

RADA MIEJSKA w Szubinie

UCHWAŁA NR XLIX/369/10 RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE

z dnia 27 maja 2010 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szubin na lata 2010 - 2015.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 i Nr 69, poz. 625, z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, oraz z 2010 r. Nr 3, poz. 13) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 58, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. i Nr 28, poz. 142 i poz. 146), uchwała się:

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szubin na lata 2010 – 2015.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szubin na lata 2010 - 2015 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:

- 1) charakterystykę zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) sposób zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy,
- 3) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 4) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 5) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 6) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 7) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 8) wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatki inwestycyjne,
- 9) opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. Charakterystyka zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 4. Według stanu na dzień 30 kwietnia 2010 r. mieszkaniowy zasób gminy stanowiły 233 mieszkania wykazane w tabelach poniżej – w tym 10 lokali socjalnych.

Tabela 1. Zestawienie ogólne lokali.

| | Mieszkania w budynkach stanowiących własność gminy | Mieszkania w budynkach wspólnot mieszkaniowych | Budynki pozostające w samoistnym posiadaniu gminy |
|--------|--|--|---|
| Miasto | 16 budynków 144 mieszkań | 24 budynki 50 mieszkań | 2 budynki 8 mieszkań |
| Wieś | 10 budynków 19 mieszkań | 10 budynków 12 mieszkań | - |

Tabela 2. Mieszkania w budynkach stanowiących własność gminy.

| Lp. | Położenie budynku | Ilość lokali | Pow. użytkowa lokali (m2) |
|-----------------------------|--------------------------------|--------------|---------------------------|
| 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 |
| RAZEM | | 144 | 5574,31 |
| Budynki na terenie wiejskim | | | |
| 1. | Grzeczna Panna | 1 | 64,5 |
| 2. | Żurczyn 1 | 2 | 80,66 |
| 3. | Żurczyn 2 | 3 | 127,26 |
| 4. | Samokłęski 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 3. Mieszkania w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

| Lp. | Położenie budynku | Ilość lokali | Pow. użytkowa lokali (m2) |
|---------------------------|--------------------------------|--------------|---------------------------|
| 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 | 12,95 |
| 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 | 3 | 172,76 |
| 16. | Plac Wolności 3 | 2 | 88,40 |

| | | | |
|-----------------------------|---------------------------|----|---------|
| 17. | ul. Wyzwolenia 6 | 1 | 55,72 |
| 18. | ul. Wyzwolenia 10 | 1 | 49,14 |
| 19. | ul. Wyzwolenia 11 | 3 | 144,87 |
| 20. | ul. Ogrodowa 22 | 1 | 50,53 |
| 21. | ul. Nowa 2 | 1 | 38,38 |
| 22. | ul. Sędziwoja Pałuki 11 | 1 | 16,08 |
| 23. | ul. Św. Marcina 4 | 5 | 267,76 |
| 24. | ul. Św. Marcina 7 | 2 | 80,80 |
| RAZEM | | 50 | 2137,92 |
| Budynki na terenie wiejskim | | | |
| 1. | Chomętowo 24 | 1 | 37,30 |
| 2. | Dąbrówka Słupska 20 | 1 | 21,19 |
| 3. | Dąbrówka Słupska 21 | 2 | 84,88 |
| 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. | Jarużyn 47 | 1 | 34,28 |
| 10. | Retkowo 36 | 1 | 33,14 |
| RAZEM | | 12 | 483,84 |

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

| Lp. | Położenie budynku | Ilość lokali | Pow. użytkowa lokali (m3) |
|-------|-----------------------------|--------------|---------------------------|
| 1. | Szubin, ul. Paderewskiego 5 | 5 | 207,56 |
| 2. | Szubin, ul. Winnica 37a | 3 | 118,47 |
| RAZEM | | 8 | 326,03 |

Mieszkańowy zasób gminy ogółem - 233 - 9477,64 m²

Tabela 5. Wyposażenie lokali gminnych w instalacje.

| Lp. | Rodzaj instalacji | Procentowy udział |
|-----|--------------------------------|-------------------|
| 1. | Elektryczna | 100% |
| 2. | Wodociągowa | 98% |
| 3. | Kanalizacyjna | 98% |
| 4. | Centralne ogrzewanie | 40% |
| 5. | Centralna ciepła woda użytkowa | 33% |

§ 5. Budynki, którymi zarządza Urząd Miejski w Szubinie pochodzą w większości z początków XX wieku a niektóre nawet 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 (1985 r. i 1989 r.) Z tego też względu stan techniczny tych budynków pozostawia wiele do życzenia.

Rozdział 3.

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

§ 6. Mieszkaniowym zasobem gminy Szubin zarządza bezpośrednio Urząd Miejski w Szubinie – Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej – Referat Gospodarki Mieszkaniowej. W najbliższych latach nie planuje się zmian w tym zakresie, o ile konieczność taka nie będzie wynikała z obowiązujących przepisów prawa.

Rozdział 4.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 7. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy uzależniona będzie od realizacji planu sprzedaży ustalonego w dalszej części niniejszego programu, co jest ściśle powiązane z możliwościami finansowymi najemców. Zasób mieszkaniowy powiększy się w latach 2010-2011 o lokale w zakupionym, od Bydgoskiej Spółdzielni Pracy „ZENIT”, budynku przy ul. 3 Maja w Szubinie, w którym, zgodnie z projektem, ma powstać 13 lokali socjalnych. W latach 2010-2015 przewiduje się utrzymanie w stanie niepogorszonym budynków będących obecnie w dobrym stanie technicznym oraz sukcesywne poprawianie stanu budynków, które tego wymagają.

Rozdział 5.

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

§ 8. Pokrycia dachowe 12 budynków zarządzanych przez Urząd Miejski wykonane są z płyt cementowo-azbestowych, 10 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. Dotyczy to również konstrukcji dachowych. Całkowitego lub częściowego odnowienia elewacji wymaga ok. 90% zasobów. Również instalacje znajdujące się w budynkach, szczególnie instalacje wod.-kan., wykazują duży stopień zużycia co skutkuje częstymi awariami. Pierwszoplanowym zadaniem, z punktu widzenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, jest jednak wymiana, wyeksploatowanych bądź niedostosowanych do potrzeb, instalacji elektrycznych. Z tego też względu, w roku 2010 planuje się częściowe wymiany oraz naprawy tych instalacji, które stanowią jakiegokolwiek zagrożenie.

W dalszej kolejności, w zależności od możliwości finansowych gminy, przeprowadzone zostaną:

- w latach 2010-2011: przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej oraz docieplenie budynku mieszkalnego przy ul. Ogrodowej 12 w Szubinie,
- w latach 2011 – 2013: systematyczna wymiana pionów wodociagowych w blokach przy ul. Władysława Broniewskiego w Szubinie i termomodernizacja tych budynków oraz przebudowa kotłowni i modernizacja c.o. w budynku mieszkalnym przy ul. Kościuszki 18 w Szubinie,
- rok 2014 - 2015 najpilniejsze, w oparciu o przeglądy, remonty bądź wymiany dachów.

Rozdział 6.

Planowana sprzedaż mieszkań w kolejnych latach

§ 9. W latach 2010 – 2015 planuje się sprzedaż 74 mieszkań z czego 62 znajduje się w 34 budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, zaś 12 w 4 budynkach pozostających w całości własnością gminy, a mianowicie:

| 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 33 | 5 |
| 5. | Szubin, ul. Kcyńska 49 | 1 |
| 6. | Szubin, ul. 3 Maja 29 | 3 |
| 7. | Szubin, ul. 3 Maja 30 | 4 |
| 8. | Szubin, ul. 3 Maja 33 | 3 |
| 9. | Szubin, ul. 3 Maja 39 | 5 |
| 10. | Szubin, ul. Młyńska 14 | 2 |
| 11. | Szubin, ul. Mostowa 1 | 2 |
| 12. | Szubin, ul. Nowa 2 | 1 |
| 13. | Szubin, ul. Ogrodowa 22 | 1 |
| 14. | Szubin, ul. Os. Cieleckiego 3 | 1 |
| 15. | Szubin, ul. Os. Cieleckiego 4 | 1 |
| 16. | Szubin, ul. Os. Cieleckiego 5 | 2 |
| 17. | Szubin, ul. Os. Cieleckiego 6 | 1 |
| 18. | Szubin, Plac Kościelny 4 | 3 |
| 19. | Szubin, Plac Wolności 3A i 3B | 2 |
| 20. | Szubin, ul. Sędziwoja Pałuki 11 | 1 |

| | | |
|-------|---------------------------|----|
| 21. | Szubin, ul. Św. Marcina 4 | 5 |
| 22. | Szubin, ul. Św. Marcina 7 | 2 |
| 23. | Szubin, ul. Wyzwolenia 6 | 1 |
| 24. | Szubin, ul. Wyzwolenia 10 | 1 |
| 25. | Szubin, ul. Wyzwolenia 11 | 3 |
| 26. | Chomętowo 24 | 1 |
| 27. | Dąbrówka Słupska 20 | 1 |
| 28. | Dąbrówka Słupska 21 | 2 |
| 29. | Jaruzyn 47 | 1 |
| 30. | Królikowo, ul. Pocztowa 5 | 1 |
| 31. | Królikowo, ul. Zaleska 7a | 1 |
| 32. | Retkowo 36 | 1 |
| 33. | Rynarzewo, ul. Szkolna 9a | 2 |
| 34. | Skórzewo 9 | 1 |
| 35.* | Słonawy 48 | 2 |
| 36. | Szkocja 14 | 1 |
| 37.* | Żurczyn 1 | 2 |
| 38.* | Żurczyn 2 | 3 |
| RAZEM | | 74 |

* budynek gminny

Ostatecznie wielkość sprzedaży uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem zajmowanych mieszkań.

Rozdział 7.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. Burmistrz Szubina ustala stawkę podstawową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wyposażonych w centralne ogrzewanie, instalację wodociągową, 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%.

2. Przez lokal wyposażony w centralne ogrzewanie należy rozumieć lokal ogrzewany energią ciepłą dostarczaną z zewnętrznego źródła ciepła (ciepłownia, kotłownia lokalna).

3. Przez łazienkę należy rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne oraz urządzenia łazienkowe (wannę, brodzik lub kabinę natryskową).

4. Przez wc należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką; wydzielone pomieszczenie może być położone poza lokalem w obrębie budynku.

5. Przez instalację wodociągową i kanalizacyjną należy rozumieć przynajmniej jedno ujęcie wody oraz jeden punkt odpływu wewnątrz lokalu.

6. Zmiana stawek czynszu następować będzie raz w roku, zawsze od 1 dnia czerwca.

7. Coroczny wzrost stawek czynszu nie może być mniejszy niż 5 % ani większy niż 25 %, o ile inne zasady wzrostu nie zostaną ustalone ustawowo.

8. 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 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe i pomieszczenia niemieszkalne,

- 3) środki z budżetu gminy,
- 4) dopłaty ze środków państwowych.

Rozdział 9.

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatki inwestycyjne

§ 12. Wielkość kwot przeznaczonych w poszczególnych latach na utrzymanie zasobów mieszkaniowych oraz na inwestycje uzależniona będzie od wielu czynników, w szczególności od wysokości stawek czynszu, możliwości dofinansowania z dochodów gminy innych niż czynsz oraz możliwości pozyskania środków z innych źródeł.

Rozdział 10.

Opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym

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

§ 14. 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.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szubina.

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



PRZEWODNICZĄCY RADY

Marek Domżała

RADA MIEJSKA w Szubinie

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 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Projekt opracowuje się na co najmniej pięć kolejnych lat.

Okres obowiązywania dotychczasowego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szubin, uchwalonego uchwałą nr XXXV/331/2002 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 14 czerwca 2002 r. skończył się. Tym samym uchwała ta stała się nieaktualna.

W świetle zatem art. 21 ust. 1 pkt 1 cytowanej wyżej ustawy zaistniała konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szubin na lata 2010 – 2015.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Marek Domżała