp.	Ilość budynków	Ilość lokale	Ilość lokale socjalnych	Powierzchnia m ²
1.	173	1084	66	66.900,97

*W ilości 1173 budynków wspólnot mieszkaniowych Miasto Gniezno posiada udziały w 10 barakach, co stanowi 5,78%.

Tabela nr 3
Szczegółowy wykaz nieruchomości, w których Miasto posiada udziały we współwłasności z innymi osobami fizycznymi lub innymi podmiotami

L.p.	Ilość budynków	Ilość lokale	Ilość lokale socjalnych	Powierzchnia m ²
1.	4	48	-	3.099,14

4. Wykaz budynków komunalnych - podział ze względu na rok budowy (tabela nr 4).

Tabela nr 4

Lp.	Ilość budynków	Rok budowy/data kapitalnego remontu
1.	2	1800 - 1850
2.	24	1851 - 1900
3.	62	1901 - 1950
4.	23	1951- 1990
5.	3	2002 - 2006

Większość budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne pochodzi z XIX oraz I połowy XX wieku. Wszystkie budynki usytuowane w strefie śródmiejskiej są objęte nadzorem Miejskiego Konserwatora Zabytków. Budynki objęte nadzorem konserwatorskim, wymagają dodatkowych środków finansowych, albowiem, jak wynika z doświadczeń, koszty remontów tych budynków są wyższe (jak szacuje się o około 30%) w stosunku do budynków,

które nie wymagają prac konserwatorskich. Budynki wchodzące w skład zasobu komunalnego, wyposażone są w instalację wodno – kanalizacyjną, instalację gazową, instalację elektryczną oraz ogrzewanie piecowe (piece kaflowe). Nieliczne budynki w zasobie komunalnym, posiadają centralne ogrzewanie z własną, przestarzałą, kotłownią węglową, żaden nie jest podłączony do miejskiej sieci ciepłowni. Mieszkania nieposiadające instalacji centralnego ogrzewa-

nia, ogrzewane są piecami węglowymi bądź elektrycznymi lub wykonanym na własny koszt przez najemcę ogrzewaniem etażowym. Budynki, które zostały pobudowane przed 1950 rokiem, ze względu na okres eksploatacji i ich niedokapitalizowanie, wykazują:

- ściany zewnętrzne budynków posiadają liczne pęknięcia i zarysowania, zwłaszcza w okolicach nadproży okiennych i drzwiowych,
- stropy i więźby dachowe wykazują znaczne ugięcia, świadczące o przeciążeniu stropów, również elementy drewnianych klatek schodowych wykazują znaczne zniszczenia i ubytki. Część elementów konstrukcyjnych, drewnianych wykazuje zarażenie grzybem domowym oraz obecność owadów (konieczność wymiany elementów),
- dachy papowe i dachówkowe wymagają gruntownych remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich,
- tynki wewnętrzne spękałe i częściowo zmurzałe na skutek wystąpienia pleśni i wilgoci,
- piece kaflowe wymagają remontu lub wymiany,
- przewody wentylacyjne są nieuszczelne i spękałe,
- stolarka okienna przeznaczona jest w większości przypadków do wymiany,
- elewacje i balkony wymagają remontów ze względu na zniszczone posadzki balkonów, skorodowane opierzenia i nieuszczelne pokrycia dachów przez które woda przenika do elementów konstrukcyjnych budynku, stwarzając zagrożenie zdrowia i życia mieszkańców oraz osób trzecich,
- izolacje pionowe i poziome ścian uszkodzone lub w ogóle nie występują co prowadzi do przenikania wilgoci z gruntu do ścian budynku, powodując zawilgocenie mieszkań, powstawanie pleśni i zagrzybienia, a w konsekwencji konieczność wymiany znacznej ilości tynków i elementów drewnianych budynku.

Instalacje elektryczne wewnętrzne w znaczącej części nie były wymieniane podczas długoletniej eksploatacji. Wykonane z aluminium, przewidziane dla znacznie mniejszych obciążeń, obecnie nie odpowiadają parametrom technicznym stawianym dla tego typu instalacji. Przeciążenie instalacji elektrycz-

nej stwarza również zagrożenie pożarowe.

Instalacje gazowe w budynkach w większości nie spełniają obecnych wymogów technicznych: gazomierze usytuowane wewnątrz lokali mieszkalnych, brak zaworów odcinających, rury wykonane z materiałów, które nie spełniają obecnych norm wytrzymałościowych. Również przewody kominowe, do których zostały podłączone urządzenia gazowe (podgrzewacze wody, kotły gazowe), nie posiadają wymaganych obecnie wkładów kominowych.

Instalacje ciepłej i zimnej wody po długoletniej eksploatacji są częściowo skorodowane i wykazują dużą awaryjność, wiąże się to z ponoszeniem znacznych nakładów związanych z usuwaniem skutków awarii - zalania mieszkań. Instalacje kanalizacyjne wykonane z żeliwa charakteryzują się mniejszą drożnością przewodów, część pionów kanalizacyjnych w omawianym zasobie nie posiada obecnie wymaganych przekrojów. Powyższe ma istotny wpływ na ich awaryjność.

Ocena techniczna została dokonana na podstawie dokonanych przeglądów technicznych i eksploatacyjnych oraz planów remontowo-eksploatacyjnych.

Na podstawie danych dotyczących stanu technicznego i wyposażenia lokali należy stwierdzić, że lokale są w złym stanie technicznym i nie mają dostatecznego wyposażenia: brak łazienek, brak wc w lokalu (wc na półpiętrach), mieszkania są nadmier- nie zagęszczone. W obecnej sytuacji Miasto może liczyć się z tym, że część gospodarstw domowych będzie występować do gminy o poprawę warunków lokalowych i to bez zwiększenia wysokości czynszu.

Rozdział III

Zasób lokali socjalnych i rola mieszkań socjalnych w lokalnej polityce mieszkaniowej

§1. 1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Potrzeby mieszkaniowe Miasta Gniezna na dzień 30.12.2009 r.

Tabela nr 5

Liczba oczekujących na lokal socjalny	Liczba oczekujących na lokal socjalny po wyrokach eksmisyjnych	Liczba oczekujących na lokale zamienne	Liczba oczekujących na lokale tymczasowe
270 rodzin	106	67*	7

* Wzrost ilości wniosków w stosunku do lat poprzednich z uwagi na podanie informacji do publicznej wiadomości o oddaniu do użytkowania nowego budynku komunalnego położonego w Gnieźnie przy ul. Liliowej.

2. Oczekiwania oraz przewidywana ilość wnio-

sków na lata 2010-2014.

Obowiązująca od dnia 10 lipca 2001 r. ustawa o ochronie praw lokatorów dopuszcza możliwość przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego wyłącznie wówczas, jeżeli poziom dochodów tego gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu osiągniętych dochodów określonych w uchwale rady

gminy uprawniających do uzyskania lokalu socjalnego.

Miasto zobowiązane jest na podstawie przepisów do zabezpieczenia lokali socjalnych z następujących tytułów:

- wyroków eksmisyjnych osób, którym sąd przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego wydanych pod rządami ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz obecnie obowiązującej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

- niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów uzasadniających przyznanie lokalu socjalnego,

- osobom uprawnionym do lokalu socjalnego przyznanego na mocy orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, dla następujących grup społecznych:

1) kobiety w ciąży,

2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,

3) obłożnie chorych,

4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,

5) bezrobotnych.

W przypadku nie wywiązywania się przez Miasto z obowiązków zapewnienia lokali socjalnych, nałożonych przez ustawodawcę, Miasto narażone jest na roszczenia odszkodowawcze. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, właścicielom lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego na podstawie wyroku eksmisyjnego przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy na podstawie art. 417 kodeksu cywilnego. Po zmianie przepisów roszczenie odszkodowawcze obejmuje szkodę całkowitą będącą następstwem braku możliwości dysponowania przez właściciela lokalem zajęтым przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego. Z uwagi na brak lokali socjalnych można przewidzieć, że liczba roszczeń odszkodowawczych z powyższego tytułu, w okresie objętym programem ulegnie podwojeniu.

W polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym, Miasto musi również uwzględnić konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

Miasto Gniezno od 2001 roku pozyskało trzy budynki po przeprowadzonych pracach adaptacyjnych, w wyniku, którego pozyskano 58 lokali o powierzchni średnio - 35 m². Wszystkie lokale są

zasiedlone, z czego 17 najemców płaci czynsz socjalny w wysokości 1,20 za m², 41 najemców płaci czynsz za lokal komunalny.

Zapotrzebowanie na wskazanie lokalu socjalnego ma tendencję wzrostową nie tylko ze względu na sytuację społeczną, wzrastającą liczbę rozwodów czy pauperyzację społeczeństwa, ale także na działania właścicieli kamienic prywatnych, którzy zgodnie z ustawą urynkawiają czynsz najemcom, co skutkuje ich szybkim zadłużeniem i uzyskiwaniem prawomocnych wyroków eksmisyjnych, w których sąd orzeka obowiązek wskazania lokalu socjalnego przez gminę.

Wzrastają także oczekiwania najemców zasobu komunalnego, co do standardów i wyposażenia lokali socjalnych. Lokale, które nie posiadają łazienek i wc w lokalu, wyposażenia w ogrzewanie piecowe, nie uzyskują aprobaty i oferta wskazania lokalu przez Miasto potencjalnemu najemcy bywa niejednokrotnie odrzucana. Niejednokrotnie w przypadku przyjęcia lokalu socjalnego o wyżej opisanym wyposażeniu technicznym, po niedługim okresie użytkowania najemca składa wnioski o zamianę lokalu.

Należy podkreślić, że w wyniku uruchomienia sprzedaży lokali, mieszkaniowy zasób komunalny Miasta Gniezno został zmniejszony o 1 800 lokali, a 1153 jest przeznaczonych do sprzedaży. Stanowi to zmniejszenie zasobu mieszkaniowego o ok. 50%. Oznacza to, że należy w trybie pilnym, w sposób planowy, odbudować komunalny zasób mieszkaniowy. Według obliczeń dla potrzeb niniejszego programu, należałoby pozyskiwać średnio rocznie 50 lokali, co w okresie 5 lat pozwoliłoby pozyskać 250 lokali. Podjęcie działań mających odbudować mieszkaniowy zasób Miasta Gniezna na poziomie 1800 lokali, Miasto osiągnie za 36 lat budując rocznie 50 lokali.

Nie wzięto pod uwagę do niniejszego programu, działań mających na celu likwidację lokali usytuowanych w pomieszczeniach piwnicznych i suterenach i przywracania im ich funkcji. Około 112 pomieszczeń piwnicznych i suteren jest zaadaptowanych na cele mieszkaniowe. Niestety nie spełniają one wymogów techniczno-budowlanych przeznaczonych na pobyt stały ludzi.

Niezasiedlanie oraz sukcesywne wyłączenie z eksploatacji baraków i ich wyburzenie stanowi istotny element niniejszego programu. W ich miejsce zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego, wzięto pod uwagę sugestie mające na celu rozwój budownictwa komunalnego wielorodzinnego.

Miasto powinno pozyskiwać lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności, a także podejmując działania zmierzające do odzyskania mieszkań. W celu odzyskania mieszkań, po opuszczeniu lokalu przez najemcę, Miasto nie powinno zawierać umów najmu z osobami bliskimi zajmującymi lokal o powierzchni przewyższającej normatywną powierzchnię lokalu, przyjętą w ustawie z dnia

21.06.2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

Pozyskiwanie lokali mieszkalnych z ruchu ludności jest niskie. W roku 2009 Miasto Gniezno pozyskało 25 lokali zwolnionych do dyspozycji wynajmującego. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali mieszkalnych, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego, nie zabezpiecza zapotrzebowania.

Prawdopodobieństwo odzyskania i ponownego wykorzystania lokali mieszkalnych, których umowy najmu zawarte są na czas nieoznaczony, przy obowiązujących rozwiązaniach prawnych, jest niewielkie.

§2. 1. Zgodnie z oczekiwaniami i potrzebami mieszkańców Miasto Gniezno winno, na podstawie niniejszego programu, podejmować działania racjonalizujące gospodarowanie posiadanym zasobem oraz pozyskiwać nowe lokale socjalne wraz z poprawą standardów lokali poprzez:

a) wprowadzenie normatywnych powierzchni w stosunku do ilości osób ilości gospodarstwa domowego,

b) budowę nowych lokali z jak najmniejszym udziałem środków własnych, średnio 50 lokali rocznie,

c) ustalenie standardów remontowych dla lokali socjalnych, zamiennych i mieszkalnych,

d) zakup budynków z przeznaczeniem na adaptację lokali socjalnych,

e) wytypowanie budynków do przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, a także adaptacji budynków będących w zasobie mienia komunalnego Miasta Gniezna,

f) uruchomienie programu renowacji i termomodernizacji kamienic wchodzących w skład zasobu komunalnego,

g) pozyskanie terenów i pozyskiwanie środków finansowych na budownictwo kontenerowe,

h) pozyskanie działek budowlanych o łącznej powierzchni 2583 m² będących w posiadaniu Gnieźnieńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS) położonych w Gnieźnie przy ul Liliowej i kompleksowe zagospodarowanie terenu pod budownictwo komunalne generującego lokale socjalne, przy uwzględnieniu budowy lokali: na I kondygnacji dla osób niepełnosprawnych, II - dla grupy seniorów powyżej 60 roku życia i III - dla rodzin wieloosobowych.

§3. 1. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna wprowadza się normatywną powierzchnię lokalu w stosunku do ilości, która nie może przekroczyć:

a) 35 m² dla 1 osoby,

b) 40 m² dla 2 osób,

c) 45 m² dla 3 osób,

d) 55 m² dla 4 osób,

e) 65 m² dla 5 osób,

g) 70 m² dla 6 osób

h) w przypadku gdy w lokalu zamieszkuje większa niż 6 liczba osób, dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m².

2. Normatywną powierzchnię zwiększa się o 15

m², jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub osoba niepełnosprawna, jeżeli niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju na podstawie właściwego orzeczenia.

§4. 1. Prezydent Miasta Gniezna wydziela z mieszkaniowego zasobu lokale, które będą wynajmowane, jako lokale socjalne, a aktualizowanie wykazu następować będzie na bieżąco.

2. Prezydent Miasta Gniezna gospodaruje komunalnym zasobem mieszkaniowym, w tym ustala wykaz osób spełniających kryteria określone w uchwale Rady Miasta Gniezna w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna oraz kieruje ofertę wskazania lokalu celem zawarcia umowy.

3. Wykaz osób spełniających kryteria zgodnie z uchwałą, wymienioną w § 4. ust. 2, Prezydent Miasta Gniezna, z podziałem na strukturę gospodarstw domowych, podaje do publicznej wiadomości na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gnieźnie i na stronie internetowej Zarządu Gospodarowania Lokalami – jednostka budżetowa Miasta Gniezna oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Gniezna.

4. Wskazania mieszkań socjalnych i komunalnych podlegają kontroli społecznej poprzez umieszczenie informacji o wskazaniu lokalu osobie uprawnionej, do publicznej wiadomości, zamieszczając wykaz osób na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Gniezna i siedzibie Zarządu Gospodarowania Lokalami oraz na stronie internetowej Zarządu Gospodarowania Lokalami.

5. Prezydent Miasta Gniezna, doraźnie powołuje Komisję ds. mieszkaniowych do ustalania wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy w nowo wybudowanych budynkach lub po renowacji, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Gniezna.

Rozdział IV

Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego.

§1. 1. Uchwała Rady Miasta Gniezna Nr XXXIX/448/2009 z dnia 16 września 2009 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ustalonej ceny wytypowała ostateczną liczbę budynków, w których będzie kontynuowana sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców. Tym samym budynki te, z chwilą sprzedaży ostatniego lokalu, będą w pełni sprywatyzowane i wykluczone z ewidencji zasobu komunalnego.

2. Realizacja uchwały, o której mowa w ust. 1 nie posiada okresu granicznego, będzie kontynuowana do czasu uporządkowania spraw w zakresie regulacji udziałów.

3. Do dnia 31 stycznia 2010 r. całkowicie sprywatyzowanych zostało 8 budynków. Miasto Gnie-

zno posiada udziały w 173 budynkach, w których sprzedano 1 800 lokali. Natomiast 1153 lokale pozostają nadal własnością Miasta. W 69 budynków, tj. 39% jest kontynuowana sprzedaż, natomiast w pozostałych budynkach 104, tj. 61%, proces sprzedaży będzie kontynuowany po spełnieniu łącznie: wykonania inwentaryzacji i regulacji zapisów wieczysto-księgowych dokonywanych na podstawie aktów notarialnych.

4. W celu uregulowania stanu prawnego budynków poprzez sprostowanie zapisów wieczysto-księgowych Miasto Gniezno musi zinwentaryzować 66 budynków. Na ten cel Miasto Gniezno wydatkuje środki finansowe, wartość szacunkowa ok. 209.000,00 zł.

5. Procedura notarialnego sprostowania udziałów musi nastąpić w 111 budynkach. Na ten cel Miasto Gniezno będzie musiało wydatkować środki finansowe o wartości szacunkowej około 444.000,00 zł.

6. Uruchomienie postępowania mającego na celu uregulowanie prawidłowych udziałów planowana jest na poziomie 5 budynków rocznie. Natomiast sprzedaż roczna lokali planowana jest na poziomie 30 lokali rocznie.

7. W celu realizacji pełnej prywatyzacji budynków wspólnotowych Miasto Gniezno podejmie następujące zadania:

a) inicjowanie przez pełnomocników Miasta, wywoływania Uchwał na zebraniach wspólnot mieszkaniowych, wyrażających zgodę wszystkich współwłaścicieli nieruchomości na sprostowanie udziałów i ksiąg wieczystych we współwłasności nieruchomości wspólnej,

b) przeznaczenie określonych środków finansowych w rocznym budżecie na koszty związane z wykonaniem inwentaryzacji nieruchomości oraz obsługą notarialną,

c) podjęcie działań mających na celu podniesienie wiedzy w zakresie praw i obowiązków współwłaścicieli, którzy wykupili lokale komunalne, wynikające z ustawy o własności lokali,

d) wdrożenie procedury i uruchomienie procesu zamiany mieszkań, w szczególności dla osób, które złożą wnioski o wykup lokalu usytuowanego w budynku, który nie został wytypowany w wykazie stanowiącym załącznik Nr 1 do Uchwały Rady Miasta w Gnieznie Nr XXXIX/448/2009 z dnia 16 września 2009r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ustalonej ceny,

e) złożenie oferty sprzedaży najemcom lokali komunalnych usytuowanych w budynkach wspólnotowych, którzy nabyli pierwszeństwo w nabyciu, a w przypadku nie przyjęcia jej, wypowiedzenie umowy z ustawowym terminem 6 miesięcznym z zapewnieniem lokalu zamiennego.

§2. 1. Zgodnie z ustawą o własności lokali Miasto, jako udziałowiec w nieruchomości, jest zobowiązane płacić zaliczki na część wspólną nieruchomości, tj. zaliczki na fundusz remontowy i fundusz eksploatacyjny. Miasto płaci na dzień 31 stycznia 2010 r. za 1 m² udziału w nieruchomości średnio:

a) stawka na fundusz eksploatacyjny – 1,20 zł/m²,

b) stawka na fundusz remontowy – 1,30 zł/m².

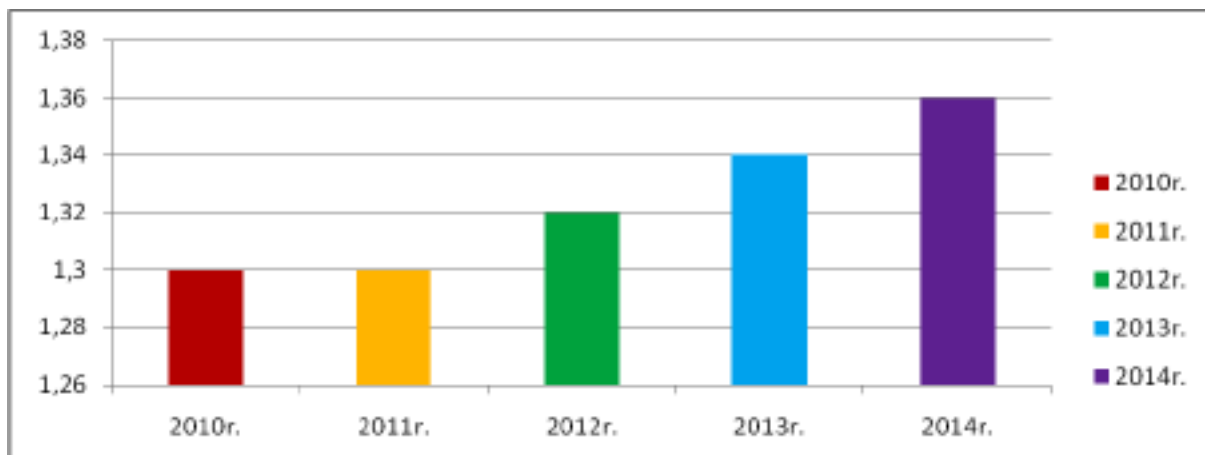
2 Prognozuje się następujący wzrost średniej stawki na fundusz eksploatacyjny

w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Gniezna za 1 m² na lata 2010-2014 (tabela nr 6 wraz z wykresem graficznym).

Wysokość stawek na fundusz eksploatacyjny w budynkach wspólnot*

Tabela nr 6

2010	2011	2012	2013	2014
1,30 zł/m ²	1,30 zł/m ²	1,32zł/m ²	1,34zł/m ²	1,36zł/m ²



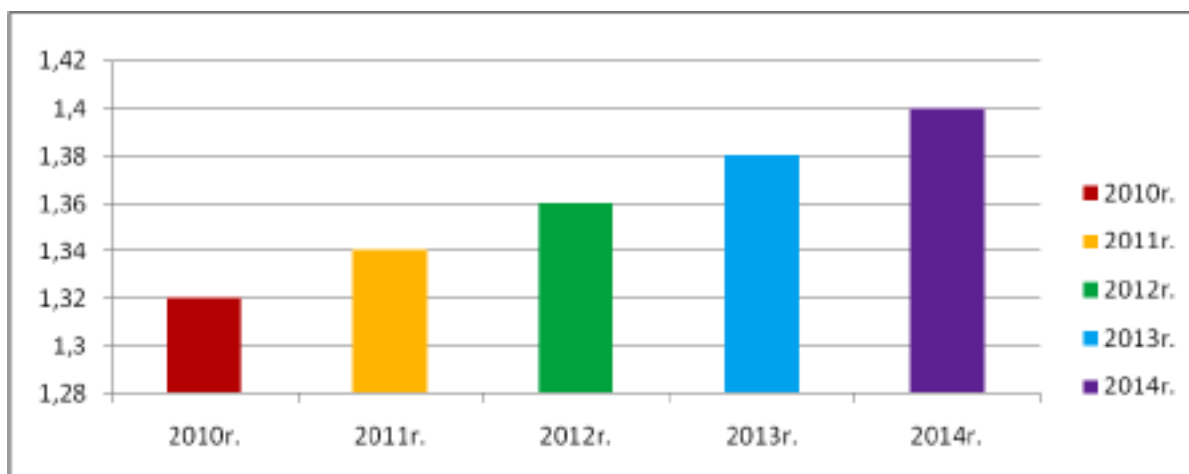
3. Prognozuje się następujący wzrost średniej stawki na fundusz remontowy w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Gniezna za 1 m² na lata 2010-2014 (tabela nr 7 z wykresem

graficznym).

Stawki na fundusz remontowy w budynkach wspólnot*

Tabela nr 7

2010	2011	2012	2013	2014
1,32 zł/ m ²	1,34 zł/ m ²	1,36 zł/ m ²	1,38 zł/ m ²	1,40 zł/ m ²

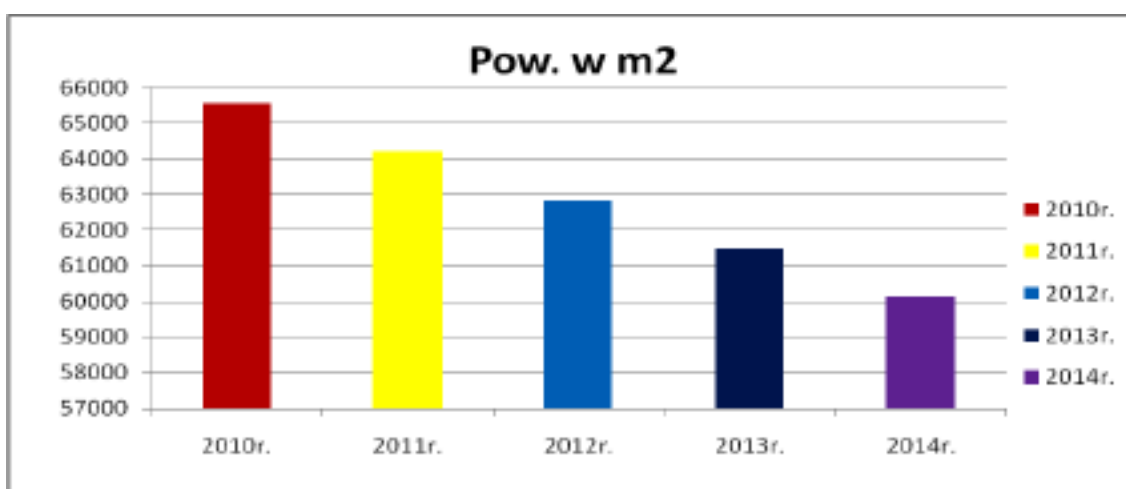


*Stawki na fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy są ustalane na zebraniach wspólnot mieszkaniowych i przyjmowane w głosowaniu w formie uchwały wspólnoty. Pełnomocnicy Miasta będą realizowali założenia niniejszej uchwały głosując za ustalaniem stawek na poziomie określonym w niniejszej Uchwale.

4. Prognozowany udział miasta w budynkach wspólnotowych (tabela nr 8).

Tabela nr 8

2010	2011	2012	2013	2014
65.550 m ²	64.200 m ²	62.850 m ²	61.500 m ²	60.150 m ²



5. Miasto Gniezno w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta płaci na dzień 31 grudnia 2009 r. miesięcznie:

a) na fundusz remontowy – 80.240,97 zł rocznie 962.891,64 zł.

b) na fundusz eksploatacyjny – 87.008,75 zł, rocznie 1.044.105,00 zł.

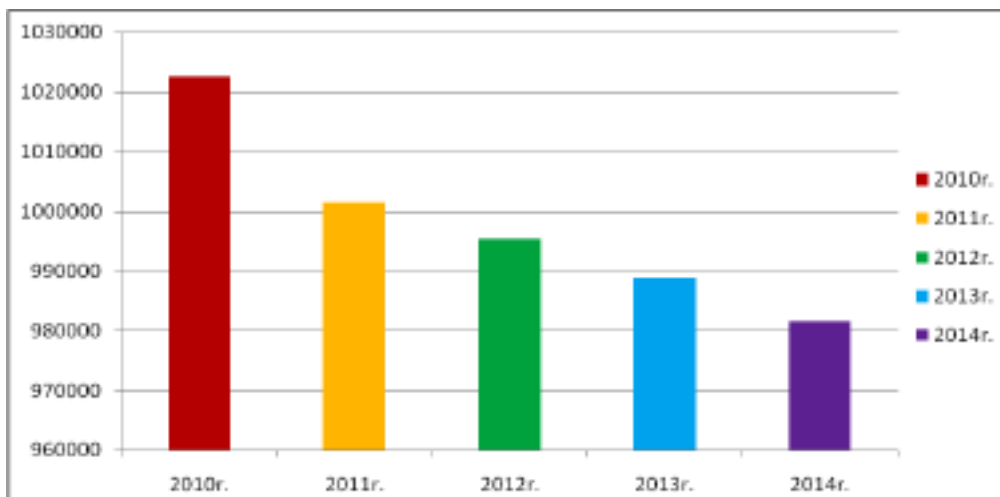
Prognozuje się zwiększenie kosztów eksploatacyjnych i tym samym wzrost zaliczek na fundusz eksploatacyjny oraz zwiększenie, z uwagi na pilność wykonywania remontów, zaliczek na fundusz remontowy.

Prognozę zaliczek na fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy udziału Miasta Gniezna obrazuje poniższa tabela nr 9 oraz wykresy graficzne.

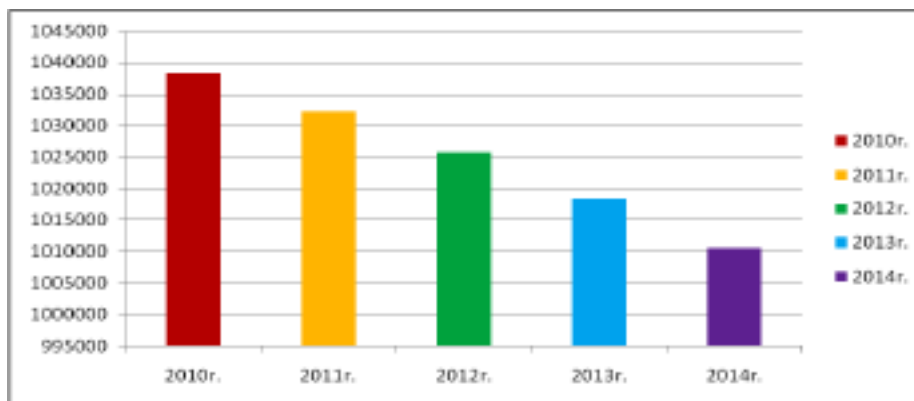
Tabela nr 9

Przedmiot	2010	2011	2012	2013	2014
Zaliczka na fundusz eksploatacyjny	1.022.580,00 zł	1.001.520,00 zł	995.544,00 zł	988.920,00zł	981.648,00zł
Zaliczka na fundusz remontowy	1.038.312,00 zł	1.032.336,00 zł.	1.025.712,00 zł	1.018.440,00 zł	1.010.520,00 zł
Zaliczki łącznie	2.060.892,00 zł	2.033.856,00 zł	2.021.256,00 zł	2.007.360,00 zł	1.992.168,00 zł

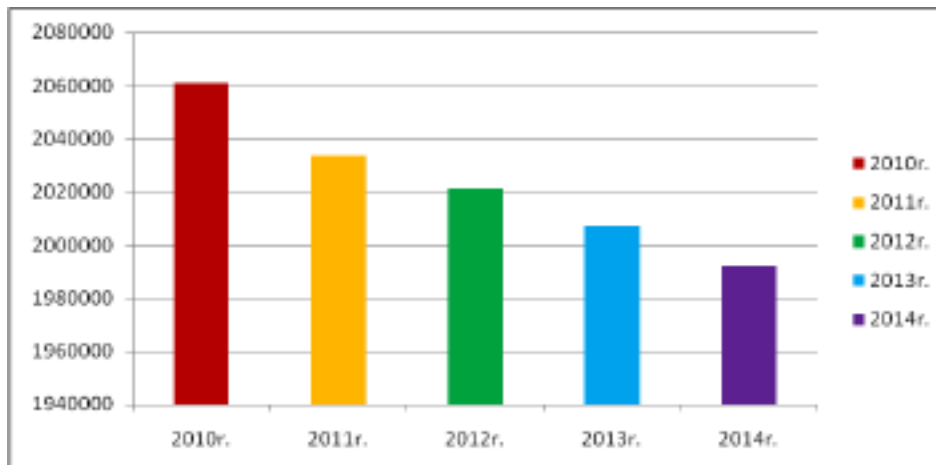
Wykres graficzny zaliczek na fundusz eksploatacyjny



Wykres graficzny zaliczek na fundusz remontowy



Wykres graficzny łącznych zaliczek na fundusz eksploatacyjny i remontowy



Rozdział V

Sposób zarządzania zasobem komunalnym

§1. 1. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wynikającymi głównie z ustawy o samorządzie gminy i ustawy o gospodarce nieruchomościami z dniem 1 października 2009 r. zmienił się sposób zarządzania i gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym Miasta Gniezna. Do 30 września 2009 r. gminnym zasobem mieszkaniowym Miasta Gniezna zarządzała i gospodarowała Spółka Miasta Urbis sp. z o. o. Od 1 października 2009 r. na czas określony dwóch lat tj. do dnia 30 września 2011 r., Spółce Urbis, powierzono czynności zarządzania zasobem komunalnym, w skład, którego wchodzi mieszkaniowy zasób Miasta. W ten sposób została wprowadzona zasada podziału kompetencji właścicielskich, którą to od dnia 1 stycznia 2010r., pełni w imieniu i na rzecz Miasta Gniezna - Zarząd Gospodarowania Lokalami - jednostka budżetowa Miasta Gniezna (ZGL). Do zadań Zarządu należy między innymi: zabezpieczenie w należyty sposób ochrony własności gminy oraz interesu prawnego Miasta Gniezna w stosunku do nieruchomości wchodzących w skład zasobu komunalnego wynikających między innymi z ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o finansach publicznych, ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Powołanie jednostki budżetowej w istotny sposób przyczyni się do sprawnego i efektywnego gospodarowania oraz zarządzania majątkiem Miasta Gniezna, a w szczególności zapewni:

- prawidłową ewidencję zasobu komunalnego,
- inwentaryzację i wycenę tych nieruchomości,
- sporządzanie i realizację wieloletnich planów wykorzystania zasobu,
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- prawidłową gospodarkę czynszową oraz wdrożenie procesu windykacji tych należności,
- prawidłowy nadzór nad zarządcami nieruchomości,
- skuteczną współpracę z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego,
- wprowadzanie mechanizmów obniżania kosztów eksploatacyjnych dla zasobu mieszkaniowego,
- pełniejszą kontrolę wykorzystywania środków publicznych oraz ich jawność wydatkowania,
- pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne oraz modernizację istniejącego zasobu.

Do zadań Zarządcy należy bieżące administrowanie nieruchomością oraz wykonywanie czynności zwykłego zarządu, w zakresie uprawnień i obowiązków określonych szczegółowo w zawartych umowach.

§2. Zarząd Gospodarowania Lokalami gospoda-

ruje zasobem poprzez zastosowanie najnowszych rozwiązań teleinformatycznych, tworząc między innymi Zintegrowany System Informatyczny, w którym moduły: baza klienta, elektroniczny obieg korespondencji, finansowo-księgowy, eksploatacyjny, remontowo – inwestycyjny, umożliwi prowadzenie kompleksowej ewidencji zasobu mieszkaniowego Miasta Gniezna.

§3. 1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Miasta Gniezna do dnia 30 września 2011 r. będzie sprawowała Spółka Urbis.

2. Miasto Gniezno gospodaruje zasobem mieszkaniowym poprzez podmioty, które zatrudniają licencjonowanych zarządców, wyłonionych z dniem 1 października 2011 r. na drodze postępowania przetargowego zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych.

3. Budynki pozyskiwane przez Miasto Gniezno niepowierzone w zarządzanie Urbis Sp. z o.o., na podstawie zawartej umowy z dnia 29 września 2009 r., z chwilą wejścia w życie niniejszej uchwały, mogą być oddane w zarządzanie osobom prawnym lub jednostkom nieposiadającym osobowości prawnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§4. Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi stanowiącymi przedmiot współwłasności, w których Miasto posiada ułamkowy udział, opiera się na zasadach określonych przepisami Kodeksu cywilnego oraz ustawy o własności lokali. Zarządzanie wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli. Miasto kieruje się zasadą racjonalności i gospodarności dla każdej nieruchomości indywidualnie i zobowiązane jest do kontroli wydatkowania środków budżetowych we wspólnotach mieszkaniowych.

Rozdział VI

Plan remontów i modernizacji budynków oraz koszty eksploatacyjne zasobu komunalnego Miasta Gniezna

§1. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu komunalnego Miasta Gniezna, ze względu na stopień zużycia oraz wiek ich eksploatacji, wymusza konieczność podejmowania działań mających na celu przede wszystkim zapobieganie zagrożeniu życia i bezpieczeństwa użytkowników. Wymagane remonty, wynikające nie tylko z przepisów prawa, ale i określenia standardów dla lokali socjalnych i lokali zamiennych, będą wprowadzane dla poszczególnych nieruchomości sukcesywnie.

2. Finansowanie prac remontowych, wynikających z przeglądów i awarii, określa roczny budżet, który jest opracowany na podstawie planowanych dochodów z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Około 30% najemców lokali mieszkalnych nie reguluje czynszu wraz z opłatami niezależnymi

od wynajmującego. Jednakże, za tych najemców, Wynajmujący ponosi wszystkie koszty eksploatacyjne takie jak: dostawa wody, ścieki, odpady komunalne, c.o. czy koszty wynagrodzenia dla zarządcy. Dlatego Miasto jest zmuszone zmniejszać środki przekazywane na remonty.

Plany remontowe są tworzone na podstawie przeglądów budowlanych, wynikających z przepisów ustawy Prawo budowlane i stosownych rozporządzeń. Potrzeby remontowe są ogromne i z konieczności rozłożone na wiele lat. Miasto w zakresie remontowym będzie stosowało zasadę systematycznego polepszania stanu technicznego budynków w możliwie najkrótszym czasie przy równoczesnej dbałości o wysoką jakość zastosowanych materiałów i technologii. Pozwoli to mieć pewność, że podejmowane remonty, trwale podniosą standard budynków.

Ponadto Miasto będzie szczególną uwagę przykładć do zapobiegania stratom ciepła poprzez:

- a) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, w sposób kompleksowy dla budynku,
- b) ocieplanie ścian szczytowych budynków lub całych budynków w zależności od posiadanych środków finansowych i strat cieplnych poszczególnych budynków,
- c) likwidację ogrzewania piecowego i likwidację nieekonomicznych kotłowni i sukcesywne podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej; zakłada się w pierwszej kolejności podłączenie budynków w strefie śródmiejskiej, tj, 31 budynków komunalnych, w celu realizacji programu ograniczania emisji dwutlenku węgla w śródmieściu,
- d) remontowanie dachów w najnowszych technologiach zapewniających długoletnią eksploatację bez konieczności wykonywania remontów.

Działania te będą miały decydujący wpływ na zmniejszenie kosztów zużycia energii cieplnej.

Ponadto w ramach prac remontowo-modernizacyjnych finansowane będą: projekty budowlane, nadzory budowlane, przeglądy techniczne, remonty instalacji wewnętrznych, malowanie klatek schodowych, roboty dekarские, blacharskie, remonty kominów, roboty zabezpieczające usuwanie awarii.

3. W celu realizacji potrzeb remontowych oraz zapewnienia bezpieczeństwa najemcom zasobu mieszkaniowego przyjęto następujące priorytety remontowe:

- a) przeglądy kominowe, gazowe, instalacji elektrycznych – koszty rocznych przeglądów i usuwanie awarii,
- b) przebudowa i budowa pieców kaflowych, w tym udrażnianie przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
- c) sukcesywna poprawa standardu wyposażenia lokali: z chwilą odzyskania lokalu wykonanie remontu, w zakres, którego wchodzić będzie: wymiana instalacji elektrycznych, w miarę możliwości technicznych likwidacja wspólnych wc, wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej, zakup i montaż kuchenek gazowych, wymiana lub renowacja stolarki okiennej i stolarki drzwiowej, przebudowa systemu grzewczego na koszt Wynajmującego lub ustalenie zakresu koniecznych prac remontowych wykonywanych przez najemcę na podstawie stosownego porozumienia na koszt Wynajmującego, rozłożony w uzgodnionym czasie.

Szczegółowe potrzeby remontowe stanowi niniejszy opis tabelaryczny Tabela Nr 10.

Tabela nr 10

Plan remontów bieżących na lata 2010-2014							
Lp.	Przedsięwzięcie	2010	2011	2012	2013	2014	Ogółem
w złotych rocznie							
1	Remont dachu	450.000	470.000	530.000	653.000	738.600	2.841.600
2	Remont klatki schodowej						
2.1	WLZ	150.000	131.500	83.000	51.500	28.400	444.400
2.2	Malowanie	109.500	103.500	90.500	99.000	85.000	487.500
2.3	Schody	29.250	28.500	28.600	20.250	10.400	117.000
2.4	Stolarka	60.600	67.000	56.700	30.800	30.000	245100
3	Wymiana stolarki w mieszkaniach						
3.1	Drzwi	23.600	26.000	15.050	20.800	10.950	96.400
3.2	Okna	174.200	151.400	135.600	125.800	89.200	676.200
4.	Remont:						
4.1	Podłogi	77.100	75.300	75.300	79.500	74.800	382.000
4.2	Piece kaflowe	276.500	236.500	168.000	92.300	47.700	821.000

5.	Dobudowa przewodów wentylacyjnych	49.100	25.700	20.700	17.500	12.500	125.500
6.	Wymiana instalacji wodociągowej	66.900	68.100	61.000	50.400	41.400	287.800
7.	Wymiana instalacji gazowej	35.800	35.100	34.100	34.100	33.900	173.000
8.	Wymiana instalacji c.o.	22.800	21.100	23.100	21.400	16.600	105.000
9.	Przebudowa i uszczelnienie kominów	61.400	51.400	42.250	25.450	14.900	195.400
10.	Wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach	228.500	181.000	162.900	150.300	110.100	832.800
11.	Remont elewacji	293.000	289.700	312.400	272.300	269.000	1436.400
12.	Ocieplenie	15.000	0	12.100	9.600	7.400	44.100
13.	Remont/wymiana instalacji odgromowej	17.000	0	0	0	0	17.000
14.	Osuszanie elewacji od frontu	0	5.000	0	0	0	5.000
15.	Osuszanie metodą iniekcji krystalicznej	20.500	25.600	0	18.400	11.600	76.100
16.	Wykonanie opaski + utwardzenie nawierzchni	38.500	3.500	50.000	0	0	92.000
17.	Remont pomieszczeń gosp.(użytkowych)	5.000	0	0	0	0	5.000
18.	Przem. ugiętych i spęk. el. strop. dREW.	5.000	0	0	0	0	5.000
19.	Kons. DREW. podłogi i sufitu na strychu	2.500	0	0	0	0	2.500
20.	Wyk. rem. płyt balkonowych z izolacją	0	25.000	0	25.000	0	50.000
21.	Remont ogrodzenia	0	0	12.500	0	0	12.500
22.	Rozebranie pustostanu budynek na podwórku	6.000	0	0	0	0	6.000
SUMA		2.217.750	2.020.900	1.913.800	1.797.400	1.632.450	9.582.300

§2. 1. Odrębnie należy w niniejszym programie, wskazać kwestie związane z utrzymaniem stanu technicznego baraków, w których usytuowane są lokale socjalne oraz mieszkalne.

Historia

Baraki nie posiadają znaczącej wartości historycznej.

Baraki to wolnostojące, jednokondygnacyjne i niepodpiwniczone budynki mieszkalne, usytuowane głównie na Osiedlu Grunwaldzkim w Gnieźnie. W znacznej większości są to budynki zbudowane ponad 60 lat temu, jako zaplecze koszarowe dla wojska.

Tabela nr 11. Rok budowy baraków mieszkalnych.

Położenie:	Rok budowy:
ul. 17 Dywizji Piechoty	1940
ul. Armii Krajowej	1940
ul. Cymśa	1973/1974
ul. Grunwaldzka	1940
ul. Krucza	1940
ul. Wesoła	1940
ul. Wiosenna	1940

Ilość budynków i lokali, powierzchnia.

Miasto Gniezno posiada 47 budynków barakowych, w których znajduje się 539 lokali. Wśród tych budynków: 37 to budynki komunalne (posiadające 390 lokali), natomiast 10 pozostałych budynków to budynki Wspólnot Mieszkaniowych (149 lokali).

Ilość lokali w każdym z baraków waha się od 4 w baraku przy ulicy Kruczej 3a, do 19 w baraku przy ulicy Grunwaldzkiej 15. Baraki przy ulicy Cymśa mają jednakową ilość lokali, wynoszącą 6 lokali.

Powierzchnia użytkowa baraków mieści się w granicach od 158 m² (dla 4 lokali przy ulicy Armii Krajowej 16) do 965,29 m² (dla 16 lokali przy ulicy Grunwaldzkiej 5a). Średnia powierzchnia użytkowa pojedynczego lokalu mieszkalnego, znajdującego się w baraku, wynosi około 40 m².

Konstrukcja baraków.

W większości są to baraki murowane z drewnianymi elementami ścian. Stropy oraz konstrukcja dachu drewniana. Dach pokryty papą asfaltową. Baraki w kompleksie ul. Cymśa 1-7 mają konstrukcję drewnianą na podmurówce betonowej.

Wszystkie lokale posiadają ogrzewanie piecowe (tylko 1 barak posiada centralne ogrzewanie – Cymśa 7).

Największym problemem dla lokatorów oraz pobliskich mieszkańców baraków usytuowanych przy ulicy Cymśa jest azbest, występujący w elewacji oraz na dachach tych budynków. Włókna azbestowe są niezwykle szkodliwe, wywołują nowotwory oraz choroby układu oddechowego. Obowiązujący w Polsce „Program usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest stosowanych na terytorium Polski” ustala, że wszystkie wyroby zawierające azbest muszą być wyłączone z użytku i unieszkodliwione do końca 2032 roku. W związku z tym, konieczne jest usunięcie wyrobów azbestowych z baraków znajdujących się przy ulicy Cymśa.

Poniżej przedstawiona tabela wskazuje budynki z azbestem do usunięcia w latach 2009-2032 (tabela nr 12).

Tabela nr 12
Baraki zawierające azbest.

Lp.	Adres	Rodzaj azbestu – miejsce wbudowania	Ilość azbestu (m ²)	Ostateczna data usunięcia azbestu	Szacunkowa wartość wymiany azbestu
1	Cymśa 1a	chryzotylowy - elewacja	163,23	2018	46.000,00
2	Cymśa 1b	chryzotylowy - elewacja	163,23	2017	46.000,00
3	Cymśa 2a	chryzotylowy - elewacja	122,67	2019	35.000,00
4	Cymśa 2b	chryzotylowy - dach	122,67	2020	35.000,00
5	Cymśa 3a	chryzotylowy - elewacja	122,67	2021	35.000,00
6	Cymśa 3b	chryzotylowy - elewacja	122,67	2022	35.000,00
7	Cymśa 5a	chryzotylowy - elewacja	102,89	2023	32.000,00
8	Cymśa 5b	chryzotylowy - elewacja	98,29	2024	32.000,00
9	Cymśa 5d	chryzotylowy - elewacja	122,67	2025	35.000,00
10	Cymśa 7	chryzotylowy – elewacja i dach	553,93	2026/27	160.000,00
					Suma = 491.000,00 zł.

W związku z planowaną modernizacją oraz budową zasobu komunalnego Miasta Gniezna, zachodzi konieczność zaplanowania rozbiórki budynków drewnianych zlokalizowanych przy ulicy Cymśa. Związane jest to ze złym stanem technicznym i likwidacją budynków zawierających azbest oraz dużymi kosztami eksploatacji.

Rozbiórka budynków dotyczy baraków o następujących numerach:

- ul. Cymśa 1a, 1b
- ul. Cymśa 2a, 2b
- ul. Cymśa 3a, 3b
- ul. Cymśa 5a, 5b, 5c, 5d

Szacunkowy koszt rozbiórki jednego baraku to

kwota około 35.000 zł, co stanowi łącznie kwotę około 350.000 zł.

Wynajmujący planuje sukcesywne wyłączenie budynków z eksploatacji poprzez niezasiedlanie ich ponownie nowymi najemcami. Opróżniony lokal należy zabezpieczyć przed nielegalnym zajęciem poprzez zamurowanie otworów okiennych i drzwiowych. W ten sposób zgodnie z opracowywanym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego rejonu pozyskany zostanie grunt pod budownictwo komunalne wielorodzinne. Planuje się wykonanie budynku wielorodzinnego ze względu na pozyskany teren budynek w kształcie litery „U” czteroklatkowy, trzykondygnacyjny, podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej.

§3. Miasto, decydując się na realizację budownictwa mieszkaniowego, musi uwzględniać normy obowiązujące i przyjęte w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie, bowiem z tymi rozwiązaniami prawnymi, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi, niezależnie czy będzie przeznaczane na lokal socjalny, czy też wynajmowane na czas nieoznaczony. Jedynym, zatem dopuszczalnym kryterium zakwalifikowania lokalu, jako lokalu socjalnego, może być oferowana przez Miasto powierzchnia pokoi w stosunku do ilości osób w kierowanej do tego lokalu rodzinie, z uwzględnieniem normatywnej powierzchni, o którym mowa w Rozdziale VII §5 ust. 7.

§4. 1. Zbilansowanie potrzeb remontowo – modernizacyjnych wymaga ustanowienia standardów docelowych, które należy realizować i osiągnąć na przestrzeni lat.

2. Zakładany standard budynku:

a) elementy konstrukcji budynku niewykazujące objawów zagrożenia, elewacja bez ubytków tynku i okładzin odnawiana max. co 20 lat,

b) szczelne pokrycie dachowe, kompletne i konserwowane obróbki blacharskie i odwodnienia dachów,

c) sprawna instalacja odgromowa,

d) sprawne, szczelne, i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne badana raz w roku,

e) wymiana instalacji elektrycznej, przystosowanej do aktualnie zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,

f) sprawna i szczelna instalacja gazowa, kontrola szczelności raz w roku,

g) w budynkach zasilanych z zewnętrznej sieci ciepłowniczej, węzeł cieplny wyposażony w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe i pompy z pomiarem zużycia ciepła,

h) pomalowane klatki schodowe nie rzadziej niż co 10 lat,

i) budynki wyposażone w piwnice lokatorskie lub

schowki gospodarcze, zamykane, sprawne zamki i domofony w wejściu głównym,

j) zadbane elementy małej architektury, takie jak: ławki, śmietniki, dojście do budynku.

3. Zakładany standard lokalu zamiennego:

a) indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, zimnej i ciepłej wody,

b) sprawne, stałe i bezpieczne źródła ciepła niezanieczyszczające środowiska,

c) szczelne instalacje i sprawne urządzenia gazowe,

d) sprawne instalacje elektryczne,

e) sprawne i nieprzeciekające instalacje centralnego ogrzewania, pionów wodne i kanalizacyjne,

f) wyposażenie lokalu w kuchnię lub wnękę kuchenną, łazienkę z wanną lub kabiną prysznicową oraz wc w lokalu,

g) sprawna wentylacja w kuchni i w łazience,

h) ściany suche bez zawilgoceń,

i) lokal odmalowany,

j) wymiana stolarki drzwiowej i okiennej

4. W przypadku lokali socjalnych określa się minimalny standard. Ustawa o ochronie praw lokatorów określa, że lokal socjalny może mieć obniżony standard, ale musi nadawać się do zamieszkania ze względu na stan techniczny i wyposażenie.

Wyposażenie lokalu socjalnego:

a) instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,

b) woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub w promieniu np. 30 m (ewentualnie 2 min. dojścia) od drzwi wejściowych do lokalu,

c) ustęp indywidualny bądź zbiorowy,

d) pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne,

e) lokal jednoizbowy posiada możliwość wymiany powietrza – kratka wentylacyjna, w lokalach wieloizbowych – wentylacja kuchni,

f) lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła, kuchnię elektryczną lub węglową,

g) lokal odmalowany,

h) ściany suche, bez zawilgoceń,

i) zamykające się drzwi i okna,

j) sprawne urządzenia higieniczno- sanitarne w lokalu lub poza nim.

§5. Miasto Gniezno w okresie od 2004 r. wykwaterowało, ze względu na stan techniczny oraz zagrożenia życia i bezpieczeństwa, najemców z następujących budynków:

a) Grzybowo 27 – 6 rodzin,

b) Żuławy 32 – 6 rodzin – budynek zabezpieczony niewyburzony, działka do sprzedaży,

c) Garbarska – 3 – budynek wyburzony, działka sprzedana,

d) Świętokrzyska – 6 rodzin – budynek wyburzony, działka do sprzedaży,

e) Św. Jana 8 – 3 rodziny – budynek zabezpieczony wraz z działką przeznaczony do sprzedaży,

f) Leśna 1 – 1 rodzina, budynek zabezpieczony

przeznaczony do sprzedaży,

- g) Kawiary 1 – budynek prywatny - 2 rodziny,
- h) Św. Wawrzyńca 19 – 7 rodzin wykwaterowanych, sukcesywnie zabezpieczany przed nielegalnym zajęciem – działka do zagospodarowania,
- i) Św. Wawrzyńca 33 – 6 rodzin wykwaterowanych – działka Skarbu Państwa,
- j) Cierpięgi 3 – budynek prywatny – 2 rodziny wykwaterowane.

2. Łącznie wykwaterowano i zawarto umowy najmu na lokale usytuowane w zasobie komunalnym Miasta Gniezna z 43 najemcami.

§6. Planowane i sukcesywne wykwaterowanie budynków oraz wyłączenie z eksploatacji następujących budynków:

- a) Kawiary 13 – 4 rodziny,
- b) Św. Wawrzyńca 19 – 2 rodziny
- c) Św. Wawrzyńca 33 (oficyna) – 2 rodziny,
- d) Konikowo 20 – 6 rodzin,
- e) Cymsa (baraki) – 69 rodzin.

§7. W ramach ograniczenia emisji dwutlenku węgla, które w centrum miasta wynosi 45%, Wynajmujący planuje podłączenie do sieci ciepłowniczej oraz wykonanie instalacji grzewczej następujących budynków:

- Sienkiewicza 11, 23,
- Dąbrówki 9, 10,
- Chrobrego 8,
- Sobieskiego 16,
- Wawrzyńca 34, 11, 15-16
- Rzeźnicka 7,
- Tumska 1.

Rozdział VII Zasady polityki czynszowej

§1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich zmian w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoliłby zapewnić samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej.

Skuteczna reforma polityki czynszowej jest krokiem o kluczowym znaczeniu w procesie stopniowego urealniania opłat za użytkowane mieszkania i wyłaniania się prywatnego sektora mieszkań czynszowych. Bez podniesienia czynszów za lokale mieszkalne do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali, Miasto Gniezno będzie narażone na drenaż finansowy w zasobie komunalnym. Nadal więc utrzymywać się będzie niewłaściwe dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych lokali mieszkalnych (zbyt duże lokale, nieodpowiadające możliwościom finansowym gospodarstwa domowego). Nie będzie też dostatecznych bodźców zachęcających do prywatyzacji zasobu komunalnego, w sytuacji gdy stawki czynszowe wnoszone przez najemców lokali komunalnych są niższe od zaliczek w poczet kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości wnoszonych przez właścicieli lokali. Miasto Gniezno w takim przypad-

ku nadal będzie dotować swoich najemców, spośród których tylko część wymaga bezpośredniego wsparcia miasta w postaci wynajmu lokali mieszkalnych za czynsz niższy od kosztów utrzymania lokalu.

2. Z czynszu należy opłacić: koszty ubezpieczenia budynku, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym: opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od wynajmującego tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody, oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Od dnia 1 marca 2010 r. najemcy lokali komunalnych będą wpłacali opłaty czynszowe na indywidualne konta kontrahenckie.

§2. 1. Wysokość stawki bazowej czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Prezydent Miasta Gniezna w drodze Zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej Uchwały.

2. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest stawką ustaloną dla lokalu mieszkalnego położonego poza strefą śródmiejską w budynku wyposażonym w c.o., gaz przewodowy, wc, łazienkę i instalację wodno-kanalizacyjną.

3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w budynkach oddanych do użytkowania po 2009 roku oraz wynajętych lokalach po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały z wyposażeniem określonym w §2 ust.2, ustala się 2,4% wartości odtworzeniowej. W lokalach tych nie mają zastosowania czynniki obniżające i podwyższające określone w Rozdziale VII w §3 niniejszej Uchwały.

4. Stawka bazowa czynszu za lokale w 2010 roku wynosi 1,9% wartości odtworzeniowej.

5. Zmiana stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta Gniezna w okresie obowiązywania niniejszej uchwały, będzie regulowana raz w roku w stosunku do wartości procentowej wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Wielkopolskiego w następujących wysokościach:

- a) 2011 – 2,10%,
- b) 2012 – 2,20%,
- c) 2013 – 2,30%,
- d) 2014 – 2,30%

6. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej za lokal socjalny ustala się w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie miasta Gniezna.

7 Stawka czynszu za 1m² zajmowanego pomieszczenia tymczasowego, o którym mowa w art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postę-

powania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) wynosi 50% stawki bazowej.

8. Czynsz za lokale mieszkalne i zamienne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Gniezna.

9. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne, czynniki te nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

10. W prognozie wielkości mieszkaniowego zasobu zostało przyjęte, że liczba lokali socjalnych w mieście będzie rosła.

§3. 1. Przy ustalaniu stawek czynszu za lokale

Miasto Gniezno zobligowane jest, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, do uwzględnienia czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- a) położenie budynku,
 - b) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
 - c) ogólnego stanu technicznego budynku,
- 2) Wprowadza się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu (tabela nr 15).

Tabela nr 15

Lp.	Wyszczególnienie	Czynniki obniżające stawkę bazową	Czynniki podwyższające stawkę
1	Budynki wybudowane przed 1975 r., Baraki Osiedle Grunwaldzkie	20%	-
2	Budynki wybudowane w okresie od 1976-2000	-	10%
3	Budynki wybudowane po 2000 roku	-	10%
4	Budynek po wykonanym remoncie kapitalnym lub termomodernizacji	-	20%
5	Budynki w strefie śródmiejskiej	-	10%
6	Centralne ogrzewanie	10%	10%
7	Ciepła woda	10%	10%
8	Brak wc w mieszkaniu	10%	-
9	Brak łazienki w mieszkaniu	10%	-
10	Brak gazu przewodowego w budynku	10%	-
11	Brak instalacji kanalizacyjnej w budynku	10%	-
Przy zbiegu kilku czynników obniżających lub podwyższających stawkę czynszu- maksymalna obniżka lub wyższa stawki bazowej nie może przekroczyć 50%			

3. Czynsz najmu za lokal wynajmowany przez Miasto od osoby fizycznej lub prawnej, podnajemca opłacać będzie w wysokości stawek obowiązujących w gminnym zasobie mieszkaniowym, natomiast Miasto Gniezno, będzie dopłacać Wynajmującemu, różnicę pomiędzy tym czynszem, a usta-

loną w umowie stawką.

4. Symulacja podwyżek czynszu na przestrzeni lat 2010-2014 tabela nr 16.

Tabela nr 16

Rok	Stawka bazowa czynszu	Stawka czynszu socjalnego	% wartości odtworzeniowej	Min. stawka czynszu	Max. stawka czynszu	Roczne wpływy z tytułu czynszu wynikające ze średniej stawki czynszu
2010	4,80	1,20	1,90	2,40	7,20	3.351.108
2011	5,32	1,33	2,10	2,66	7,98	3.654.672
2012	5,57	1,39	2,20	2,79	8,36	3.773.712
2013	5,83	1,46	2,30	2,92	8,75	3.775.524
2014	5,83	1,46	2,30	2,92	8,75	3.775.524

§4. 1. Głównym celem polityki czynszowej, realizowanym przez właściwie prowadzony program czynszowy w zasobie Miasta Gniezna, będzie:

a) ulepszanie stanu i standardu w istniejącym zasobie mieszkaniowym oraz wdrożenie procedur za-

rzadzania nim, zapewniające ich efektywne utrzymanie i gospodarowanie,

b) kontynuacja reformy lokalnej polityki mieszkaniowej, w której Miasto wciąż pełnić będzie rolę jednostki ułatwiającej i umożliwiającej zaspokajanie

lokalnych potrzeb mieszkaniowych przy pomocy funduszy lokalnych i centralnych.

2. Wdrożenie programu polityki czynszowej, w ramach dopuszczonych obecnymi regulacjami prawnymi, umożliwi:

- a) stworzenie jasnej i przejrzystej polityki czynszowej stymulującej rozwój mieszkalnictwa,
- b) dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych przez nie lokali (uwzględniając ich wielkość i możliwości finansowe najemców),
- c) kreowanie polityki mającej na celu, aby małe gospodarstwa domowe zajmujące zbyt duże mieszkania wyrażały wolę ich zamiany na mniejsze,
- d) stymulowanie procesu zamiany mieszkań,
- e) polepszenie standardu mieszkań, w których czynsz zbliża się do poziomu rynkowego,
- f) stopniowe likwidowanie nieuzasadnionych ze względów społecznych przywilejów dotowania gospodarstw domowych, które stać na pokrycie pełnych kosztów wynajmu mieszkania),
- g) poprawa stanu technicznego i wizerunku Miasta Gniezna,
- h) stopniowe ograniczanie postaw roszczeniowych wśród mieszkańców zasobu komunalnego oraz oczekujących na wskazanie lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna.

§5. 1. Ustalając zasady polityki czynszowej, Rada Miasta Gniezna postanawia objąć ochroną ubogich lokatorów komunalnego zasobu mieszkaniowego przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych, poprzez zastosowanie obniżek czynszu. Wraz z dodatkami mieszkaniowymi i wynajmowaniem lokali mieszkalnych wg socjalnej stawki czynszu, jest to kolejne narzędzie pomocy osobom ubogim w obniżaniu kosztów utrzymania mieszkań.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy, za wyjątkiem najemców lokali socjalnych oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

3. Obniżka czynszu będzie udzielana na okres jednego roku i będzie mogła być udzielana na kolejne jednoroczne okresy. Pomoc ta będzie skierowana do osób, które wystąpią z wnioskiem i spełnią następujące warunki:

- a) zajmują lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna,
- b) zawarły umowę najmu na czas nieoznaczony,
- c) nie pobierają dodatku mieszkaniowego i nie są uprawnione do otrzymania dodatku mieszkaniowego,
- d) nie posiadają zaległości w opłatach za używanie lokalu lub za zgodą wynajmującego podpisały porozumienie w sprawie spłaty zaległości w ratach,
- e) zajmują lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami),
- f) spełniają kryteria dochodowe uprawniające do

obniżki czynszu, tj. jeżeli: wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca na jednego członka gospodarstwa, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, wynosi nie więcej niż: 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Ustala się wskaźniki obniżek stawek czynszu w następujących wysokościach:

- a) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- b) 25% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.

5. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych.

6. Obniżki mogą być stosowane, także w stosunku do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli.

7. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy zamieszkującemu w lokalu, w którym normatywna powierzchnia użytkowa, w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, przekracza normy uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych:

- a) dla 1 osoby - 35 m²
- b) dla 2 osób - 40 m²
- c) dla 3 osób - 45 m²
- d) dla 4 osób - 55 m²
- e) dla 5 osób - 65 m²

f) dla 6 osób - 70 m², a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób, dla każdej kolejnej osoby zwiększa się powierzchnię normatywną tego lokalu o 5 m².

8. Osobom, które spełniają warunki, ale zamieszkują ponadnormatywny lokal, Prezydent Miasta Gniezna umożliwi jednokrotne skorzystanie z obniżki na jeden rok, o ile oświadczą, że podejmą działania w celu zamiany zajmowanego lokalu na lokal mniejszy, ma to zachęcić do zamian lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów i ich rzeczywiste potrzeby mieszkaniowe.

§6. 1. Kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, o której mowa w art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, pobiera się w wysokości: sześciokrotnego miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Wynajmujący, w uzasadnionych przypadkach, może na wniosek osoby, która uzyskała prawo do lokalu, wyrazić zgodę na zapłatę kaucji w miesięcznych ratach, płatnych w okresie nie dłuższym niż

12 miesięcy.

3. Osoba, z którą zostanie zawarta umowa na najem lokalu i uzyskała zgodę pisemną od Wynajmującego na zapłacenie kaucji mieszkaniowej w ratach, jest zobowiązana w dniu podpisania umowy najmu wpłacić na konto Wynajmującego pierwszą ratę kucji.

4. Wynajmujący ma prawo potrącić z kaucji mieszkaniowej kwotę zaległego czynszu i opłat niezależnych oraz innych należności przysługujących mu z tytułu najmu lokalu.

5. Kaucja, na wniosek najemcy, po protokolarnym przejściu lokalu, podlega zwrotowi po potrąceniu należności wynajmującego.

6. Zwrot kaucji podlega waloryzacji zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów.

w latach 2010-2014 i przewidywane nakłady na utrzymanie zasobu

Ocena stanu istniejącego

Dochody uzyskiwane z tytułu czynszu za lokale mieszkalne stanowią jedną ze składowych wydatków przeznaczonych na utrzymanie lokali mieszkalnych. Dochody te nie pokrywają bowiem kosztów utrzymania budynków w stanie nie pogorszonym. Pozostała część tych wydatków pokrywana jest dochodów uzyskiwanych z tytułu najmu lokali użytkowych oraz dzierżawy straganów targowych i opłaty targowej. Koszty utrzymania zasobu komunalnego na lata 2010-2014 przedstawia Tabela Nr 17.

Tabela nr 17 Projekcja finansowa obejmująca wpływy z zasobu komunalnego Miasta Gniezna w latach 2009-2014.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

	Jedn.	2010	2011	2012	2013	2014
Stawka bazowa	zł.	4,80	5,32	5,57	5,83	5,83
Minimalna stawka czynszu	zł	2,40	2,66	2,70	2,92	2,92
Całkowita powierzchnia komunalnych lokali mieszkalnych (budynki komunalne i wspólnot mieszkaniowych)	m ²	107.952,04	106.602,04	105.252,04	103.902,04	102.552,04
Całkowita powierzchnia komunalnych lokali użytkowych	m ²	22.078,71	22.078,71	22.078,71	22.078,71	22.078,71
Planowane wpływy z najmu lokali użytkowych i targowisk	zł	4.571.889	4.571.889	4.571.889	4.571.889	4.571.889
Planowane wpływy z najmu lokali mieszkalnych	zł	7.602.026	8.183.192	8.465.880	9.010.109	9.256.157
Planowany koszt eksploatacji budynków komunalnych	zł	5.016551	5.016551	5.267.378	5.530.747	5.530.747
Wynagrodzenie dla zarządcy	zł	2.528.722	2.202.229	960.000	960.000	960.000
Stawka eksploatacyjna w budynkach wspólnotowych	zł	1,30	1,30	1,32	1,34	1,36
Stawka remontowa w budynkach wspólnotowych	zł.	1,32	1,34	1,36	1,38	1,40
Planowany koszt remontów budynków i lokali komunalnych	zł	2.567.750	3.553.329	4.789.135	5.083.891	5.345.131
Planowana zaliczka na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	zł	1.038.312	1.032.366	1.025.712	1.018.440	1.010.520
Planowana zaliczka na fundusz eksploatacyjny wspólnot mieszkaniowych	zł	1.022.580	1.001.520	995.544	988.920	981.648

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu miasta powinny być bilansowane wpływami z czynszów. Na koszty te składają się koszty eksploatacji mieszkaniowego zasobu w tym między innymi: koszty administrowania, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania czystości, koszty utrzymania części wspólnych budynku, ubezpieczenie zasobu komunalnego, oraz koszty utrzymania jednostki zarządzającej zasobem mieszkaniowym.

Uwarunkowania prawne

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów w art. 9 określa maksymalny wzrost stawki czynszu w danym roku. Obecnie średnia stawka czynszu w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Miasta Gniezna kształtuje się na poziomie 2,60 zł/m² przy stawce bazowej 4,80 zł/m² tj. w przedziale 1-2% wartości odtworzeniowej 1m² p.u. lokalu).

Założenia polityki

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2010-2014 będą:

- czynsze z lokali mieszkalnych,
- czynsze za najem lokali użytkowych,
- dochody z opłat targowych,
- środki finansowe w wysokości środków uzyskiwanych rocznie ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- podjęcie działań mających na celu zwiększenie środków finansowych przeznaczanych na remont zasobu przy minimalizowaniu kosztów jego eksploatacji,
- realizacja projektów współfinansowanych z funduszy pomocowych Unii Europejskiej,
- podjęcie działań w celu pozyskania środków pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- wdrożenie programów budownictwa koncesyjnego w ramach Partnerstwa Publiczno-Prywatnego,
- pozyskiwanie lokali poprzez realizację budownictwa w ramach koncesji,
- wkłady niepieniężne,
- dotacje celowe z budżetu miasta,
- pozyskiwanie mieszkań na wolnym rynku.

Rozdział IX

Inne działania dla poprawy gospodarowania zasobem

Strategia wymienia szereg działań o charakterze optymalizacyjnym – większość ich zależy ściśle od już wprowadzonych zmian w sposobie zarządzania i gospodarowania zasobem przez nowo powołaną jednostkę budżetową Miasta Gniezna – Zarząd Gospodarowania Lokalami. Należy podejmować szybkie działania pozyskiwania środków finansowych z zewnętrznych źródeł finansowania mającego na celu realizację programu renowacji kamienic będących w zasobie komunalnym w tym budowa nowych budynków komunalnych. Najlepszy okres pozyskiwania środków finansowych, który przypadł

na okres lat 2004-2008 nie został wykorzystany. W okresie spowolnienia gospodarczego, który przypada na okres wprowadzenia niniejszego programu, będzie wymagał od wszystkich decydentów Miasta Gniezna, zgodnej współpracy i woli realizacji wieloletnich planów mających na celu odbudowę zasobu komunalnego oraz poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu komunalnego. Celem niniejszego dokumentu jest wprowadzenie wdrożenie polityki mieszkaniowej Miasta Gniezna, których głównymi celami są:

- polepszenie jakości życia mieszkańców,
- zwiększenie zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego,
- stworzenie szans osobom niepełnosprawnym na normalne funkcjonowanie,
- poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem,
- zapobieganie bezdomności.

Etapem programu termomodernizacji nieruchomości są planowane z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej (PEC) w Gnieźnie włączenia budynków z 100% udziałem Miasta do sieci ciepłowniczej.

Ponadto ustawa o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ma na celu przede wszystkim wyeliminowanie barier efektywnego wykorzystywania środków z programu budownictwa socjalnego. Wprowadzane rozwiązania powinny wg legislatorów przyczynić się do wzrostu zainteresowania samorządów uzyskaniem finansowego wsparcia i wpłynąć na lepsze dostosowanie programu do wymogów racjonalnego zarządzania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Do najważniejszych zmian zawartych w nowelizacji Ustawy zalicza się wprowadzenie możliwości uzyskania finansowego wsparcia na tworzenie zasobu mieszkań komunalnych, które nie są lokalami socjalnymi. Ograniczeniem wykorzystywania tego przepisu jest konieczność wydzielenia przez gminę z posiadanego już zasobu komunalnego lokali socjalnych w liczbie i powierzchni odpowiadającej mieszkaniom komunalnym, które zostają wybudowane przy dofinansowaniu z budżetu państwa.

Utworzenie odpowiedniej liczby mieszkań komunalnych umożliwi Miastu przeprowadzanie do nowych mieszkań komunalnych lokatorów rzetelnych i uiszczających terminowo opłaty czynszowe, natomiast niewypłacalnych najemców Miasto będzie mogło skierować do starych, zwolnionych w ten sposób zasobów mieszkaniowych.

W nowelizacji podjęto decyzję o rezygnacji z finansowania uzbrojenia terenu. Nowelizacja Ustawy wprowadza ponadto możliwość zakupu całych budynków mieszkalnych, a nie tylko pojedynczych lokali oraz umożliwia refinansowanie kosztów przedsięwzięcia polegającego na zakupie lokali lub

budynków mieszkalnych, o ile dokonano tego w okresie maksymalnie 12 miesięcy przed złożeniem wniosku.

Warto także zwrócić uwagę na możliwości dofinansowania z Funduszu Dopłat tworzenia mieszkań chronionych nie tylko w wyniku zakupu odpowiedniego lokalu, ale także w wyniku budowy czy remontu budynków, tak jak obecnie w ma to miejsce w przypadku tworzenia lokali socjalnych. Należy jednakże zwrócić uwagę, że w związku z podwyższeniem wskaźników finansowego wsparcia zrezygnowano z możliwości finansowania w ramach programu budowy uzbrojenia terenu. Na tego typu inwestycje gminy mogą korzystać z programu preferencyjnych kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Podmioty uprawnione do finansowego wsparcia oraz rodzaje wspieranych przedsięwzięć. Zgodnie z Art. 3.1. finansowego wsparcia udziela się gminie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na:

- budowie, w tym rozbudowie lub nadbudowie, budynku na nieruchomości stanowiącej własność gminy lub będącej w jej użytkowaniu wieczystym – w wysokości 30%,
- remoncie lub przebudowie budynku będącego własnością gminy i przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku – w wysokości 40%,
- zmianie sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy – w wysokości 40%,
- kupnie lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego – w wysokości 30%,
- kupnie lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego, połączonym z remontem tych lokali lub budynku, w wyniku którego powstaną lokale socjalne, z zastrzeżeniem art. 6 ust. 1 oraz art. 6a. Ustawy – w wysokości 30%.

Zmienił się poziom obowiązujących dopłat, w myśl ustawy możliwe jest uzyskanie dofinansowania na projekty polegające na:

- budowie, w tym rozbudowie lub nadbudowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym gminy, związku międzygminnego albo organizacji pożytku publicznego – w wysokości 40%,
- remoncie lub przebudowie budynku, przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością gminy, związku międzygminnego albo organizacji pożytku publicznego, albo części takiego budynku – w wysokości 50%.

Rodzaje kosztów przedsięwzięcia:

- w przypadku inwestycji polegających na budowie, remoncie, przebudowie, zmianie sposobu użytkowania budynku z przeznaczeniem na lokale socjalne, noclegownie, domy dla bezdomnych i mieszkania chronione - koszt materiałów i robót budowlanych niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia w tym koszt przyłączy technicznych oraz koszt wykonania

czynności specjalistycznych stanowiących obowiązki inwestora realizującego przedsięwzięcie (w tym koszty projektowania, nadzoru i kierowania budową oraz rozliczania robót budowlanych),

- w przypadku inwestycji polegających na kupnie lokali mieszkalnych bądź kupnie połączonych z remontem lokali mieszkalnych - cena określona w umowie sprzedaży, koszt remontu.

W związku z zakładanym równym kosztem budowy metra kwadratowego nowego lokalu socjalnego przyjętego na poziomie 2 tys. złotych, należy zwrócić uwagę na wybór lokalizacji budowy budynków komunalnych w Gnieźnie. Jest to istotne z następujących czynników:

- miasto Gniezno jest właścicielem wielu gruntów położonych w różnych lokalizacjach – od centrum po obrzeża Miasta,
- lokalizacja lokali komunalnych wpływa na wysokość czynszu,
- zgodnie z nowelizacją Ustawy o dofinansowaniu budowy lokali socjalnych z Funduszu Dopłat, musi zostać zachowana trwałość projektu przez minimum 15 lat.

Szczegółowa analiza wprowadzonej metodologii ustalania wysokości czynszów w zasobie komunalnym uwzględniających czynnik lokalizacyjny (podwyższa do 10 %), oznacza, że wpływy z budowy obiektów komunalnych, przeznaczonych na lokale komunalne, w ścisłym centrum mogą się przyczynić do wzrostu poziomu czynszów za wynajem najwyżej o ok. 10%. Dodatkowe przychody z tego tytułu, nie są w żaden sposób w stanie zapewnić pokrycia utraty korzyści Miasta z tytułu przekazania pod budownictwo bardziej cennych gruntów, które mogłyby zostać spożytkowane w bardziej racjonalny sposób – sprzedaż, ewentualnie dzierżawa.

Ponadto, w dalszym ciągu Miasto Gniezno, poprzez wpłaty zaliczek na fundusz remontowy w budynkach wspólnotowych, uczestniczy w realizacji wielu planów gospodarczych przyjętych przez Zarządy Wspólnot, które realizują remonty, między innymi: remont elewacji, wymiana WLZ, remonty dachów, przewodów kominowych itd.

Miasto Gniezno podejmie systemowe działania, mające na celu zdyscyplinowanie najemców zasobu komunalnego w zakresie regularnego opłacania czynszu i opłat niezależnych od Wynajmującego. Należy podkreślić, że w wyniku sprzedaży lokali Miasto Gniezno traci najrzetelniejszych najemców, którzy płacą czynsz regularnie, albowiem jednym z warunków sprzedaży lokalu na rzecz osób, którzy nabyli uprawnienia do nabycia lokalu z bonifikatą 90%, jest nieposiadanie zaległości wobec Wynajmującego. Wdrożenie systemowej i planowej windykacji należności czynszowych jest ważnym elementem niniejszej strategii wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna na lata 2010-2011.

Na podstawie analizy i monitorowania wpływów oraz kosztów utrzymania zasobu komunalnego, za-

dłużenie najemców oraz poziom ściągłości za rok 2009 przedstawia tabela nr 13.

Tabela nr 13

	Przypis 2009	Wpływy w roku 2009	Strata (+)/Zysk (-)	% ściągłości
Lokale mieszkalne	7.602.026,26	5.340.000,00	-2.262.026,26	70,24
Lokale użytkowe	4.622.803,90	3.130.000,00	-1.492.803,90	67,71
Targowiska	564.259,42	560.000,00	-4.259,42	99,25
Garaże	57.268,62	39.000,00	-18.268,62	68,10
Suma	12.846.358,20	9.069.000,00	3.777.358,20	70,60

2249

UCHWAŁA Nr XLVII/524/2010 RADY MIASTA GNIEZNA

z dnia 31 marca 2010 r.

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1, pkt 2 i ust. 3 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 ze zm.) Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje.

§1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna, określa kryteria ustalania pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego ubiegającego się o wynajęcie lokalu, stanowiące Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. Traci moc uchwała Rady Miasta Gniezna Nr XXXVI/345/2005 z dnia 1 kwietnia 2005 r. w spra-

wie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna.

§3. Traci moc uchwała Rady Miasta Gniezna Nr XXXVI/346/2005 z dnia 1 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych od osób fizycznych z przeznaczeniem na podnajem dla osób i rodzin uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali zamiennych.

§4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

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

Przewodniczący Rady
(-) *Czesław Kruczek*

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XLVII/524/2010
Rady Miasta Gniezna
z dnia 31 marca 2010 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA GNIEZNA

Rozdział I Postanowienia ogólne

§1. Niniejszy załącznik reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna.

§2. Definicje pojęć użytych w niniejszej uchwale:
1) ustawa – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;