

**UCHWAŁA NR XIII/133/2016
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW**

z dnia 16 marca 2016 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stęszew na lata 2016 - 2020

Na podstawie art. 21 ust. 1, pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U.2014.150 ze zm.) oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.2015.1515 ze zm.)

Rada Miejska Gminy Stęszew uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stęszew na lata 2016 – 2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Stęszew.

§ 3. Traci moc uchwała nr XVI/135/2012 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 29.03.2012r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stęszew na lata 2012 – 2016.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Stęszew

inż. Mirosław Potrawiak

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stęszew na lata 2016 – 2020

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwalony program ustala się na lata 2016 – 2020.

§ 2. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stęszew zwany jest dalej „programem”.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Stęszew zwany jest dalej „zasobem”.

3. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział II Ocena wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Stęszew z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Stęszew stanowi 156 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy, w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz będące w samoistnym posiadaniu Gminy. Szczegółowy wykaz budynków i lokali przedstawiony został w załącznikach nr 1 - 4 do programu.

§ 4. Lokale znajdujące się w budynkach wymienionych w załączniku nr 3 przeznaczone są na lokale socjalne i lokal tymczasowy, wyłączone ze sprzedaży.

§ 5. Nie przewiduje się powiększenia zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zakup lokali mieszkalnych.

Rozdział III Stan techniczny zasobu oraz plan remontów i modernizacji

§ 6. 1. W budynkach będących w złym stanie ogólnym i o niskim stopniu wyposażenia w instalacje i urządzenia techniczne prowadzone będą systematyczne prace zmierzające do podniesienia ich standardu w oparciu o plan remontów i modernizacji.

2. Wyposażenie lokali w urządzenia techniczne przedstawia załącznik nr 5 – 7 a stan techniczny zasobu przedstawia załącznik nr 8.

3. Plan remontów i modernizacji sporządza się na podstawie oceny stanu technicznego budynków i lokali dokonywanej w oparciu o okresowe przeglądy techniczne, o których mowa w prawie budowlanym.

§ 7. Ustala się następujące priorytety w polityce remontowej:

- a) bezpieczeństwo – remonty instalacji gazowych i elektrycznych oraz roboty zduńskie,
- b) zahamowanie dewastacji budynków – roboty dekarские, instalacje wod.-kan., co,
- c) obniżenie kosztów eksploatacji – wymiana stolarki okiennej – drzwiowej, roboty uszczelniające, ocieplające itp.,
- d) poprawa estetyki – elewacje, roboty malarskie, posadzki, podłogi i otoczenie budynku.

§ 8. W przypadku wydatków na remonty i modernizacje budynków wspólnot mieszkaniowych o wysokości i rodzaju wydatków decyduje wspólnota mieszkaniowa.

Rozdział IV Sprzedaż lokali

§ 9. 1. Sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych następuje w drodze przetargu w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Stęszew jest:

- a/ racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy,
- b/ prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- c/ pozyskiwanie środków ze sprzedaży lokali na rzecz mieszkalnictwa.

3. W pierwszej kolejności zbywane będą lokale mieszkalne w budynkach, wymienionych w załączniku nr 2, w których część mieszkań została już wykupiona, oraz całe budynki z lokalami mieszkalnymi, aby uniknąć tworzenia wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

Rozdział V Zasady polityki czynszowej

§ 11. 1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich dostosowania w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy na dotychczasowym poziomie.

2. Należy dążyć do tego, aby dochody pochodzące z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewniały również gromadzenie środków na remonty.

§ 12. W celu dostosowania wpływów z czynszów do potrzeb związanych z właściwą gospodarką zasobem mieszkaniowym, uwzględniając możliwości finansowe najemców, wprowadza się niżej wymienione zasady:

- a) stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Stęszewa na wniosek Zarządcy,
- b) zmiana stawek czynszu może następować nie częściej niż raz w roku,

- c) ustalona stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu za:
- lokal mieszkalny położony poza granicami miasta Stęszewa – do 10%
 - lokal mieszkalny położony na poddaszu bez strychu nad nim - do 10%
 - lokal mieszkalny bez co. - do 20%
 - lokal mieszkalny bez gazu przewodowego - do 10%

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§ 13. Nadzór właścicielski nad zasobem sprawuje Burmistrz Gminy Stęszew.

§ 14. Bieżące zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym należy do zakresu działania Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Stęszewie.

§ 15. Wnioski o przydział lokali mieszkalnych z zasobu przyjmowane są w Urzędzie Miejskim Gminy Stęszew a ich realizacja przebiega wg zasad określonych w odrębnej uchwale.

Rozdział VII

Źródła finansowania oraz wysokość wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową

§ 16. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą w szczególności:

- a) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) dochody z czynszów za lokale użytkowe,
- c) dochody z dzierżaw części nieruchomości znajdujących się w zasobie,
- d) środki przewidziane w budżecie gminy

§ 17. Przewiduje się, że w okresie obowiązywania programu

1. Koszty bieżącej eksploatacji w poszczególnych latach wynosić będą:

- w 2016 r. - 242.000,- zł
- w 2017 r. - 249.000,- zł
- w 2018 r. - 256.000,- zł
- w 2019 r. - 263.000,- zł
- w 2020 r. - 270.000,- zł

2. Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali w poszczególnych latach wyniosą:

- w 2016 r. - 129.000,- zł
- w 2017 r. - 133.000,- zł
- w 2018 r. - 137.000,- zł
- w 2019 r. - 141.000,- zł
- w 2020 r. - 145.000,- zł

3. Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi w poszczególnych latach wyniosą:

- w 2016 r. - 21.900,- zł
- w 2017 r. - 22.500,- zł
- w 2018 r. - 23.100,- zł
- w 2019 r. - 23.700,- zł
- w 2020 r. - 24.300,- zł

Rozdział VIII

Inne działania

§ 18. 1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

2. W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Stęszew należy podjąć działania zmierzające do:

- a) windykacji i obniżenia zaległości czynszowych,
- b) obniżenia kosztów eksploatacji
- c) intensyfikacja zamian wzajemnych lokali jako sposób na dostosowanie standardu lokalu do potrzeb mieszkańców,

**WYKAZ BUDYNKÓW ORAZ POWIERZCHNI I ILOŚCI LOKALI
MIESZKALNYCH
STANOWIĄCYCH WYŁĄCZNĄ WŁASNOŚĆ GMINY STĘSZEW**

Lp.	położenie budynku	ilość lokali	pow. użytkowa w m ²	uwagi
1	Witobel ul.Podgórna 28	10	472,80	
2	Skrzynki ul.Dworcowa 1	5	285,26	
3	Stęszew ul.Trzebawska 15	1	85,60	wyłączony ze sprzedaży
4	Stęszew ul.Rynek 22	8	347,83	
5	Stęszew ul.Poznańska 8	6	212,56	
6	Stęszew ul.Poznańska 11a	2	106,00	wyłączone ze sprzedaży
7	Stęszew ul.Poznańska 13	6	190,80	
8	Stęszew ul.Woj.Polskiego 8a	5	184,83	
9	Stęszew ul.Woj.Polskiego 8	17	773,39	
10	Stęszew ul.Polna 6	4	189,40	
11	Stęszew ul.P.Skargi 28	18	1.028,70	
12	Stęszew ul.Poznańska 25	1	64,74	wyłączone ze sprzedaży
13	Dębno ul.Powst.Wlkp.	3	179,10	
14	Strykowo ul.Bukowska 2	5	281,68	wyłączone ze sprzedaży
15	Modrze ul.Kościuszki 14	2	116,90	wyłączone ze sprzedaży
16	Jeziorki ul.Pocztowa 8a	1	79,00	
17	Będlewo ul.Szkolna 3	6	368,30	
18	Trzebaw ul.Mosińska 2	2	94,40	wyłączone ze sprzedaży
19	Będlewo ul.Wiejska 54	1	21,50	

**WYKAZ BUDYNKÓW ORAZ POWIERZCHI I ILOŚCI LOKALI
MIESZKALNYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY STĘSZEW
WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH**

Lp.	położenie budynku	ilość lokali gminnych	ilość lokali wykupionych	ilość lokali ogółem	pow. lokali gminnych	uwagi
1	Jeziorki ul.Pocztowa 9	2	2	4	74,00	
2	Jeziorki ul.Pocztowa 6	2	1	3	105,60	
3	Strykowo ul.Nowa 1	1	5	6	51,50	
4	Strykowo ul.Nowa 2	1	5	6	66,50	
5	Strykowo ul.Nowa 7	3	9	12	169,40	
6	Strykowo ul.Parkowa 7	10	31	41	403,50	
7	Strykowo ul.Parkowa 8	2	6	8	135,00	
8	Strykowo ul.Parkowa 9	1	3	4	35,30	
9	Stęszew ul.Wojska Polskiego 2	2	3	5	58,90	
10	Stęszew ul.Piotra Skargi 32	7	13	20	363,39	

**WYKAZ LOKALI SOCJALNYCH I TYMCZASOWYCH STANOWIĄCYCH
WŁASNOŚĆ GMINY STĘSZEW WYŁĄCZONYCH ZE SPRZEDAŻY**

Lp.	położenie budynku	ilość lokali gminnych	pow. w m ²	uwagi
1	Strykówko	3	102,60	budynek wł. Gminy Stęszew
2	Stęszew ul.Kościńska 73	2	51,84	budynek wł. Gminy Stęszew
3	Piekary ul.Dobieżyńska 2	2	73,60	budynek we wspólnocie
4	Srocko 3	3	125,50	budynek we wspólnocie
5	Srocko 4	3	67,90	budynek we wspólnocie
6	Srocko 6	1	53,90	budynek we wspólnocie
7	Łęki Małe gm.Kamieniec *	1	45,80	budynek we wspólnocie
8	Jeziorki ul.Bukowska 10	2	84,14	budynek we wspólnocie
9	Stęszew ul.Poznańska 13a	1	53,70	budynek wł. Gminy Stęszew

* lokal tymczasowy

**WYKAZ BUDYNKÓW ORAZ ILOŚCI I POWIERZCHNI LOKALI
MIESZKALNYCH BĘDĄCYCH W POSIADANIU GMINY STĘSZEW**

Lp.	położenie budynku	ilość lokali w posiadaniu	pow. lokali w m ²	uwagi
1	Jeziorki Pl.Parkowy 7	3	177,31	
2	Jeziorki ul. Bukowska 6	1	49,10	

**WYPOSAŻENIE LOKALI MIESZKALNYCH W URZĄDZENIA TECHNICZNE W
BUDYNKACH STANOWIĄCYCH WYŁĄCZNĄ WŁASNOŚĆ GMINY STĘSZEW**

Lp.	położenie budynku	ilość lokali	wyposażone w wc	bez wc	wyposażone w łazienkę	posiadających co
1	Witobel ul.Podgórna 28	10	10		5	
2	Skrzynki ul.Dworcowa 1	5	5		4	
3	Stęszew ul.Trzebawska 15	1	1		1	
4	Stęszew ul.Rynek 22	8	8		8	8
5	Stęszew ul.Poznańska 8	6	6		2	
6	Stęszew ul.Poznańska 11a	2	2		2	2
7	Stęszew ul.Poznańska 13	6	6		3	
8	Stęszew ul.Woj.Polskiego 8a	5	5		5	
9	Stęszew ul.Woj.Polskiego 8	17	17		17	
10	Stęszew ul.Polna 6	4	4		4	4
11	Stęszew ul.P.Skargi 28	18	18		18	18
12	Stęszew ul.Poznańska 26	1	1		1	1
13	Dębno ul.Powst Wlkp.	3	3		3	
14	Strykowo ul.Bukowska 2	5	5		5	5
15	Modrze ul.Kościuszki 14	2	2		2	2
16	Jeziorki ul.Pocztowa 8a	1	1			
17	Będlewo ul.Szkolna 3	6	6		6	6
18	Będlewo ul.Wiejska 54	1				
19	Trzebaw ul.Mosińska 2	2				
	lokale socjalne					
20	Strykówko	3				
21	Stęszew ul.Kościńska 73	2	2		1	
22	Stęszew ul.Poznańska 13a	1	1		1	

**WYPOSAŻENIE GMINNYCH LOKALI MIESZKALNYCH W URZĄDZENIA
TECHNICZNE W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH**

Lp.	położenie budynku	ilość lokali	wyposażone w wc	bez wc	wyposażone w łazienkę	posiadające co
1	Jeziorki ul.Pocztowa 9	2	2		2	
2	Jeziorki ul.Pocztowa 6	2	2		1	
3	Strykowo ul.Nowa 1	1	1		1	
4	Strykowo ul.Nowa 2	1	1		1	
5	Strykowo ul.Nowa 7	3	3		3	3
6	Strykowo ul.Parkowa 7	10	10		10	10
7	Strykowo ul.Parkowa 8	2	2		2	
8	Strykowo ul.Parkowa 9	1	1			
9	Stęszew ul.Woj.Polskiego 2	2	2		2	
10	Stęszew ul.Piotra Skargi 32	7	7		7	7
lokale socjalne i tymczasowe						
11	Piekary ul.Dobieżyńska 2	2				
12	Srocko 3	3	2	1		
13	Srocko 4	3	3			
14	Srocko 6	1				
15	Łęki Małe gm.Kamieniec	1	1		1	
16	Jeziorki ul.Bukowska 10	2				

**WYPOSAŻENIE W URZĄDZENIA TECHNICZNE LOKALI MIESZKALNYCH
BĘDĄCYCH W POSIADANIU GMINY STĘSZEW**

Lp.	położenie budynku	ilość lokali	wyposażone w wc	bez wc	wyposażone w łazienkę	posiadające co
1	Jeziorki Pl.Parkowy 7	3	3		3	3
2	Jeziorki ul. Bukowska 6	1				

**STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY STĘSZEW
NA DZIEŃ 19.01.2012 r.**

kryterium podziału budynków	w dobrym stanie technicznym	w dostatecznym stanie technicznym	w złym stanie technicznym
Wybudowane przed 1919 r	5	1	-
Wybudowane w latach 1919-1945	7	2	-
Wybudowane po 1945 r.	8	-	-