

Uchwała Nr XXIV/218/2016

Rady Miejskiej w Słubicach

z dnia 29 września 2016 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słubice w latach 2016 - 2022

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. 2014 poz. 150 ze zmianami), art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. 2016 poz. 446) Rada Miejska w Słubicach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe będące własnością Gminy Słubice usytuowane w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych i w budynkach, których właścicielem jest Gmina Słubice.

2. Gmina zarządza zasobem mieszkaniowym poprzez jednostkę budżetową pod nazwą Zakład Administracji Mieniem Komunalnym. Nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

3. Podstawową zasadą zarządzania lokalami i budynkami jest:

1) utrzymanie zasobu w niepogorszonym stanie technicznym poprzez:

a) prowadzenie bieżącej konserwacji,

b) wykonywanie remontów;

2) uzasadnione inwestowanie poprzez:

a) przeprowadzenie modernizacji zasobu,

b) powiększenie zasobu.

§ 2. 1. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w powiązaniu z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych wyniesie w:

1) 2016 roku 777 lokali w tym:

a) 712 mieszkalnych,

b) 62 socjalne,

c) 3 pomieszczenia tymczasowe;

2) 2017 roku 762 lokali w tym:

a) 687 mieszkalnych,

b) 71 socjalnych,

c) 4 pomieszczenia tymczasowe;

3) 2018 roku 757 lokali w tym:

a) 672 mieszkalne,

b) 80 socjalnych,

c) 5 pomieszczeń tymczasowych;

4) 2019 roku 771 lokali w tym:

- a) 657 mieszkalnych,
- b) 109 socjalnych,
- c) 5 pomieszczeń tymczasowych;

5) 2020 roku 769 lokali w tym:

- a) 645 mieszkalnych,
- b) 119 socjalnych,
- c) 5 pomieszczeń tymczasowych;

6) 2021 roku 767 lokali w tym:

- a) 633 mieszkalne,
- b) 128 socjalnych,
- c) 6 pomieszczeń tymczasowych;

7) 2022 roku 765 lokali w tym:

- a) 621 mieszkalnych,
- b) 137 socjalnych;
- c) 7 pomieszczeń tymczasowych.

2. Wzrost liczby lokali socjalnych nastąpi poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne i przebudowę budynku przy ulicy Krótkiej 12 w roku 2019 uzyskując w nim 19 lokali socjalnych. Wzrost liczby pomieszczeń tymczasowych nastąpi poprzez zmianę statusu lokali socjalnych w budynku przy ulicy Jagiellończyka 4.

3. Wielkość zasobu, nie uwzględniając przebudowy budynku przy ulicy Krótkiej 12 będzie ulegała zmniejszeniu w efekcie sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków, których remont jest nieopłacalny z punktu widzenia ekonomicznego oraz lokali usytuowanych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, których stan techniczny wymaga lub będzie wymagał ponoszenia znacznych nakładów finansowych w ramach zarządu nieruchomością wspólną.

4. Wniosek o przeznaczenie do sprzedaży lokalu lub budynku, którego remont jest nieopłacalny wraz z uzasadnieniem składa dyrektor Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach.

5. Dotychczasowa praktyka przeznaczania do sprzedaży lokali mieszkalnych na wniosek ich najemców zostaje ograniczona do lokali, których najemcy złożyli wnioski do dnia 31 marca 2016 roku, lub złożą wnioski a są najemcami lokali mieszkalnych powstałych w wyniku przebudowy poddasza i ponieśli nakłady na ich powstanie lub lokali w budynku, w którym wszystkie lokale mieszkalne powstały w wyniku adaptacji pomieszczeń, a ich najemcy ponieśli nakłady na ich powstanie.

6. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych:

- a) w 2016 roku 59,
- b) w 2017 roku 15,
- c) w 2018 roku 5,
- d) w 2019 roku 5,
- e) w 2020 roku 5,
- f) w 2021 roku 2,
- g) w 2022 roku 2.

§ 3. 1. W kolejnych latach należy spodziewać się pogorszenia stanu technicznego budynków położonych na terenach wiejskich tj. w miejscowościach Świecko 5A, B, C, Pławidło 9/2, którego przybudówka obecnie kwalifikuje się do rozbiórki, Golice przy ulicy Słonecznej 3, Słubice przy ulicy Drzymały 6. Obecnie wyceny nakładów na budynki położone w miejscowości Świecko i Pławidło 9/2 wskazują na nieopłacalność tych przedsięwzięć. Pozostałe budynki w najbliższym czasie wymagają w szczególności bieżącej konserwacji i wykonywania drobnych prac remontowych jednak w dalszej perspektywie czasowej budynki położone w Słubicach przy ulicy Sienkiewicza 39, 1 -go Maja 1A i 28 będą wymagały remontów elewacji. W dobrym stanie technicznym są budynki przy ulicy Szamarzewskiego 6 i Jagiellończyka 4. W budynku przy ulicy Szamarzewskiego 6 pożądane jest wykonanie modernizacji wewnętrznej instalacji wodociągowej, a w budynku przy ulicy Jagiellończyka 4 modernizacji oświetlenia na klatkach schodowych.

2. W zakresie remontów lokali mieszkalnych ze względu na stopień zużycia wymagana jest wymiana stolarki otworowej w szczególności okiennej.

3. Lokale mieszkalne przygotowane do najmu wymagają w szczególności remontu i wykonania nowych instalacji gazowych, grzewczych i elektrycznych oraz napraw lub wymiany podłóg.

§ 4. 1. Planowane podstawowe remonty i modernizacje:

- 1) remont elewacji budynku przy ulicy Sienkiewicza 39 w roku 2018;
- 2) remont elewacji budynku przy ulicy 1 -go Maja 1A w roku 2021;
- 3) remont elewacji budynku przy ulicy 1 -go Maja 28 w roku 2022;
- 4) modernizacja instalacji wodociągowej w budynku przy ulicy Szamarzewskiego 6 z podziałem na lata 2016 i 2017;
- 5) modernizacja oświetlenia na ciągach komunikacyjnych w budynku przy ulicy Jagiellończyka 4 w roku 2016;
- 6) wymiany stolarki otworowej, remonty i nowe instalacje gazowe, grzewcze i elektryczne oraz remonty podłóg i inne niezbędne lub pożądane prace w latach 2016 - 2020;
- 7) przebudowa budynku przy ulicy Krótkiej 12. Według obecnych wyliczeń będzie to wydatek 2.221.768,03 zł. Przedsięwzięcie to planuje się wykonać przy uzyskaniu dotacji celowej z

budżetu państwa w wysokości co najmniej 50%, a jeżeli będzie to konieczne przy wykorzystaniu pożyczki lub kredytu (do prognozy wydatków przyjmuje się zaokrąglenie w dół do pełnych tysięcy złotych tj. 2.221 tysięcy złotych).

2. Nie występuje konieczność zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali.

3. Przewidywana wysokość wydatków wyniesie w roku:

1) 2016 na:

- a) bieżącą konserwację 130 tysięcy złotych,
- b) remonty 120 tysięcy złotych,
- c) modernizacje/inwestycje 80 tysięcy złotych;

2) 2017 na:

- a) bieżącą konserwację 130 tysięcy złotych,
- b) remonty 120 tysięcy złotych,
- c) modernizacje/inwestycje 80 tysięcy złotych;

3) 2018 na:

- a) bieżącą konserwację 130 tysięcy złotych,
- b) remonty 160 tysięcy złotych,
- c) modernizacje/inwestycje 40 tysięcy złotych;

4) 2019 na:

- a) bieżącą konserwację 130 tysięcy złotych,
- b) remonty 150 tysięcy złotych,
- c) modernizacje/inwestycje 2.271 tysięcy złotych;

5) 2020 na:

- a) bieżącą konserwację 130 tysięcy złotych,
- b) remonty 160 tysięcy złotych,
- c) modernizacje/inwestycje 40 tysięcy złotych;

6) 2021 na:

- a) bieżącą konserwację 130 tysięcy złotych,
- b) remonty 180 tysięcy złotych,
- c) modernizacje/inwestycje 20 tysięcy złotych;

7) 2022 na:

- a) bieżącą konserwację 130 tysięcy złotych,
- b) remonty 190 tysięcy złotych,
- c) modernizacje/inwestycje 10 tysięcy złotych;

§ 5. 1. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnych obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz za inne urządzenia;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne;
- 4) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej, użytkowej instalacji i urządzeń w budynku.

2. Planowane wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnych wyniosą w roku:

1) 2016 ogółem 1.340 tysięcy złotych w tym zaliczki na:

- a) eksploatację 440 tysięcy złotych,
- b) fundusz remontowy 900 tysięcy złotych;

2) 2017 ogółem 1.340 tysięcy złotych w tym zaliczki na:

- a) eksploatację 440 tysięcy złotych,
- b) fundusz remontowy 900 tysięcy złotych;

3) 2018 ogółem 1.340 tysięcy złotych w tym zaliczki na:

- a) eksploatację 440 tysięcy złotych,
- b) fundusz remontowy 900 tysięcy złotych;

4) 2019 ogółem 1.340 tysięcy złotych w tym zaliczki na:

- a) eksploatację 440 tysięcy złotych,
- b) fundusz remontowy 900 tysięcy złotych;

5) 2020 ogółem 1.340 tysięcy złotych w tym zaliczki na:

- a) eksploatację 440 tysięcy złotych,
- b) fundusz remontowy 900 tysięcy złotych;

6) 2021 ogółem 1.340 tysięcy złotych w tym zaliczki na:

- a) eksploatację 440 tysięcy złotych,
- b) fundusz remontowy 900 tysięcy złotych;

7) 2022 ogółem 1.340 tysięcy złotych w tym zaliczki na:

- a) eksploatację 440 tysięcy złotych,
- b) fundusz remontowy 900 tysięcy złotych.

§ 6. 1. Polityka czynszowa Gminy zmierza do takiego kształtowania stawki czynszu, aby dochody z niego co najmniej odpowiadały rzeczywistym kosztom bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego w niepogorszonym stanie technicznym, kosztom remontów i modernizacji budynków i lokali.

2. Podwyższka czynszu nie może przekroczyć jednorazowo:

- 1) 5% jeżeli jest wprowadzana na każdym kolejnym roku;
- 2) 15% jeżeli jest wprowadzana nieregularnie.

3. Ustala się obniżki stawki czynszu za lokale mieszkalne pod warunkiem:

- 1) braku instalacji centralnego ogrzewania w lokalu mieszkalnym o 5%;
- 2) braku instalacji gazowej o 5%;
- 3) braku łazienki o 10%;
- 4) braku WC w lokalu o 10%;
- 5) wybudowania budynku przed 1990 rokiem o 5%;
- 6) położenia lokalu na parterze bez podpiwniczenia o 5%;
- 7) nie wyposażenia lokalu w instalację wodno-kanalizacyjną o 10%;
- 8) położenia lokalu w suterenie o 50%.

3. Łączna kwota obniżek nie może przekraczać 50% stawki bazowej czynszu.

4. Warunki obniżania czynszu nie dotyczą lokali socjalnych.

5. W czasie trwania stosunku najmu w przypadku wykonania przez wynajmującego ulepszeń lokalu podnoszących jego standard najemca traci przyznane mu wcześniej zniżki.

§ 7. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2016-2022 będą:

- 1) dochody własne Gminy;
- 2) dotacje celowe z budżetu państwa;
- 3) przychody z pożyczek lub kredytów.

§ 8. Poprawa wykorzystania oraz racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy polegała będzie w szczególności na:

- a) inwentaryzacji zasobu lokalowego pod kątem stanu technicznego i zakresu wyposażenia w podstawowe instalacje i urządzenia,
- b) popularyzowaniu idei zamian lokali wśród gospodarstw domowych, tak aby wielkość zajmowanego lokalu odpowiadała ich potrzebom i, lub możliwościom finansowym,
- c) wzmożeniu współpracy z Ośrodkiem Pomocy Społecznej celem ograniczenia powstawania zaległości w opłatach związanych z zajmowaniem gminnych lokali,
- d) współpracę z podmiotami zewnętrznymi celem odzyskania należności nieściągalnych,
- e) przekształcania lokali mieszkalnych w socjalne i wynajmowania ich osobom, które zajmują je bezumownie, a utraciły tytuł prawny do władania nimi wskutek zalegania z opłatami z nim związanymi.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mariusz Olejniczak