



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 8 stycznia 2016 r.

Poz. 267

UCHWAŁA NR XIV/96/2015 RADY MIEJSKIEJ W SULMIERZYCACH

z dnia 30 grudnia 2015 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Sulmierzyce na lata 2016 - 2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1, pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.) uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Sulmierzyce na lata 2016 – 2020 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulmierzyce.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sulmierzycach
(-) Adam Orzeszyński

Załącznik do Uchwały Nr XIV/96/2015

Rady Miejskiej w Sulmierzycach

z dnia 30 grudnia 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKALNYM ZASOBEM MIASTA SULMIERZYCE NA LATA 2016 – 2020

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkalnym Zasobem Miasta Sulmierzyce jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwaną dalej Ustawą o ochronie praw lokatorów.

Program reguluje zasady, prognozy oraz wieloletnią politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Sulmierzyce w zakresie wielkości, stanu technicznego, potrzeb, sprzedaży, polityki czynszowej, racjonalizacji zarządzania oraz planowanych wydatków.

I. Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Sulmierzyce na dzień uchwalenia programu

1. Mieszkaniowy zasób Miasta Sulmierzyce tworzą 2 lokale mieszkalne pod zarządem Urzędu Miasta.
2. Wielkość i stan techniczny zasobu, o którym mowa w ust. 1 przedstawia się następująco:

a) lokale mieszkalne administrowane przez Urząd Miejski w Sulmierzycach:

1. Sulmierzyce, ul. Krótka 1 – budynek mieszkalny 1 piętrowy (budynek mieszkalno - usługowy):

- 1) lokal mieszkalny nr 1 położony na piętrze, składający się z siedmiu pomieszczeń o łącznej pow. 74,57 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizację sanitarną,
- 2) lokal mieszkalny nr 2 położony na piętrze składający się z pięciu pomieszczeń o łącznej pow. 47,40 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizację sanitarną,

II. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego:

W latach 2016 – 2020 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na poziomie 2.

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynku i lokali z podziałem na kolejne lata:

1. Stan techniczny obiektu w ostatnich latach uległ polepszeniu z uwagi na realizację robót w kolejności wynikającej z opracowanego planu remontów i modernizacji w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Sulmierzyce na lata 2011 – 2015 uchwalonego w dniu 25 marca 2011 r.

2. Dla utrzymania obiektu w stanie zgodnym z przepisami ustaw: o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, o gospodarce nieruchomościami i prawem budowlanym należało by w okresie pięciu lat przeznaczyć na ten cel kwotę około 154 000,00 zł. Wynika to z następujących potrzeb:

- poddanie kontroli stanu technicznego wszystkich instalacji i osprzętu w budynku –

kwota 4 000,00 zł

- dokonanie przeglądu nieruchomości

- zapewnienie pilnych napraw, jakie wynikną w związku z wykonanymi przeglądami.

- wykonanie projektu budowlanego, remontów i inwestycji 150 000,00 zł.

Podane powyżej liczby są wyłącznie danymi szacunkowymi

3. Ustala się priorytety działań, wynikające z analizy potrzeb budynków, które obejmują w szczególności:

- wykonanie projektu „Rozbudowa budynku Ośrodka Zdrowia”

- budowa windy dla niepełnosprawnych
- wykonanie ocieplenia budynku
- wykonanie elewacji zewnętrznej budynku
- zagospodarowanie terenu

4. W kolejnych latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta planuje się przeprowadzić następujące prace:

1. Rok 2016

- wykonanie robót inwestycyjnych zgodnie z projektem

2. Rok 2017

- zagospodarowanie terenu

3. Rok 2018

- bieżące utrzymanie obiektu oraz konserwacja

4. Rok 2019

- bieżące utrzymanie obiektu oraz konserwacja

5. Rok 2020

- dokonanie niezbędnych napraw i remontów

IV . Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

Nie przewiduje się sprzedaży mieszkań w latach 2016 – 2020.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, w tym wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy:

1. Stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta Sulmierzyce w oparciu o zasady polityki czynszowej określone w niniejszej uchwale.

2. Prognozowane stawki czynszu.

W roku 2016 planowana jest podwyżka czynszu. Stawka bazowa ma wynosić 5,96 zł/m² powierzchni mieszkaniowej lokalu. Planuje się wzrost stawek czynszu przyjmując prognozę inflacji rocznie o 3 %, co wskazuje niewielkie zmiany czynszu. Konieczność podwyższenia stawek czynszowych wynika z sytuacji technicznej zasobu mieszkaniowego miasta .

PROGNOZOWANA STAWKA CZYNSZOWA NA LATA 2016 – 2020 (dane w zł/m²)

| Rok | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|----------------|------|------|------|------|------|
| Stawka czynszu | 5,96 | 6,14 | 6,32 | 6,51 | 6,70 |

3. Zmiana stawek czynszu następować może nie częściej niż raz w roku.

4. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową jego wysokość na piśmie, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminu wypowiedzenia wynoszącego 3 miesiące.

5. Stawki czynszu podnoszone będą nie częściej niż raz w roku zarządzeniem Burmistrza Miasta Sulmierzyce.

6. Ustala się następujące granice dochodu uprawniającego do ubiegania się o obniżkę czynszu;

a) Obniżka czynszu o 10 %

- dla osób samotnych, których dochód nie przekracza 100 % najniższej emerytury,
- dla rodzin, w których dochód w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 75% najniższej emerytury,

b) obniżka czynszu o 20 %

- dla osób samotnych, których dochód nie przekracza 80 % najniższej emerytury,

- dla rodzin, w których dochód w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 60 % najniższej emerytury.

Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych

7. Stawki czynszu będą zmniejszane o 10 % za mieszkanie w budynku, którego stan techniczny określono jako zły.

VI. Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami:

1. Komunalnym zasobem mieszkaniowym zarządza Burmistrz Miasta Sulmierzyce przy pomocy Urzędu Miasta

2. Naliczaniem czynszu najmu oraz bieżącym utrzymaniem i remontami budynku i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta zajmuje się stanowisko ds. oświetlenia, dróg i gospodarki lokalowej w Urzędzie Miejskim w Sulmierzycach.

3. Pobieraniem czynszu, egzekucją zaległych należności zajmuje się stanowisko ds. oświetlenia, dróg i gospodarki lokalowej w Urzędzie Miejskim w Sulmierzycach.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej:

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą modernizację i remonty są wpływy z czynszu za wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu miasta oraz środki z budżetu miasta.

2. Wpływy netto z wynajmu mieszkań w 2015 r. wyniosły 3014,64 zł.

3. Wydatki i inwestycje z przeznaczeniem na adaptację, modernizację, remonty lub odtwarzanie zasobu mieszkaniowego finansowane są z budżetu Miasta.

4. Propozycję wysokości wydatków na bieżącą eksploatację, remonty oraz inwestycje, określa corocznie Burmistrz Miasta w terminie do 15 listopada.

5. Planowane roczne wpływy netto z wynajmu mieszkań w 2016 r. oraz w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

| Jedn. miary | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | razem |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Tys. | 8 723,00 | 8 986,00 | 9 250,00 | 9 528,00 | 9 806,00 | 46 293,00 |

Jak wynika z powyższej tabeli przy w/w założeniach wpływy z najmu mieszkań wyniosą w przeciągu 5 lat 46 293,00 zł.

VIII. Szacuje się wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawiające koszty utrzymania. Remontów i realizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta:

| Rodzaj wydatków w tys. zł. na kolejne lata | | | | | |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|
| | Rok 2016 | Rok 2017 | Rok 2018 | Rok 2019 | Rok 2020 |
| Koszty utrzymania eksploatacji lokali mieszkalnych | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Koszty napraw i remontów lokali mieszkalnych | 3,0 | 3,0 | 15,0 | 15,0 | 3,0 |
| Koszty poddania kontroli stanu technicznego instalacji osprzętu | - | 4,0 | - | - | - |