

**UCHWAŁA NR XLVI/282/17
RADY MIEJSKIEJ W SULĘCINIE**

z dnia 29 grudnia 2017 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sulęcín
na lata 2018-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2017 poz. 1875) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016 poz.1610) uchwała się, co następuje:

§ 1. przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sulęcín na lata 2018-2022 o następującej treści:

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
SULĘCIN NA LATA 2018-2022**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sulęcín na lata 2018-2022 określa w szczególności:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sulęcín 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 i modernizacji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Sulęcín jest jednym z właścicieli;
- 8) Opis innych działań mający na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sulęcín objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących wyłącznie własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Mieszkaniowy zasób Gminy Sulęcín (stan na 30 listopada 2017 roku) obrazuje poniższa tabela:

Lp.	Lata budowy/rodzaj lokalu	Ilość budynków stanowiących w 100% własność gminy	Ilość budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada lokale	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych
1.	Wybudowane przed I i II Wojną Światową	62	89	
-	lokale komunalne	148	169	15.922,37
-	lokale socjalne	44	22	2.503,37

2.	Wybudowane w latach 1941 – 1950	1	-	
-	lokale komunalne	1	-	128,81
-	lokale socjalne	5	-	259,68
3.	Wybudowane w latach 1951 – 1970	2	29	
-	lokale komunalne	4	71	3.162,05
-	lokale socjalne	32	2	594,43
4.	Wybudowane w latach 1971 – 1990	1	10	
-	lokale komunalne	8	32	1.779,76
-	lokale socjalne	-	-	
5.	Wybudowane w latach 1991 - 2000	-	2	
-	lokale komunalne	-	9	542,58
-	lokale socjalne	-	-	
	Ogółem budynki	66	130	
-	lokale komunalne	161	281	21.535,57
-	lokale socjalne	81	24	3.357,48

Mieszkaniowy zasób Gminy Sulęcín to 442 lokale mieszkalne komunalne o łącznej powierzchni użytkowej 21.535,57 m² oraz 105 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3.357,48 m².

W 66 budynkach stanowiących 100% własność gminy znajduje się 161 lokali mieszkalnych komunalnych oraz 81 lokali socjalnych pozostałe 281 lokali mieszkalnych komunalnych oraz 24 lokale socjalne znajdują a się w 130 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Stan ten może ulec zmianie po przekwalifikowaniu lokali stałych na lokale socjalne lub lokali socjalnych na lokale stałe.

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne w zakresie zobowiązania gminy do zabezpieczenia odpowiedniej ilości lokali socjalnych dla rodzin najuboższych i wyroków sądowych o eksmisji, z mieszkaniowego zasobu gminy będzie się wydzielać lokale mieszkalne o obniżonym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Sulęcín przedstawia się następująco:

- 547 mieszkań w roku 2018 zaplanowano do sprzedaży 10 lokali,
- 537 mieszkania w roku 2019 zaplanowano do sprzedaży 10 lokali,
- 527 mieszkań w roku 2020 zaplanowano do sprzedaży 8 lokali,
- 519 mieszkania w roku 2021 zaplanowano do sprzedaży 8 lokali,
- 511 mieszkań w roku 2022 zaplanowano do sprzedaży 8 lokali.

W miarę potrzeb z mieszkaniowego zasobu Gminy Sulęcín zostaną wydzielone lokale mieszkalne:

- a) do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy osób uznanych przez Burmistrza za niezbędnych dla gminy - do 2 lokali mieszkalnych w ciągu roku uzyskanych z ruchu ludności,
- b) pozostające w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych gminy przeznaczając je do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

Nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zakup lub budowę mieszkań.

Rozdział 3.

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

Potrzeby remontowe w mieszkaniowym zasobie gminy:

- 1) remonty pokrycia dachowego – 36 budynków, w tym w 36 budynkach remont kapitalny dachu;
- 2) remonty elewacji - 60 budynków;
- 3) wymiana stolarki okiennej – 600 sztuk;

- 4) wymiana stolarki drzwiowej - 50 sztuk;
- 5) przestawienie pieców grzewczych kafłowych – 80 sztuk;
- 6) remont lub wymiana instalacji elektrycznych - w 46 budynkach;
- 7) remont i malowanie klatek schodowych – w 72 budynkach;
- 8) wykonanie przyłączenia budynków do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej – 5 budynków;
- 9) wymiana podłóg – 40 sztuk;
- 10) wymiana i naprawa tynków wewnątrz lokali - 20;
- 11) ocieplenie budynków – 72 sztuk;
- 12) przemurowanie kominów - 112 sztuk;
- 13) wymiana rynien i rur spustowych w 70 budynkach.

Plan remontów i modernizacji na lata 2018 - 2022

Lp.	Adres budynku	Planowany zakres remontów	Szacunkowa wartość w tys.	Planowany rok przyjęcia do realizacji
1.	Żeromskiego 11	remont kapitalny dachu	55	2018
2.	Żeromskiego 46	remont kapitalny dachu	55	2018
3.	Żeromskiego 47	remont kapitalny dachu	50	2018
4.	Żeromskiego 11	remont elewacji	20	2018
5.	Żeromskiego 47	remont elewacji	20	2018
6.	Pineckiego 36	remont kapitalny dachu	25	2019
7.	Lipowa 14	remont kapitalny dachu	30	2019
8.	Witosa 57	remont kapitalny dachu	50	2019
9.	Kilińskiego 3	remont kapitalny dachu	25	2019
10.	Kilińskiego 5	remont kapitalny dachu	25	2019
11.	Kilińskiego 3,5,7	remont elewacji	30	2019
12.	Witosa 19	remont kapitalny dachu	25	2019
13.	Żeromskiego 55	remont kapitalny dachu	50	2020
14.	Al. Ostrowska 5	remont kapitalny dachu	115	2020
15.	Pineckiego 3	remont kapitalny dachu	55	2020
16.	Batorego 6	remont kapitalny dachu	65	2021
17.	Lipowa 26	remont kapitalny dachu	25	2021
18.	Szpitalna 3	remont kapitalny dachu	45	2021
19.	Batorego 4	remont elewacji	20	2021
20.	Batorego 6	remont elewacji	20	2021
21.	Winna Góra 4	remont kapitalny dachu	23	2021
22.	Winna Góra 10	remont kapitalny dachu	22	2021
23.	Pineckiego 28	remont kapitalny dachu	45	2022
24.	Pineckiego 7	remont kapitalny dachu	55	2022
25.	Konopnickiej 18-20	remont kapitalny dachu	70	2022
26.	Żeromskiego 3	remont elewacji	20	2022
27.	Żeromskiego 20	remont elewacji	11	2022
28.	Żeromskiego 22	remont elewacji	11	2022
29.	Żeromskiego 34	remont elewacji	11	2022
30.	Żeromskiego 36	remont elewacji	17	2022

Wymiany pokryć dachowych wymagają także następujące budynki:

- 1) Chrobrego 2 i 19;
- 2) Kościuszki 41;
- 3) Moniuszki 6, 12, 15;

- 4) Pineckiego 9, 22, 32;
- 5) Traugutta 3, 5;
- 6) Witosy 30, 30a;
- 7) Żeromskiego 4;
- 8) Grochowo ul. Główna 8b.

Naprawy elewacji wymagają także następujące budynki:

- 1) Daszyńskiego 33;
- 2) Dudka 21;
- 3) Konopnickiej 18-20;
- 4) Pineckiego 3, 7, 9, 11, 15, 16, 22, 26, 27, 28, 30, 32, 37;
- 5) Podgórna 1;
- 6) Traugutta 3, 5;
- 7) Winna Góra 4, 10.

W miarę posiadanych środków co roku Kierownik Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej opracuje plan remontów na dany rok.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mienia komunalnego w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o własności lokali oraz uchwałę w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Sulęcín.

Lokale są zbywane ich aktualnym najemcom. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustalone przez Radę Miejską w Sulęcínie w odrębnej uchwale.

Wyłącza się ze sprzedaży:

- 1) lokale socjalne;
- 2) lokale mieszkalne oddane w najem dla sprowadzonych specjalistów, przez 10 lat licząc od daty podpisania umowy najmu;
- 3) lokale mieszkalne, w których usytuowanie okien lub drzwi uniemożliwia zwartą zabudowę uzupełniającą fragment ulicy,
- 4) lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy określonych w poniższym wykazie:

Wykaz budynków stanowiących wyłączną własność gminy, w których lokale zostały wyłączone ze sprzedaży

Lp.	Miejscowość, ulica	Nr budynku	Ilość lokali	Powierzchnia ogółem w m ²
1.	Sulęcín, Aleja Ostrowska	1	4	172,28
2.	Sulęcín, Aleja Ostrowska	3	4	256,6
3.	Sulęcín, Aleja Ostrowska	5	8	430,18
4.	Sulęcín, Batorego	4	5	147,28
5.	Sulęcín, Batorego	6	4	222,16
6.	Sulęcín, Chrobrego	2	3	106,91
7.	Sulęcín, Daszyńskiego	33	4	209,5
8.	Sulęcín, Kilińskiego	3	2	54,54
9.	Sulęcín, Kilińskiego	5	1	64,74
10.	Sulęcín, Kilińskiego	7	4	132,2
11.	Sulęcín, Konopnickiej	18	4	195,58
12.	Sulęcín, Konopnickiej	20	4	165,86
13.	Sulęcín, Kościuszki	21	3	144,51
14.	Sulęcín, Kościuszki	23	2	177,19

15.	Sulęcín, Kościuszki	33	3	135,5
16.	Sulęcín, Kościuszki	44	2	72,93
17.	Sulęcín, Kościuszki	45	6	365,4
18.	Sulęcín, Kościuszki	57a	1	45,16
19.	Sulęcín, Lipowa	29	8	322,7
20.	Sulęcín, Pineckiego	3	3	175,19
21.	Sulęcín, Pineckiego	7	2	116,33
22.	Sulęcín, Pineckiego	9	2	152,37
23.	Sulęcín, Pineckiego	11	3	145,88
24.	Sulęcín, Pineckiego	15	4	251,84
25.	Sulęcín, Pineckiego	16	2	102,41
26.	Sulęcín, Pineckiego	22	4	164,22
27.	Sulęcín, Pineckiego	26	2	118,32
28.	Sulęcín, Pineckiego	27	3	120,46
29.	Sulęcín, Pineckiego	28	1	42,58
30.	Sulęcín, Pineckiego	29	7	447,27
31.	Sulęcín, Pineckiego	30	2	57,1
32.	Sulęcín, Pineckiego	32	2	58,81
33.	Sulęcín, Pineckiego	37	4	97,99
34.	Sulęcín, Podgórna	1	5	210,68
35.	Sulęcín, Traugutta	3	3	116,86
36.	Sulęcín, Traugutta	5	7	319,71
37.	Sulęcín, Winna Góra	4	2	93,31
38.	Sulęcín, Winna Góra	10	3	88,72
39.	Sulęcín, Witosy	30	3	124,03
40.	Sulęcín, Witosy	30a	32	467,69
41.	Sulęcín, Witosy	39	6	203,32
42.	Sulęcín, Żeromskiego	3	3	154,99
43.	Sulęcín, Żeromskiego	4	2	105,4
44.	Sulęcín, Żeromskiego	5	1	69,81
45.	Sulęcín, Żeromskiego	11	3	121,09
46.	Sulęcín, Żeromskiego	20	5	178,25
47.	Sulęcín, Żeromskiego	22	2	93,15
48.	Sulęcín, Żeromskiego	34	3	131,66
49.	Sulęcín, Żeromskiego	36	3	160,73
50.	Sulęcín, Żeromskiego	47	4	171,08
51.	Sulęcín, Żeromskiego	48	4	178,41
52.	Sulęcín, Żeromskiego	50	2	152,83
53.	Sulęcín, Żeromskiego	52	4	186,84
54.	Sulęcín, Żeromskiego	54	4	129,85
55.	Sulęcín, Żeromskiego	62	3	116,57
56.	Brzeźno	14	2	124,74
57.	Brzeźno	27	7	365,6
58.	Grochowo ul. Główna	49	1	109,08
59.	Grochowo ul. Główna	8B	6	388,49
60.	Żubrów	13	2	113,42

Sprzedż lokalu mieszkalnego może nastąpić w przypadku kiedy najemca nie zalega z opłatami z tytułu najmu tego lokalu.

Gmina może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Gminy.

Do sprzedaży lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikat nie stosuje się rozkładania ceny sprzedaży na raty. Cena płatna jest jednorazowo, przed zawarciem umowy notarialnej.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Burmistrz ustala, w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, od której liczona jest stawka czynszu dla lokali danej kategorii:

Lp.	Kategoria lokalu	Stawka czynszu za 1m ² pow. użytkowej lokalu (% stawki bazowej)
1.	Lokal wyposażony we wszystkie urządzenia techniczne - c.o. i c.c.w	100%
2.	Lokal wyposażony w c.o. bez c.w.	97%
3.	Lokal z łazienką i w.c. bez c.o.	83%
4.	Lokal tylko z w. c. lub z łazienką	78%
5.	Lokal tylko z urz. wodn. - kanaliz.	52%
6.	Lokal bez instalacji	34%

- 1) lokal znajduje się w budynku o wysokim standardzie niewymagającym remontu kapitalnego - o 10%;
- 2) lokal znajduje się na 1 lub 2 piętrze w budynku bez windy – o 10%;
- 3) lokal wyposażony jest w instalację gazową - o 10%;
- 4) lokal posiada ocieplone ściany - o 10%.

Maksymalna wysokość podwyżki nie może przekroczyć 40% stawki bazowej.

Kryteria obniżki stawki czynszu:

- 1) lokal znajduje się w budynku o złym stanie technicznym - o 10%;
- 2) lokal znajduje się na parterze lub na 4 piętrze budynku bez windy - o 10%;
- 3) lokal posiada ciemną kuchnię - o 10%;
- 4) lokal znajduje się w konstrukcji więźby dachowej oraz związanych z usytuowanym wejściem do kotłowni z klatki schodowej - o 10%.

Maksymalna wysokość zniżek nie może przekroczyć 40%.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Prognozuję się, że w latach 2019 - 2022 stawka bazowa czynszu wzrastać będzie corocznie o 5% w stosunku do roku poprzedniego.

Warunki obniżania czynszu:

- 1) o obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) obniżkę czynszu udziela się na okres 12 miesięcy licząc od 1-go dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku;
- 3) rozpatrzenie wniosku o obniżkę czynszu kończy decyzja administracyjna o przyznaniu lub odmowie przyznania ulgi;
- 4) przyznana decyzja ulega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba której przyznano obniżkę nie opłaca należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach wynosi 2 miesiące. Nie uregulowanie zaległości w okresie 3 miesięcy od dnia wydania decyzji powoduje jej wygaśnięcie;
- 5) w przypadku wygaśnięcia ulgi najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności związanych z najmem lokalu w wysokości sprzed przyznania ulgi;
- 6) obniżka czynszu wynosi:
 - a) 30% czynszu, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 30% najniższej emerytury w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego oraz niższy niż 40% najniższej emerytury w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego,

- b) 20% czynszu, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego mieści się w przedziale od 30% do 50% najniższej emerytury w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego oraz w przedziale od 40% do 75% najniższej emerytury w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego;
- 7) dochód gospodarstwa domowego wykazuje się w deklaracji o osiągniętych dochodach. Do określenia dochodu gospodarstwa domowego stosuje się przepisy o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość;
- 9) obniżki czynszu nie udziela się osobom:
- którym przyznano dodatek mieszkaniowy,
 - które zamieszkują w lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej normy uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z przepisami o dodatkach mieszkaniowych,
 - które w okresie udzielenia poprzedniej obniżki czynszu nie opłacały na bieżąco należności za zajmowany lokal mieszkalny i nie uregulowały ich przed dniem złożenia następnego wniosku.

Rozdział 6.

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

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulęcina sprawuje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Sulęciniu powołany uchwałą Rady Miejskiej w Sulęciniu Nr XXXV/207/07 z dnia 29 września 1997r. w sprawie powołania ZGM z późniejszymi zmianami. Przedmiotem działania ZGM jest administrowanie, utrzymanie gminnych budynków, lokali, budowli i urządzeń im towarzyszących w odpowiednim stanie technicznym i eksploatacyjnym.

W następnych latach nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą wpływy:

- z czynszu mieszkaniowego;
- z czynszu za lokale użytkowe;
- z czynszu za garaże;
- z czynszu za pomieszczenia gospodarcze;
- z opłat za ogrody.

Źródło finansowania	2018 w tys. zł	2019 w tys. zł	2020 w tys. zł	2021 w tys. zł	2022 w tys. zł
czynsz mieszkaniowy	1.372	1.441	1.513	1.588	1.668
czynsz z lokali użytkowych	6	7	7	7	8
ogrody	13	14	14	15	16
garaże	43	46	48	50	53
pomieszczenia gospodarcze	60	63	66	69	72
Razem	1.494	1.571	1.648	1.729	1.817

Środki na pokrycie kosztów naliczonego funduszu remontowego przypadającego na gminę dla Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina posiada lokale okresie obowiązywania programu będą zabezpieczone w budżecie gminy.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałami na koszty

Planuje się następujące wysokości wydatków w poszczególnych latach z podziałem na:

Wydatki	2018 w tys. zł.	2019 w tys. zł.	2020 w tys. zł.	2021 w tys. zł.	2022 w tys. zł.
koszty bieżącej eksploatacji	1.214	1.276	1.338	1.404	1.477
koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków	200	210	220	230	240
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	80	85	90	95	100
Razem	1.494	1.571	1.648	1.729	1.817

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Prowadzenie zamian lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej i zmiana ich statusu na lokale socjalne.

2. Proponowanie zamiany mieszkań o dużym metrażu na mniejsze w przypadku kłopotów z terminowym płaceniem czynszów.

3. Egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszu oraz podjęcie działań przez ZGM wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku:

- a) natychmiastowe reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności - przeprowadzanie wywiadu środowiskowego i ustalenie sytuacji materialnej i życiowej najemcy w celu określenia sposobu pomocy (dodatek mieszkaniowy, obniżenie stawki czynszu),
- b) proponowanie ratalnej spłaty zadłużenia,
- c) kierowanie do sądu pozwów o wydanie nakazów zapłaty i na ich podstawie przesyłanie wniosków o wszczęcie postępowania egzekucyjnego,
- d) wypowiedzanie umowy najmu i kierowanie do sądu pozwów o eksmisję.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sulęcina.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej

Piotr Jacykowski