

Projekt

z dnia 5 grudnia 2019 r.

Zatwierdzony przez

BURMISTRZ

Wojciech Soltys

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE**

z dnia 2019 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów na lata 2020-2024

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów na lata 2020 - 2024.

§ 2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Sulechów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, w tym:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Sulechów spełniających kryteria dochodowe określone odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie,
- 2) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów,
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów oraz zwiększanie efektywności polityki mieszkaniowej.

§ 3. Realizacja celów określonych w § 2 nastąpi poprzez:

- 1) zmniejszanie niedoboru lokali mieszkalnych, w tym w najmie socjalnym w ramach:
 - a) komunalnego budownictwa mieszkaniowego,
 - b) wynajmu przez Gminę Sulechów lokali mieszkalnych od osób fizycznych i prawnych,
 - c) zakupu lokali mieszkalnych;
- 2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki remontowej,
- 3) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z różnych źródeł, w tym dotacji, pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z komunalnym budownictwem mieszkaniowym, w tym z przeznaczeniem na lokale pod najem socjalny,
- 4) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów oraz racjonalizację gospodarki czynszowej i stopniowe urealnianie czynszu.

Rozdział 2

Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sulechów

§ 4. 1. Gmina Sulechów wg stanu na dzień 30.11.2019 r. jest właścicielem 52 budynków mieszkalnych, w tym 7 budynków użytkowych, w których znajduje się 219 lokali mieszkalnych i 21 lokali użytkowych. Ponadto w 142 budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina Sulechów posiada 316 lokali mieszkalnych i 10 lokali użytkowych. Ogółem w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów wchodzi (na dzień 30.11.2019r.) 535 lokali mieszkalnych, w tym 127 lokali w najmie socjalnym. Ogólna powierzchnia użytkowa zasobu mieszkaniowego Gminy Sulechów wynosi 26 862,19 m², natomiast powierzchnia gminnych lokali użytkowych wynosi 3 948,43 m². Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych Gminy wraz z udziałem we wspólnotach mieszkaniowych:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.11.2019 r.
1.	Liczba komunalnych budynków mieszkalnych, w tym: -miasto -wieś	52 45 7
2.	Liczba lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych, w tym: -miasto -wieś	219 204 15
3.	Powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych, w tym: -miasto -wieś	9 474,82 8 618,33 856,49
4.	Liczba lokali użytkowych w budynkach komunalnych, w tym: -miasto -wieś	21 19 2
5.	Powierzchnia lokali użytkowych w budynkach komunalnych w tym: -miasto -wieś	3 244,68 2 919,63 325,05
6.	Liczba wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, w tym: - miasto - wieś	142 125 17
7.	Liczba gminnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym: - miasto - wieś	316 279 37
8.	Powierzchnia gminnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym: - miasto - wieś	17 387,37 14 939,73 2 447,64
9.	Liczba gminnych lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym: - miasto - wieś	10 10 -
10.	Powierzchnia gminnych lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym: -miasto -wieś	703,75 703,75 -

2. W minionych latach w efekcie wprowadzenia dogodnych warunków wykupu lokali mieszkalnych ilość lokali pozostających w dyspozycji Gminy uległa zmniejszeniu. Uwzględniając dalszą sprzedaż lokali, prognozuje się poniższy stan ilościowy zasobu:

Rok	Zakładana liczba mieszkań w zasobie mieszkaniowym Gminy Sulechów wg stanu na 31 grudnia
	ogółem
2020	512
2021	495
2022	485
2023	478
2024	473

3. Potrzeby mieszkaniowe wynikają z zapotrzebowania na lokale mieszkalne osób i rodzin, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i z powodu niskich dochodów ubiegają się o najem lokalu komunalnego bądź posiadają prawomocne orzeczenie sądu o eksmisji z prawem do najmu socjalnego.

4. Obecnie 104 rodziny oczekują na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów, w tym 37 rodzin – na podstawie wyroków eksmisyjnych oraz 67 rodzin – na podstawie wniosku o najem lokalu.

5. Stan techniczny niektórych budynków, w których usytuowane są lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Sulechów nadal jest niezadawalający. Budynki wybudowane zarówno przed rokiem 1945 jak i w kolejnych latach wymagają między innymi remontu dachów, przewodów kominowych, wymiany instalacji, wykonania wentylacji, a także odnowienia elewacji i pomalowania klatek schodowych. W tej sytuacji utrzymanie zasobu w odpowiednim stanie technicznym wymaga znacznych nakładów finansowych na wykonanie niezbędnych remontów. Natomiast w budynkach wspólnot mieszkaniowych zakres remontów uzależniony jest od możliwości finansowych współwłaścicieli i wielkości środków zgromadzonych na funduszu remontowym wspólnoty. Przewidziane w programie działania ukierunkowane są na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonego. Zakłada się, że w ramach nakładów na remonty i modernizację następować będzie sukcesywna poprawa stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 3

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

§ 5. 1. Podstawę do określenia i sporządzenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego stanowią przeglądy techniczne budynków. Dotyczy to budynków będących wyłączną własnością komunalną, jak również lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Cechą istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy jest zaawansowany wiek znacznej części budynków, w których stan konstrukcji, brak termoizolacji ścian oraz niepełne wyposażenie mieszkań w niezbędne instalacje i urządzenia nie odpowiada współczesnym normom. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania. W pierwszej kolejności realizowany będzie remont konstrukcyjnych elementów budynków (np. dach, strop, schody). Sukcesywnie prowadzona będzie również wymiana okien i drzwi. Corocznie będzie ustalony szczegółowy plan koniecznych remontów uwzględniający realne możliwości finansowe Gminy. W przypadku lokali komunalnych wchodzących w skład małych i dużych wspólnot mieszkaniowych, remonty i modernizacje uzależnione są od planów remontowych wspólnot, które ustalają je w oparciu o podjęte uchwały. Zasadą działania Gminy we wspólnotach będzie racjonalne wspomaganie realizacji uchwalonych planów remontowych stosownie do udziału we współwłasności.

2. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków komunalnych oraz lokali mieszkalnych przedstawiano w poniższej tabeli.

Zakres remontów	2020	2021	2022	2023	2024
	Wartość (zł)	Wartość (zł)	Wartość (zł)	Wartość (zł)	Wartość (zł)
Bieżąca konserwacja i remont wolnych lokali	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000

Wymiana pokrycia dachowego	75 000	60 000	65 000	90 000	80 000
Przestawka pieców	x	5 000	5 000	5 000	5 000
Wymiana okien	x	x	10 000	10 000	10 000
Wymiana drzwi	x	10 000	10 000	10 000	10 000
Elewacje	290 000	500 000	500 000	550 000	550 000
Malowanie klatek	x	25 000	10 000	30 000	30 000
Wymiana schodów	x	30 000	25 000	40 000	40 000
Wymiana instalacji elektrycznej	x	10 000	10 000	10 000	10 000
Uszczelnienie instalacji gazowej	x	x	5 000	11 000	11 000
Wykonanie wentylacji	x	15 000	5 000	15 000	15 000
Wymiana instalacji wodno-kanaliz.	x	10 000	5 000	5 000	5 000
Remonty po przeglądach stanu technicznego budynku	x	16 000	16 000	10 000	10 000
Remont podłóg na strychach	x	x	x	x	x
Remont komórek	x	x	x	x	x
Remont instalacji antenowej	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Dokumentacja budowlana	10 000	x	10 000	x	10 000
Dokumentacja projektowa c.o.	37 500	5 000	5 000	5 000	5 000
Wykonanie instalacji c.o.	56 500	185 000	190 000	80 000	80 000
Remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych	5 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Razem	599 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Fundusz remontowy	433 000	450 000	450 000	450 000	450 000
Ogółem:	1 032 000	1 450 000	1 450 000	1 450 000	1 450 000

Planowany koszt remontów i modernizacji podany w zł.

Zakres robót	2020	2021	2022	2023	2024
Bieżąca konserwacja i remont wolnych lokali	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000

Roboty ogólnobudowlane w tym modernizacyjne	479 000	880 000	880 000	880 000	880 000
Fundusz remontowy	433 000	450 000	450 000	450 000	450 000
Razem:	1 032 000	1 450 000	1 450 000	1 450 000	1 450 000

Rozdział 4 **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu komunalnego prowadzona jest na rzecz najemców w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.). W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców udzielane są bonifikaty umożliwiające nabycie lokalu za cenę obniżoną w stosunku do wartości rynkowej na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Sulechowie.

2. W pierwszej kolejności powinna być prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych w tych budynkach, w których część lokali została już wykupiona.

3. Przewiduje się, że w zasobie Gminy pozostaną w większości mieszkania wynajmowane przez rodziny i osoby nieposiadające dochodów albo o niskich dochodach, które z powodu braku środków finansowych nie wykupią lokali, jak również nie są w stanie partycypować w kosztach remontów części wspólnych budynków.

4. Planuje się, że w kolejnych latach sprzedaż lokali mieszkalnych będzie kształtować się następująco:

- 1) 2020 r. – 20,
- 2) 2021 r. – 17,
- 3) 2022 r. – 10,
- 4) 2023 r. – 7,
- 5) 2024 r. – 5.

5. W latach 2020-2024, w zależności od zapotrzebowania i zainteresowania, Gmina Sulechów będzie sukcesywnie wyznaczać do sprzedaży działki budowlane stanowiące jej własność. Większość terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe stanowi własność osób fizycznych oraz w części Skarbu Państwa w zasobach Agencji Mienia Wojskowego, oraz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Rozdział 5 **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 7. 1. Głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków oraz mieszkań komunalnych będą wpływy z czynszów. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu, aby wpływy z czynszów mogły pokryć nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również koszty ich remontów oraz niezbędnych remontów poszczególnych lokali.

2. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 0050.181.2013 Burmistrza Sulechowa z dnia 7 października 2013 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów aktualnie miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi 4,40 zł i nie przekracza 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, natomiast miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w najmie socjalnym wynosi 1,43 zł. Wysokość stawek czynszu w latach objętych niniejszym programem zależna będzie od kształtowania się kosztów utrzymania budynków i lokali oraz sytuacji finansowej Gminy Sulechów. Stawka czynszu może być podwyższana nie więcej niż o 10 % rocznie.

3. Miesięczne stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się uwzględniając poniższe czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu:

- 1) położenie budynku w mieście i gminie, w tym:
 - a) położenie na ul. Gajowej lub wsi,
 - b) położenie w zabudowie miejskiej;

- 2) położenie lokalu w budynku;
- 3) wyposażenie techniczne lokalu;
- 4) ogólny stan techniczny budynku;
- 5) koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy poniesione w okresie roku poprzedzającego okres, na który ustalane są stawki czynszu za najem lokali.

4. Stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego położonego w Sulechowie wyposażonego we wszystkie urządzenia techniczne stanowi stawkę bazową, która ulega obniżeniu lub podwyższeniu w przypadku występowania w budynku lub lokalu mieszkalnym czynników wymienionych w poniższej tabeli:

L.p.	Przyczyna zastosowania czynszu obniżonego lub podwyższonego	Współczynnik obniżający w %	Współczynnik podwyższający w %
1.	Położenie budynku: mieszkanie w budynku położonym na wsi lub w Sulechowie przy ul. Gajowej	10	-
2.	Położenie lokalu w budynku: mieszkanie znajdujące się w suterenie lub posiadające kuchnię bez oświetlenia naturalnego	10	-
3.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne: 1) brak wc w mieszkaniu 2) brak łazienki 3) brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej 4) brak instalacji c. o. 5) brak instalacji ciepłej wody 6) brak instalacji gazu przewodowego	10 10 20 5 5 5	- - - - - -
4.	Ogólny stan techniczny budynku: budynki przeznaczone do wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny	5	-
5.	Przeprowadzenie termomodernizacji lub rewitalizacji budynków gminnych	-	30
6.	Inne: najemca korzysta z co najmniej dwóch pomieszczeń gospodarczych (np. piwnice, komórki, itp.)	-	10

5. Suma obniżek zastosowanych do określenia stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 35 % stawki czynszu.

6. Jeżeli najemca dokonał ulepszeń w lokalu mieszkalnym na własny koszt, a poniesione nakłady nie zostały mu zwrócone przez wynajmującego, wówczas wprowadzonych ulepszeń nie uwzględnia się przy ustalaniu współczynnika obniżającego stawkę czynszu.

7. W przypadku uchwalenia przez wspólnotę mieszkaniową miesięcznej opłaty na fundusz remontowy, celem wykonania niezbędnych robót poprawiających stan techniczny i walory użytkowe lokalu i budynku, stawka czynszu za najem lokali mieszkalnych w tym budynku zostaje podwyższona o tę opłatę.

8. Na wniosek najemcy czynsz może być obniżony, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) posiada umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 2) nie zalega z opłatami za używanie lokalu, z wyłączeniem sytuacji gdy wynajmujący wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje ich terminowej zapłaty,

- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r., poz. 180 ze zm.), nie więcej niż:
- a) 30 %
 - b) 50 % pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60 %,
- 4) najemca nie odmówił przyjęcia zaproponowanego lokalu, spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania,
- 5) utracił dochody.

9. Obniżki czynszu najmu, o których mowa w ust. 8 powyżej, udziela się w wysokości 50 % na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku o obniżenie czynszu. Zmiana sytuacji wnioskodawcy, która nastąpiła w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu nie ma wpływu na przyznaną obniżkę.

10. Na wniosek dłużników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej Burmistrz Sulechowa albo Dyrektor Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie zgodnie z postanowieniami odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie mogą wyrazić zgodę na umorzenie w całości albo w części, odroczenie, rozłożenie na raty spłaty należności czynszowych.

11. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się także do podnajemców, którzy korzystają z lokali wynajmowanych przez Gminę od innych osób fizycznych lub prawnych.

Rozdział 6

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

§ 8. 1. Zasobem mieszkaniowym Gminy Sulechów zarządza gminna jednostka organizacyjna pod nazwą Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie. Zakres wykonywanych zadań przez wyżej wskazaną jednostkę organizacyjną określa jej statut.

2. Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie zarządza budynkami komunalnymi, które w całości stanowią własność Gminy Sulechów, gminnymi lokalami położonymi w innych budynkach oraz lokalami wynajmowanymi przez Gminę od osób fizycznych lub prawnych.

3. W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem Gminy Sulechów.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. 1. W latach 2020 - 2024 źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) wpływy z najmu komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych zarządzanych przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie,
- 2) środki pochodzące z usług na rzecz najemców,
- 3) inne dochody (np. z reklam i innych usług) oraz z tytułu rozliczeń zaliczek wpłacanych do wspólnot mieszkaniowych.

2. W latach następnych dochody z tytułów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przy następujących założeniach:

Treść	2020	2021	2022	2023	2024
Dochody z najmu	1 700 000	1 680 000	1 764 000	1 799 300	1 835 300
Wpływy z usług	820 000	825 000	830 000	835 000	840 000

Wpływy z rozliczeń/zwrotów z lat ubiegłych	100 000	75 000	70 000	65 000	60 000
Pozostałe odsetki	90 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Wpływy z tytułu opłat i kosztów sądowych	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Wpływy z tytułu kosztów egzekucyjnych, opłaty komorniczej	4 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Wpływy z tytułu kar i odszkodowań wynikających z umowy	x	x	x	x	x
Wpływy z różnych dochodów	x	120	120	120	120
Razem:	2 734 000	2 683 120	2 767 120	2 802 420	2 838 420

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne koszty

§ 10. 1. Zakłada się, że podstawowym źródłem finansowania kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy będą dochody pochodzące z opłat wnoszonych przez najemców lokali.

Koszty/Wydatki	2020	2021	2022	2023	2024
Koszty bieżącej eksploatacji zasobu komunalnego	2 179 000	2 212 000	2 245 000	2 279 000	2 313 000
Roboty ogólnobudowlane w tym modernizacyjne	479 000	880 000	880 000	880 000	880 000
Naprawy i konserwacje	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
Fundusz remontowy	433 000	450 000	450 000	450 000	450 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (wynagrodzenie, utrzymanie części wspólnych)	312 000	315 000	318 000	321 000	324 000
Wydatki inwestycyjne	x	x	x	x	x

KOSZTY RAZEM:	3 523 000	3 977 000	4 013 000	4 050 000	4 087 000
----------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

2. Zestawienie dochodów i wydatków:

	2020	2021	2022	2023	2024
Przewidywane wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy	3 523 000	3 977 000	4 013 000	4 050 000	4 087 000
Przewidywane dochody z najmu lokali	2 734 000	2 683 120	2 767 120	2 802 420	2 838 420
Środki z budżetu Gminy ustalane w rocznych planach budżetowych	789 000	1 293 880	1 245 880	1 247 580	1 248 580

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów

§ 11. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów, m.in. poprzez prowadzenie termomodernizacji budynków, wymianę starych kotłów, pieców, urządzeń grzewczych oraz realizację przyłączy do sieci ciepłowniczej,
- 2) odzyskiwanie lokali nie spełniających standardów z przeznaczeniem na najem socjalny,
- 3) stopniowa likwidacja tzw. lokali wspólnych (ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń, np. wc, łazienki, przedpokoju),
- 4) systematyczna sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których udział Gminy Sulechów ogranicza się do własności 1 lokalu. Pozwoli to na pełną prywatyzację budynku oraz ograniczy wydatki Gminy Sulechów z tytułu wpłacanych do wspólnot mieszkaniowych zaliczek na utrzymanie części wspólnych i wynagrodzenie zarządcy,
- 5) organizowanie niezbędnego zakresu zamian lokali poprzez stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- 6) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego wpływu środków z tytułu najmu,
- 7) ograniczanie zadłużenia najemców poprzez stworzenie możliwości wykonywania świadczeń rzeczowych i zaliczanie wartości wykonywanych prac na poczet należności czynszowych,
- 8) wyrażanie zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 9) weryfikacja sposobu użytkowania lokali w zakresie:
 - a) ustalania podnajmu bez zgody wynajmującego lub oddania do bezpłatnego używania,
 - b) monitorowania zamieszkiwania lokatorów w wynajmowanych lokalach,
 - c) ustalania czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,

10) prowadzenie i rozwijanie zintegrowanej elektronicznej bazy danych o zasobie mieszkaniowym Gminy Sulechów.

Rozdział 10
Przepisy końcowe

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

06.12.2019r.

Leontyna Przewłocka-Grzegorzczyn
radca prawny

R - ZG/321

UZASADNIENIE

Konieczność opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów na lata 2020 - 2024 jest realizacją obowiązku nałożonego na gminy ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182).

Art. 21 ust 1 pkt. 2 ww. ustawy określa obligatoryjne elementy, które powinny zostać uwzględnione w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Stąd proponowany Program obejmuje w szczególności:

- a) wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Sulechów,
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- e) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- g) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów na lata 2020-2024 został opracowany, w przeważającej części, na podstawie danych i prognoz przedstawionych przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie.

Podane w dokumencie prognozy dot. kosztów potrzeb remontowych, nakładów niezbędnych do utrzymania budynków i lokali w nie pogorszonym stanie oraz wysokości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego zostały dokonane w oparciu o dotychczasowe dane oraz analizę obowiązków wynikających z realizacji zadań własnych gminy, wyznaczonych celów i priorytetów oraz ich możliwości realizacyjnych.

Jest to dokument, na podstawie którego Gmina zamierza poprawiać stan techniczny mieszkaniowego zasobu, prowadzić politykę czynszową zapewniającą utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym, a także zwiększać efektywność zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

W ramach realizacji Programu proponuje się szereg działań, w tym działań, o których mowa w § 11, z których jednym z ważniejszych jest systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów, m.in. poprzez prowadzenie termomodernizacji budynków, wymianę starych kotłów, pieców, urządzeń grzewczych oraz realizację przyłączy do sieci ciepłowniczej.

W okresie realizacji Programu nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych związanych z budownictwem komunalnym.

Dla racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym proponuje się systematyczną sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których udział Gminy Sulechów ogranicza się do własności 1 lokalu. Pozwoli to na pełną prywatyzację budynku oraz ograniczy wydatki Gminy Sulechów z tytułu wpłacanych do wspólnot mieszkaniowych zaliczek na utrzymanie części wspólnych i wynagrodzenie zarządcy.

Wykaz wspólnot, w których udział Gminy ogranicza się do własności 1 lokalu wg stanu na dzień 30.11.2019 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Miejscowość ulica/nr	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Sulechów Armii Krajowej 4	1	63,65
2.	Sulechów Armii Krajowej 20	1	63,23
3.	Sulechów Armii Krajowej 76	1	37,03
4.	Sulechów Armii Krajowej 78 a	1	52,00
5.	Sulechów Brama Piastowska 1	1	61,51
6.	Sulechów Brama Piastowska 12	1	53,78
7.	Sulechów Brzozowa 7	1	49,86
8.	Sulechów Chopina 1	1	50,90
9.	Sulechów Chopina 2	1	48,91
10.	Sulechów Dąbrowskiego 1,2	1	71,98
11.	Sulechów Gdańska 1/1a	1	56,70
12.	Sulechów Handlowa 5	1	2,66
13.	Sulechów Jana Pawła II 6	1	60,80
14.	Sulechów Jana Pawła II 44	1	60,70
15.	Sulechów Jana Pawła II 45	1	36,78
16.	Sulechów Jana Pawła II 50	1	63,73
17.	Sulechów Jana Pawła II 51	1	28,10
18.	Sulechów Kamienna 1	1	34,20
19.	Sulechów Kolejowa 2	1	65,94
20.	Sulechów Kopernika 8/8a	1	57,70
21.	Sulechów Kopernika 15	1	51,07

22.	Sulechów Kwiatowa 13	1	76,90
23.	Sulechów Licealna 4	1	41,55
24.	Sulechów Licealna 5	1	42,50
25.	Sulechów Licealna 22/23	1	76,48
26.	Sulechów Lipowa 3	1	42,18
27.	Sulechów Łukasiewicza 1	1	87,08
28.	Sulechów Łukasiewicza 6	1	46,66
29.	Sulechów Łukasiewicza 13	1	31,80
30.	Sulechów os. Nadodrzańskie14 D	1	65,90
31.	Sulechów Al. Niepodległości 29	1	104,10
32.	Sulechów Okrężna 14	1	107,45
33.	Obłotne Kobaltowa 32	1	63,20
34.	Sulechów Piaskowa 33	1	50,01
35.	Sulechów Plac Ratuszowy 3	1	39,29
36.	Sulechów Plac Ratuszowy 12	1	30,90
37.	Sulechów Plac Ratuszowy 29	1	78,34
38.	Sulechów Plac Ratuszowy 30/30a	1	46,26
39.	Sulechów Plac Ratuszowy 31/31a	1	41,10
40.	Sulechów Poznańska 15	1	59,80
41.	Sulechów Prosta 1/2	1	54,30
42.	Sulechów Prosta 3	1	32,90
43.	Sulechów Przemysłowa 19a	1	48,43

44.	Sulechów PCK 8	1	76,63
45.	Sulechów Sikorskiego 2/3	1	97,74
46.	Sulechów Sikorskiego 26	1	76,16
47.	Sulechów Sportowa 15	1	68,48
48.	Sulechów Styczniowa 38	1	228,50
49.	Sulechów Wolności 1	1	55,59
50.	Sulechów Wojska Polskiego 44	1	54,90
51.	Sulechów Zwycięstwa 25	1	59,02
52.	Cigacice Plac Szkolny 16/16a	1	45,48
53.	Cigacice Plac Szkolny 17	1	35,48
54.	Buków 50	1	53,70
55.	Górki Małe 8	1	74,90
56.	Górki Małe 42	1	32,50
57.	Kije 68	1	166,00
58.	Kłępsk 46	1	74,72
59.	Pomorsko Cicha 32	1	166,33
RAZEM:		59	3 704,49

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.

DYREKTOR
mgr inż. Kazimierz Kotowski

Kierownik Wydziału
Gospodarki Komunalnej, Rolnictwa
i Ochrony Środowiska
Marta Blicharska-Ciesielska