

Projekt

z dnia 1.03.2016 Zatwierdzony przez Burmistrza Szubina

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE

z dnia 10.03..... 2016 r.

w sprawie uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szubin na lata 2016-2020

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r. poz. 150, z 2015r. poz. 1322 oraz poz. 1777 i z 2016r. poz. 8) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015r. poz. 1515 i poz. 1890) uchwała się:

Wieloletni programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szubin na lata 2016-2020

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szubin na lata 2016-2020 zwanego dalej "Programem" jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają na celu:

- 1) utrzymanie zasobu w dobrym stanie technicznym,
- 2) zaspokajanie przez Gminę Szubin zwaną dalej "gminą" niezbędnych potrzeb mieszkaniowych.

§ 3. Program zakresem swoim obejmuje charakterystykę zasobu mieszkaniowego gminy oraz:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

RADCA PRAWNY

Piotr Kozłowski
BD-1247

NACZELNIK WYDZIAŁU

Piotr Kmieć

KIEROWNIK REFERATU

Maria Wardęga

Rozdział 2.
Charakterystyka zasobu mieszkaniowego gminy

§ 4. Według stanu na dzień 31 grudnia 2015r. mieszkaniowy zasób gminy stanowiło 240.

- Tabela nr 1. Zestawienie ogólne lokali.

	Mieszkania w budynkach stanowiących własność gminy	Mieszkania w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Budynki pozostające w samoistnym posiadaniu gminy
Miasto	158 mieszkań o pow. użytkowej 6129,02 m ² w 18 budynkach	47 mieszkań o pow. użytkowej 1996,53 m ² w 23 budynkach	5 mieszkań o pow. użytkowej 207,56 m ² w 1 budynku
Wieś	19 mieszkań o pow. użytkowej 955,54m ² w 10 budynkach	11 mieszkań o pow. użytkowej 416,76 m ² w 10 budynkach	-----

- Tabela nr 2. Mieszkania w budynkach stanowiących własność gminy.

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali (m ²)
Budynki na terenie miasta			
1.	ul. Władysława Broniewskiego 1	8	366,50
2.	ul. Władysława Broniewskiego 2	4	103,84
3.	ul. Władysława Broniewskiego 3	24	798,27
4.	ul. Władysława Broniewskiego 4	24	798,47
5.	ul. Władysława Broniewskiego 5	24	799,02
6.	ul. Browarna 3	4	120,50
7.	ul. Browarna 5	6	233,09
8.	ul. Browarna 8	6	266,49
9.	ul. Kcyńska 33	5	292,59
10.	ul. Młyńska 20	7	262,86
11.	ul. Winnica 42	2	141,05
12.	ul. Ogrodowa 12	5	201,17
13.	ul. Kcyńska Nowe Osiedle 4	4	285,06
14.	ul. Nakielska 17	4	209,66
15.	ul. Kościuszki 18	16	643,90
16.	ul. Jana Pawła II 3	1	51,84
17.	ul. 3 Maja 33A	13	492,81
18.	ul. Winnica 79a	1	61,90
RAZEM		158	6.129,02
Budynki na terenie wiejskim			
1.	Grzeczna Panna	1	64,50
2.	Żurczyn 1	2	80,66
3.	Żurczyn 2	3	127,26
4.	Samokleski Małe 16a	2	98,25
5.	Niedźwiady 9	1	49,20
6.	Smolniki 11	2	103,00
7.	Szaradowo 10	1	60,20
8.	Słonawy 28	3	138,10
9.	Słonawy 48	2	94,00
10.	Wąsosz, ul. Słoneczna 20	2	140,37
RAZEM		19	955,54

- Tabela nr 3. Mieszkania w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali (m ²)
Budynki na terenie miasta			

1.	ul. Władysława Broniewskiego 6	2	94,20
2.	ul. Browarna 2	2	68,36
3.	ul. Kcyńska 5	1	67,46
4.	ul. Kcyńska 49	1	52,21
5.	ul. 3 Maja 29	3	118,53
6.	ul. 3 Maja 30	4	122,95
7.	ul.3 Maja 33	3	124,90
8.	ul. 3 Maja 39	5	190,53
9.	ul. Młyńska 14	2	123,34
10.	ul. Mostowa 1	2	38,65
11.	ul. Os. Cieleckiego 3	1	34,34
12.	ul. Os. Cieleckiego 4	1	34,72
13.	ul. Os. Cieleckiego 5	2	68,34
14.	ul. Os. Cieleckiego 6	1	34,95
15.	Plac Kościelny 4	1	87,09
16.	Plac Wolności 3	2	88,40
17.	ul. Wyzwolenia 10	1	49,14
18.	ul. Wyzwolenia 11	3	144,87
19.	ul. Ogrodowa 22	1	50,53
20.	ul. Nowa 2	1	38,38
21.	ul. Sędziwoja Pałuki 11	1	16,08
22.	ul. Św. Marcina 4	5	267,76
23.	ul. Św. Marcina 7	2	80,80
RAZEM		47	2 052,25
Budynki na terenie wiejskim			
1.	Chomętowo 24	1	37,30
2.	Dąbrówka Słupska 20	1	21,19
3.	Dąbrówka Słupska 21	1	17,80
4.	Szkocja, ul. Wspólna 48	1	24,41
5.	Królikowo, ul. Zaleska 7a	1	79,89
6.	Królikowo, ul. Pocztowa 5	1	21,91
7.	Skórzewo 9	1	49,59
8.	Rynarzewo, ul. Szkolna 9a	2	97,25
9.	Stary Jarużyn 47	1	34,28
10.	Retkowo 36	1	33,14
RAZEM		11	416,76

- Tabela nr 4. Mieszkania w budynkach pozostających w posiadaniu samoistnym gminy.

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali (m ²)
1.	Szubin, ul. Paderewskiego 5	5	207,56

Mieszkaniowy zasób gminy ogółem - 240 - 9.705,41 m²

- Tabela nr 5. Wyposażenie lokali gminnych w instalacje.

Lp.	Rodzaj instalacji	Procentowy udział
1.	Elektryczna	100%
2.	Wodociągowa	98%
3.	Kanalizacyjna	98%
4.	Centralne ogrzewanie	47%
5.	Centralna ciepła woda użytkowa	40%

§ 5. Budynki, którymi zarządza Urząd Miejski w Szubinie pochodzą w większości z początków XX wieku a niektóre z wieku XIX. Część z nich została w większym lub mniejszym zakresie przebudowana po roku 1945. Jedynie budynki przy ul. Broniewskiego w Szubinie (bloki) zostały wzniesione w latach 80-tych poprzedniego stulecia (1985r. i 1989r.) oraz budynek socjalny przy ul. 3 Maja 33a, powstały w wyniku zmiany sposobu użytkowania przeprowadzonej w roku 2012. Z tego też względu stan techniczny większości budynków wymaga poprawy.

- Tabela nr 6. Budynki komunalne stanowiące wyłączną własność gminy wg lat powstania.

Lp.	Przedział czasowy	Ilość budynków
1.	Przed rokiem 1900	2
2.	W latach 1900 - 1918	10
3.	W latach 1919 - 1945	9
4.	W latach 1946 - 1975	3
5.	W latach 1976 - 2000	3
6.	W latach 2000 - 2015	1

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 6. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy uzależniona będzie od realizacji planu sprzedaży ustalonego w dalszej części niniejszego programu. W latach 2016-2020 planuje się sprzedaż 76 mieszkań z czego 58 znajduje się w 33 budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, a 18 w 6 budynkach pozostających w całości własnością gminy. W roku 2016 zasób zostanie pomniejszony o 5 mieszkań w związku z rozbiórką, ze względu na zły stan techniczny części budynku mieszkalnego przy ul. Kościuszki 18 (od strony ul. Sędziwoja Pałuki).

§ 7. W celu powiększenia zasobu należy rozważyć możliwość budowy mieszkań komunalnych z wykorzystaniem środków zewnętrznych oraz adaptacji budynków niemieszkalnych na lokale komunalne. W 2016 roku zostanie opracowana dokumentacja budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Kcyńska Nowe Osiedle oraz projektu przebudowy budynku byłej kotłowni przy ul. Broniewskiego 4 w Szubinie na cele lokali komunalnych. Szacuje się, że efektem tych prac będzie pozyskanie w latach 2017-2018 ok. 20 nowych mieszkań. Nie planuje się budowy w tym okresie nowych lokali socjalnych. W kolejnych latach objętych Programem planuje się pozyskanie co najmniej kilkunastu nowych lokali mieszkalnych.

- Tabela nr 7. Planowana wielkość zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach.

Lp.	Rok	Liczba lokali	
		Komunalnych	Socjalnych
1.	2016	209	16
2.	2017	194	17
3.	2018	199	17
4.	2019	184	17
5.	2020	184	20

§ 8. W latach 2016-2020 przewiduje się utrzymanie w stanie nie pogorszonym budynków będących obecnie w dobrym stanie technicznym oraz sukcesywnie poprawianie stanu budynków, które tego wymagają.

- Tabela nr 8. Stan techniczny budynków zarządzanych przez gminę.

Lp.	Adres	Dach	Elewacja	Stolarka okienna	Instalacja			
					wod-kan	gaz	c.o.	elektryczna
1.	Szubin, Broniewskiego 1	dobry	dobry	dobry	dobry	brak	brak	dobry
2.	Szubin, Broniewskiego 2	średni	dobry	zły	dobry	brak	brak	dobry

3.	Szubin, Broniewskiego 3	dobry	średni	zły	dobry	brak	dobry	dobry
4.	Szubin, Broniewskiego 4	dobry	dobry	dobry	dobry	brak	dobry	dobry
5.	Szubin, Broniewskiego 5	dobry	średni	zły	dobry	brak	dobry	dobry
6.	Szubin, Browarna 3	zły	zły	zły	dobry	brak	brak	średni
7.	Szubin, Browarna 5	zły	zły	zły	średni	brak	brak	średni
8.	Szubin, Browarna 8	średni	zły	średni	średni	brak	brak	średni
9.	Szubin, Kcyńska 33	zły	średni	średni	dobry	brak	brak	dobry
10.	Szubin, ul. Młyńska 20	średni	średni	średni	dobry	brak	brak	dobry
11.	Szubin, Winnica 42	średni	średni	średni	dobry	brak	brak	dobry
12.	Szubin, Ogrodowa 12	dobry	średni	dobry	dobry	brak	dobry	dobry
13.	Szubin, Kcyńska NO 4	średni	średni	średni	średni	brak	brak	średni
14.	Szubin, Nakielska 17	średni	zły	średni	dobry	brak	brak	dobry
15.	Szubin, Kościuszki 18	średni	zły	średni	średni	brak	średni	średni
16.	Szubin, Jana Pawła II 3	średni	zły	średni	średni	brak	brak	dobry
17.	Szubin, 3 Maja 33a	dobry	dobry	dobry	dobry	brak	dobry	dobry
18.	Szubin, Winnica 79a	zły	zły	zły	dobry	brak	brak	dobry
19.	Szubin, Paderewskiego 5	średni	średni	dobry	dobry	brak	brak	dobry
20.	Grzeczna Panna	średni	średni	dobry	dobry	brak	brak	dobry
21.	Żurczyn 1	średni	średni	średni	średni	brak	brak	średni
22.	Żurczyn 2	średni	średni	średni	średni	brak	brak	średni
23.	Samokłęski Małe 16a	średni	średni	średni	dobry	brak	brak	dobry
24.	Niedźwiady 9	dobry	dobry	średni	dobry	brak	brak	dobry
25.	Smolniki 11	średni	dobry	dobry	dobry	brak	brak	dobry
26.	Szaradowo 10	średni	dobry	dobry	dobry	brak	brak	dobry
27.	Słonawy 28	zły	zły	dobry	dobry	brak	brak	dobry
28.	Słonawy 48	średni	zły	zły	brak	brak	brak	dobry
29.	Wąsosz, Słoneczna 20	zły	zły	dobry	dobry	brak	brak	dobry

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

§ 9. Analiza potrzeb mieszkaniowych na lata 2016-2020 przedstawia poniższa tabela:

- Tabela nr 9.

	liczba wniosków	szacowana liczba wniosków	planowany uzysk	potrzeby
lokale socjalne	4	10	4	6
lokale komunalne	137	162	46	116

§ 10. Budynki przedstawiają różnorodny stan wyeksploatowania, w znacznym stopniu odbiegający od wymogów i norm obecnie obowiązujących. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym, w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Ważnym aspektem w tej kwestii jest też stan konstrukcji i pokryć dachowych. Pokrycia dachowe 11 budynków zarządzanych przez Urząd Miejski wykonane są z płyt cementowo-azbestowych, 12 budynków posiada pokrycie papowe, 5 budynków pokrytych jest dachówką, 1 blachą dachową. Część pokryć należy wymienić (przede wszystkim z płyt eternitowych), część naprawić bądź uzupełnić. Znaczna część zasobu wymaga całkowitego lub częściowego odnowienia elewacji. Również instalacje znajdujące się w budynkach, szczególnie instalacje wod.-kan i elektryczne, wykazują duży stopień zużycia co skutkuje częstymi awariami. Systematycznie więc kontrolowany jest stan instalacji i na bieżąco usuwane są nieprawidłowości. Zgodnie z przepisami prawa budowlanego dla budynków gminnych prowadzone są książki obiektów budowlanych oraz dokonywane są okresowe kontrole (roczne i 5-letnie), które ujawniają rzeczywiste potrzeby remontowe.

§ 11. Do najczęściej powtarzających się nieprawidłowości lub usterek technicznych w protokołach kontroli budynków należy zaliczyć:

- 1) skorodowane, a w wielu przypadkach wymagające wymiany, rynny, opierzenia i obróbki blacharskie,
- 2) zły stan pokrycia dachów – w kilku przypadkach alarmujący,

- 3) zły stan elewacji budynków – liczne spękania i złuszczenia cegieł, zacieki, odparzenia i ubytki tynków,
- 4) zły stan schodów zewnętrznych – spękania i ubytki betonu,
- 5) zły stan powłok malarskich wewnątrz budynków,
- 6) spękania i zapadnięcia opaski wokół budynków,
- 7) brak zabezpieczeń posadzek przed zawilgoceniem,
- 8) zły stan stolarki okiennej i drzwiowej,
- 9) brak konserwacji schodów drewnianych na klatkach schodowych,
- 10) zarysowania ścian,
- 11) brak zabezpieczeń przeciwpożarowych w gniazdach elektrycznych.

- Tabela nr 10. Plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata przedstawia się następująco:

Lp.	Rok budżetowy	Planowane zadania	Szacowana wartość
1.	2016	1. opracowanie dokumentacji termomodernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Kościuszki 18 w Szubinie, 2. opracowanie dokumentacji remontu dachu na budynku użytkowo-mieszkalnym w Wąsoszu, 3. systematyczna wymiana zużytej stolarki okiennej	130.000,- zł
2.	2017	1. przystąpienie do termomodernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Kościuszki 18 w Szubinie oraz remontu dachu na budynku użytkowo-mieszkalnym w Wąsoszu, 2. dalsza wymiana stolarki okiennej, 3. usuwanie usterek wynikających z kontroli okresowych.	700.000,- zł
3.	2018	1. termomodernizacja budynku 24-rodzinnego przy ul. Broniewskiego 5 w Szubinie. 2. remonty bieżące budynków i instalacji, 3. usuwanie usterek wynikających z kontroli okresowych.	300.000,- zł
4.	2019	1. termomodernizacja budynku 24-rodzinnego przy ul. Broniewskiego 3 w Szubinie, 2. remont części wspólnych w budynku przy ul. Kościuszki 18 3. remonty bieżące budynków i instalacji, 4. usuwanie usterek wynikających z kontroli okresowych.	370.000,- zł
5.	2020	1. renowacja elewacji budynku użytkowo-mieszkalnym w Wąsoszu, 2. remonty bieżące budynków i instalacji, 3. usuwanie usterek wynikających z kontroli okresowych.	320.000,- zł

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 12. W latach 2016-20 planuje się sprzedaż 76 mieszkań z czego 58 znajduje się w 33 budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, zaś 18 w 6 budynkach pozostających w całości własnością gminy, a mianowicie:

- Tabela nr 11. Wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży.

Lp.	Położenie nieruchomości	Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży
1	Szubin, ul. Wł. Broniewskiego 6*	2
2	Szubin, ul. Browarna 2*	2
3	Szubin, ul. Kcyńska 5*	1
4	Szubin, ul. Kcyńska 49*	1
5	Szubin, ul. 3 Maja 29*	3
6	Szubin, ul. 3 Maja 30*	4

7	Szubin, ul. 3 Maja 33*	3
8	Szubin, ul. 3 Maja 39*	5
9	Szubin, ul. Młyńska 14*	2
10	Szubin, ul. Mostowa 1*	2
11	Szubin, ul. Nowa 2*	1
12	Szubin, ul. Ogrodowa 22*	1
13	Szubin, ul. Os. Cieleckiego 3*	1
14	Szubin, ul. Os. Cieleckiego 4*	1
15	Szubin, ul. Os. Cieleckiego 5*	2
16	Szubin, ul. Os. Cieleckiego 6*	1
17	Szubin, Plac Kościelny 4*	1
18	Szubin, Plac Wolności 3A i 3B*	2
19	Szubin, ul. Sędziwoja Pałuki 11*	1
20	Szubin, ul. Św. Marcina 4*	5
21	Szubin, ul. Św. Marcina 7*	2
22	Szubin, ul. Wyzwolenia 10 *	1
23	Szubin, ul. Wyzwolenia 11*	3
24	Chomętowo 24*	1
25	Dąbrówka Słupska 20*	1
26	Dąbrówka Słupska 21*	1
27	Jaruzyn 47*	1
28	Królikowo, ul. Poczтовая 5*	1
29	Królikowo, ul. Zaleska 7a*	1
30	Retkowo 36*	1
31	Rynarzewo, ul. Szkolna 9a*	2
32	Skórzewo 9*	1
33	Szkocja 14*	1
34	Ślonawy 48**	2
35	Żurczyn 1**	2
36	Żurczyn 3**	3
37	Szubin, ul. Ogrodowa 12**	5
38	Szubin, ul. Winnica 79a**	1
39	Szubin, u. Kcyńska 33**	5
	RAZEM	76

* lokale w budynkach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych ** lokale w budynkach stanowiących w całości własność gminy

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 13. Burmistrz Szubina ustala stawkę podstawową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wyposażonych w centralne ogrzewanie, instalację wodociagową, instalację kanalizacyjną, wc i łazienkę oraz stawki za 1m² powierzchni użytkowej lokali nie posiadających w/w urządzeń i instalacji, przyjmując, że brak każdego z w/w czynników obniża stawkę podstawową o 5%.

- 1) Przez lokal wyposażony w centralne ogrzewanie należy rozumieć lokal ogrzewany energią cieplną dostarczaną z zewnętrznego źródła ciepła (ciepłownia, kotłownia lokalna).
- 2) Przez łazienkę należy rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociagowo-kanalizacyjne oraz urządzenia łazienkowe (wanne, brodzik lub kabinę natryskową).
- 3) Przez wc należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociagowo-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spluczka; wydzielone pomieszczenie może być położone poza lokalem w obrębie budynku.
- 4) Przez instalację wodociagową i kanalizacyjną należy rozumieć przynajmniej jedno ujęcie wody oraz jeden punkt odpływu wewnątrz lokalu.

- 5) Zmiana stawek czynszu następować będzie wraz ze wzrostem średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, od 1 dnia czerwca danego roku, w oparciu o wzrost cen w roku poprzedzającym.
- 6) W przypadku spadku cen, stawki czynszu pozostaną w danym roku na niezmiennym poziomie.
- 7) Stawka czynszu za lokale socjalne będzie stanowiła połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 14. Obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek, w stosunku do najemców o niskich dochodach, mogą być stosowane gdy wysokość czynszu osiągnie w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu, stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalanego przez wojewodę i ogłaszanego, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Rozdział 7.

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

§ 15. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, znajdującymi się w budynkach stanowiących własność gminy zarządza całościowo właściwa komórka organizacyjna Urzędu Miejskiego w Szubinie. W przypadku lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w sprawach zarządzania lokalami, właściwa komórka współpracuje z zarządami poszczególnych wspólnot, na zasadach określonych ustawą z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

§ 16. W najbliższych latach nie planuje się zmian w tym zakresie, o ile konieczność taka nie będzie wynikała z obowiązujących przepisów prawa.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 17. W latach 2016 – 2020 podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe i pomieszczenia niemieszkalne,
- 3) środki z budżetu gminy,
- 4) kredyty,
- 5) inne źródła zewnętrzne (np. wsparcie finansowe państwa).

Rozdział 9.

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

§ 18. Koszty bieżącej eksploatacji, remontów bieżących i modernizacji obejmują:

- 1) koszty administrowania dotyczące lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz czynsz za lokale w budynku przy ul. Wiewiórowskiego w Szubinie, wynajmowanego na potrzeby gminy,
- 2) koszty oświetlenia części wspólnych,
- 3) usługi kominiarskie,
- 4) kontrole okresowe budynków i lokali,
- 5) ubezpieczenia budynków,
- 6) podatek od towarów i usług,
- 7) koszty postępowań sądowych i komorniczych,
- 8) utrzymanie prawidłowości działania instalacji i urządzeń, w które wyposażone są budynki i lokale itp.

- Tabela nr 12. Planowane wydatki na lata 2016-2020.

Lp.	Rodzaj kosztów	2016	2017	2018	2019	2020

1.	Koszty bieżącej eksploatacji	265.000,- zł	270.000,- zł	270.000,- zł	280.000,-zł	280.000,- zł
2.	Koszty remontów bieżących i modernizacji	100.000,- zł	100.000,- zł	100.000,- zł	120.000,- zł	120.000,- zł
3.	Wydatki inwestycyjne	300.000,- zł	2.900.000,- zł	200.000,- zł	250.000,- zł	2.400.000,- zł
4.	RAZEM	665.000,- zł	3.270.000,- zł	570.000,- zł	650.000,- zł	2.800.000,- zł

Rozdział 10.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 19. Nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i mieszkań

§ 20. Dopuszcza się możliwość wypowiedzenia najmu lokatorowi, który nie skorzysta z przysługującego mu pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego mieszkania – zgodnie z postanowieniami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 21. Działania zmierzające do racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy to:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- 2) odzyskiwanie lokali o obniżonym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne,
- 3) dokonywanie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości mieszkania do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- 4) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń lokali, mających na celu podnoszenie standardu mieszkań,
- 5) dążenie do zmniejszenia liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem gminy,
- 6) weryfikacja sposobu użytkowania lokali:
 - a) ustalanie sytuacji wynajęcia, podnajęcia lub oddania do bezpłatnego używania lokalu bez zgody gminy,
 - b) monitorowanie zamieszkiwania najemców w lokalach, do których mają tytuł prawny,
 - c) ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.
- 7) zmniejszenie zadłużenia lokali poprzez:
 - a) skuteczną windykację należności czynszowych,
 - b) proponowaniu lokali o niższych kosztach utrzymania,
 - c) możliwość spłaty zadłużenia z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych w formie świadczenia zastępczego.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

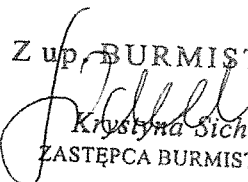
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szubina.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Uzasadnienie

Obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zakres jaki pozostaje do uregulowania w/w uchwałą wynika z zapisu art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Projekt opracowuje się na co najmniej pięć kolejnych lat.

Okres dotychczasowego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szubin, uchwalonego uchwałą nr XLIX/369/10 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 27 maja 2010r. przestał obowiązywać. W świetle zatem art. 21 ust. 1 pkt 1 cytowanej wyżej ustawy zaistniała konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szubin na lata 2016 – 2020.

Z up. BURMISTRZA

Krystyna Sicheł
ZASTĘPCA BURMISTRZA