

UCHWAŁA NR 179/XVIII/2016 RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 25 lutego 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Śrem w latach 2016-2020

Na podstawie 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. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.¹⁾) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Śrem w latach 2016-2020 tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, a także zapewniania lokali socjalnych i lokali zamiennych.

2. W celu zabezpieczenia odpowiedniej wielkości zasobu zakłada się pozyskanie lokali poprzez:

- 1) zawieranie porozumień z podmiotami zainteresowanymi wykwaterowaniem najemców do lokali socjalnych;
- 2) partycypację gminy w kosztach budowy mieszkań dla najemców, którzy zwolnią lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) partycypację gminy w kosztach budowy mieszkań dla osób, które znajdują się na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 4) adaptację lokali niemieszkalnych na mieszkalne na koszt przyszłego najemcy.

§ 2. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia załącznik nr 1 - Tabela 1.

§ 3. Poziom wyposażenia mieszkaniowego zasobu gminy w instalacje techniczne przedstawia załącznik nr 1 - Tabela 2.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1322, poz. 1777, Dz. U. z 2016 r. poz. 8.

§ 4. Przewidywany przebieg działań mających wpływ na wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2016-2020 przedstawia załącznik nr 1 - Tabela 3.

§ 5. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w latach 2016-2020 przedstawia załącznik nr 1 - Tabela 4.

Rozdział 2.

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

§ 6. 1. W wyniku użytkowania budynki ulegają naturalnemu zużyciu technicznemu, wymagają bieżących remontów i napraw.

2. Analiza potrzeb remontowych jest prowadzona w oparciu o potrzeby zgłaszane przez zarządcę zasobu, wynikające z obligatoryjnych przeglądów budynków, wniosków najemców oraz zakresu remontów zwolnionych lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia dla osób oczekujących na listach.

3. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi;
- 2) zapewnienia użytkownikom budynku sprawnego działania instalacji wewnętrznych;
- 3) zabezpieczenia budynków przed ich degradacją.

§ 7. Uwzględniając planowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2020 przyjmuje się plan remontów i modernizacji budynków przedstawiony w załączniku nr 2 -Tabela 1.

§ 8. 1. Ustala się priorytety robót remontowych wg następującej kolejności:

- 1) roboty związane z usuwaniem skutków awarii i niezbędne w celu prawidłowej eksploatacji budynku lub lokalu;
- 2) roboty wynikające z przeprowadzonych przeglądów technicznych;
- 3) roboty w lokalach zwolnionych, niezbędne do wykonania przed planowanych zasiedleniem;
- 4) roboty w budynkach przejętych na własność gminy - po uregulowaniu ich stanu prawnego;
- 5) roboty w budynkach będących w samoistnym posiadaniu gminy.

2. Plan remontów i modernizacji uwzględnia:

- 1) wymogi prawa budowlanego;

- 2) stan techniczny budynków i lokali;
- 3) dostępne własne środki finansowe;
- 4) dostępne zewnętrzne środki finansowe;
- 5) wpływy z czynszów.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 9. 1. Przeznacza się do sprzedaży na rzecz najemców lokale mieszkalne w budynkach zlokalizowanych:

- 1) w Śremie przy ulicach:
 - a) Andrzeja Frycza Modrzewskiego 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10,
 - b) Jana Kochanowskiego 1,3 i 5,
 - c) Powstańców Wielkopolskich 6, 8 i 10,
 - d) Stefana Grota Roweckiego 4,
 - e) Leopolda Okulickiego 12,
 - f) Dezyderego Chłapowskiego 14,
 - g) Adama Mickiewicza 23, 29, 55, 57, 59 i 71,
 - h) Ogrodowej 27, 29, 31, 33 i 35,
 - i) Ks. Piotra Wawrzyniaka 9,
 - j) Stary Rynek 1, 5 i 6,
 - k) Grunwaldzkiej 8a,
 - l) Zachodniej 32,
 - m) Farnej 22 i 22a,
 - n) Piaskowej 9,
 - o) Szerokiej 1,
 - p) Pl. 20 Października 11,
 - q) Gen. Władysława Sikorskiego 21;
- 2) w Niesłabinie przy ul. Osiedlowej 2.

2. Lokale mieszkalne wymienione w ust. 1 mogą być sprzedawane tylko najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieoznaczony.

§ 10. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2016-2020 przedstawia załącznik nr 2 - Tabela 2.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. 1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich dostosowywania 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. 1. W celu dostosowania wpływów z czynszów do potrzeb związanych z właściwą gospodarką zasobem mieszkaniowym, uwzględniając możliwości finansowe najemców, wprowadza się niżej wymienione zasady:

- 1) stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Śremu w oparciu o zasady określone ustawami i niniejszą uchwałą;
- 2) zmiana stawek czynszu następować będzie każdego roku od dnia 1 sierpnia;
- 3) w latach 2016-2020 bazowa stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wzrastać będzie rocznie nie więcej niż o 10% stawki obowiązującej;
- 4) czynsz za lokale socjalne wynosi 50% stawki bazowej, bez uwzględniania czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową.

2. Dopuszcza się stosowanie następujących czynników zmieniających stawkę czynszu:

- 1) położenie budynku:
 - a) dla budynków o zabudowie zwartej stawka bazowa ulega obniżeniu o 0,05 zł/m²,
 - b) dla budynków położonych na wsi stawka bazowa ulega obniżeniu o 0,60 zł/m²;
- 2) położenie lokalu w budynku:
 - a) dla lokali położonych na poddaszu stawka bazowa ulega obniżeniu o 0,20 zł/m²,
 - b) dla lokali z ciemną kuchnią stosuje się obniżenie stawki bazowej o 0,05 zł/m²;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- a) za brak centralnego ogrzewania stawka bazowa ulega obniżeniu o 0,05 zł/m²,
 - b) za brak łazienki stawka bazowa ulega obniżeniu o 0,05 zł/m²,
 - c) za brak wc stawka bazowa ulega obniżeniu o 0,05 zł/m²;
- 4) ogólny stan techniczny budynku:
- a) dla budynków po termomodernizacji poprzedzonej pozytywnie zweryfikowanym audytem stawka bazowa ulega podwyższeniu o 0,60 zł/m²,
 - b) dla budynków po termomodernizacji poprzedzonej negatywnie zweryfikowanym audytem stawka bazowa ulega podwyższeniu o 0,30 zł/m²,
 - c) dla budynków i oficyn przeznaczonych do remontu kapitalnego lub rozbiórki stawka bazowa ulega obniżeniu o 0,60 zł/m²,
 - d) dla budynków wybudowanych po 2010 roku stawka bazowa ulega podwyższeniu o 1 zł/m².

§ 13. 1. Obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach stosowane będą, gdy podstawowa stawka czynszu przekroczy 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m².

2. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy, który łącznie spełnia następujące warunki:

- 1) posiada umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) spełnia kryteria dochodowe określone w uchwale Rady Miejskiej w Śremie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) nie posiada zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się niespełnienie warunku określonego w ust. 2 pkt 3 pod warunkiem, realizowania przez najemcę od co najmniej 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, postanowień w zawartej ugodzie spłaty zadłużenia lub umowie o wykonanie świadczenia zastępczego.

§ 14. 1. Obniżenie czynszu następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu złożenia wniosku.

2. Obniżka czynszu zostaje cofnięta w przypadku gdy najemca:

- 1) jest w zwłoce z zapłatą obniżonego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za dwa pełne okresy płatności;

- 2) otrzymał wypowiedzenie umowy najmu lokalu;
- 3) utracił tytułu prawny do lokalu.

3. Obniżki czynszu nie udziela się najemcy, który otrzymał wypowiedzenie umowy najmu lokalu.

Rozdział 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

§ 15. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym jest prowadzone przez Śremskie TBS Sp. z o.o.

§ 16. Dbając o efektywne zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy będą podejmowane następujące działania:

- 1) sukcesywne podnoszenie stawek czynszowych i przeznaczenie ich m.in. na remonty i modernizację istniejącego zasobu;
- 2) obniżenie kosztów eksploatacji lokali poprzez przeprowadzenie odpowiednich remontów i modernizacji;
- 3) pozyskiwanie partnerów dla aktywizacji lokalnego rynku mieszkaniowego.

§ 17. W latach 2016-2020 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 18. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2020 są:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne;
- 2) czynsze za lokale użytkowe i inne powierzchnie użytkowe;
- 3) budżet gminy;
- 4) inne.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 19. Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji w latach 2016-2020 ujęto w załączniku nr 2 - Tabela 3.

§ 20. 1. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu mieszkaniowym zasobem gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi ujęto w załączniku nr 2 - Tabela 4.

2. Koszty mogą ulegać zmianie w wyniku zmian cen usług oraz wysokości zaliczek pobieranych we wspólnotach mieszkaniowych na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowana sprzedaż lokali

§ 21. 1. Burmistrz Śremu, może zawierać umowy o adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne, zgodnie z zasadami i trybem określonym w zarządzeniu.

2. Lokal mieszkalny uzyskany w wyniku adaptacji wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 22. Burmistrz Śremu może zawierać umowy ze Śremskim TBS Sp. z o. o. w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań dla osób, które:

- 1) zwolnią i pozostawią do dyspozycji gminy lokal mieszkalny, który wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz w stosunku do którego posiadają umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony.
- 2) znajdują się na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i których średni dochód miesięczny w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku przekracza wysokość średniego dochodu miesięcznego gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony określonego w uchwale Rady Miejskiej w Śremie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 23. W celu ujednoczenia struktury własności zasobu podejmowane będą działania związane z regulacjami prawnymi budynków w samoistnym posiadaniu.

§ 24. W celu umożliwienia pełnej prywatyzacji we wspólnotach mieszkaniowych prowadzone będą działania polegające na zaoferowaniu lokalu zamiennego najemcy nie korzystającemu z oferty zakupu lokalu.

§ 25. 1. Zwolniony lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczony do ponownego zasiedlenia przez osoby znajdujące się na listach, jest remontowany ze środków budżetu gminy.

2. W sytuacji wyczerpania środków finansowych w danym roku budżetowym lub z innych uzasadnionych względów, Burmistrz Śremu może złożyć propozycję zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony pod warunkiem wykonania remontu na całkowity lub częściowy koszt przyszłego najemcy lokalu.

3. Szczegółowe warunki wydawania zgody na zawarcie umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu na całkowity lub częściowy koszt przyszłego najemcy określa uchwała Rady Miejskiej w Śremie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Najemca lokalu może ubiegać się o powiększenie swojego lokalu o zwolniony przylegający lokal lub lokal zbędny ze względu na swoją funkcjonalność i usytuowanie.

5. Szczegółowe kryteria wydawania zgody na zawarcie umowy najmu zwolnionego lokalu w celu powiększenia lokalu wynajmowanego przez osobę wymienioną w ust. 4 określa uchwała Rady Miejskiej w Śremie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 26. Zwolnione lokale w budynkach objętych wspólnotą mieszkaniową przeznacza się do ponownego zasiedlenia na czas nieoznaczony.

§ 27. Dopuszcza się sprzedaż budynków, których wszystkie lokale zostały zwolnione.

§ 28. W celu ograniczenia zadłużenia lokali z mieszkaniowego zasobu gminy wprowadzono możliwość:

- 1) odpracowania zadłużenia poprzez świadczenie zastępcze;
- 2) zamiany pomiędzy osobami zadłużonymi a najemcami deklarującymi gotowość przejęcia długu i spłaty zadłużenia w całości lub części.

§ 29. Sprzedaż lokali mieszkalnych jest uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 9.
Postanowienia końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
179/XVIII/2016
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 25 lutego 2016 r.

Tabela 1 - Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy na dzień 31.10.2015 r.

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne ogółem	W tym:					W tym:		
		Własność gminy					Samoistne posiadanie		
		Ogółem	w tym:				Ogółem	w tym:	
			Lokale mieszkalne	Lokale mieszkalne we wspólnotach	Lokale socjalne	Pomieszczenia tymczasowe		Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
Liczba lokali	777	652	202	418	31	1	125	106	19
Pow. użytk. [w m ²]	34 677,16	29 206,05	8 969,91	19 201,39	1 007,35	27,40	5 471,11	4 761,15	709,96

Tabela 2 - Poziom wyposażenia mieszkań w instalacje techniczne na dzień 31.10.2015 r.

Lp.	Rodzaj wyposażenia	Liczba lokali	% udział w ogólnej liczbie lokali
1	Centralne ogrzewanie	498	64,09
2	Ciepła woda (centralnie dostarczana)	129	16,60
3	Łazienki	766	98,58
4	Kanalizacja	766	98,58
5	Gaz	764	98,33

Tabela 3 - Przewidywany przebieg działań mających wpływ na wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2016-2020

Rok	Partycypacja w budowie lokali mieszkalnych	Przekwalifikowanie na lokale socjalne	Przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale użytkowe	Sprzedaż lokali dotychczasowym najemcom	Zbycie budynków mieszkalnych po wykwaterowaniu najemców (liczba lokali)	Rozbiórki budynków mieszkalnych
2016	20	6	2	9	0	0
2017	0	6	3	9	0	0
2018	0	6	3	9	8	0
2019	0	6	3	9	7	1
2020	0	6	2	9	0	0
Razem	20	30	13	45	15	1

Tabela 4 - Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w latach 2016-2020

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba lokali ogółem	787	776	762	740	721
Liczba lokali socjalnych	55	61	67	73	79
Liczba lokali pozostałych	732	715	695	667	642

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
179/XVIII/2016
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 25 lutego 2016 r.

Tabela 1 – Plan remontów i modernizacji budynków w latach 2016-2020

L.p.	Adres budynku	Rok 2016
		Rodzaj remontu lub modernizacji
1	Śrem, ul. Jasna 6	Remont klatki schodowej
2	Śrem, ul. Młyńska 3	Naprawa kominów na strychu
3	Śrem, ul. Tadeusza Kościuszki 12	Wymiana instalacji gazowej
4	Śrem, ul. Tadeusza Kościuszki 22	Wymiana instalacji gazowej
L.p.	Adres budynku	Rok 2017
		Rodzaj remontu lub modernizacji
1	Śrem, ul. Adama Mickiewicza 18	Wymiana instalacji elektrycznej w piwnicy
2	Śrem, ul. Adama Mickiewicza 23	Wymiana instalacji gazowej
3	Śrem, ul. Farna 14	Wymiana instalacji gazowej
4	Śrem, ul. Gostyńska 15	Wymiana instalacji gazowej
5	Śrem, ul. Gostyńska 25	Wymiana instalacji wody wraz z ociepleniem rur Wymiana instalacji gazowej
6	Śrem, ul. Młyńska 3	Wymiana instalacji elektrycznej Wymiana instalacji wody
L.p.	Adres budynku	Rok 2018
		Rodzaj remontu lub modernizacji
1	Śrem, ul. Andrzeja Frycza Modrzewskiego 8	Założenie izolacji na rury od wody w piwnicy
2	Śrem, ul. Andrzeja Frycza Modrzewskiego 9	Wymiana instalacji elektrycznej
3	Śrem, ul. Dr Seweryna Matuszewskiego 9	Remont klatki schodowej w budynku głównym
4	Śrem, ul. Dr Seweryna Matuszewskiego 12	Wymiana drzwi wejściowych frontowych i od podwórza
5	Śrem, ul. Dutkiewicza 1	Wymiana instalacji kanalizacyjnej
6	Śrem, ul. Farna 2	Wymiana instalacji kanalizacji sanitarnej
7	Śrem, ul. Stary Rynek 5	Uzupełnienie brakującej opaski oraz

		wykonanie nowego dojścia od strony podwórza z kostki betonowej
8	Śrem, ul. Stary Rynek 6	Uzupełnienie brakującej opaski oraz wykonanie nowego dojścia od strony podwórza z kostki betonowej
9	Grzmysław 34	Kompleksowy remont klatki schodowej (naprawa posadzek, balustrad oraz naprawa/wymiana nastopnic, naprawa tynków wewnętrznych, malowanie)
L.p.	Adres budynku	Rok 2019
		Rodzaj remontu lub modernizacji
1	Śrem, ul. Adama Mickiewicza 13	Remont klatki schodowej
2	Śrem, ul. Dr Seweryna Matuszewskiego 12	Wymiana poziomów instalacji wodnej wraz z wymianą zaworów
3	Śrem, ul. Gostyńska 25	Naprawa pokrycia dachu na budynku głównym poprzez dwukrotne pokrycie papą termozgrzewalną i wymianą obróbek i orywnowania Wykonanie izolacji fundamentów (odkopenie fundamentów po obwodzie budynku, oczyszczenie podłoża i zagruntowanie środkiem izolacyjnym, zakopanie) + opaska (poz.5) Wykonanie nowej opaski wokół budynku z kostki betonowej
L.p.	Adres budynku	Rok 2020
		Rodzaj remontu lub modernizacji
1	Śrem, ul. Kolejowa 3	Wykonanie zadaszzenia zejścia bocznego
2	Śrem, ul. Ks. Jerzego Popiełuszki 14	Kompleksowa naprawa dachu: wymiana pokrycia, opierzeń, orywnowania, naprawa kominów, wymiana/naprawa konstrukcji

Tabela 2 – Planowana sprzedaż lokali w latach 2016-2020 (średnio)

Rok sprzedaży	Liczba lokali
2016	9
2017	9
2018	9
2019	9
2020	9
Razem	45

Tabela 3 – Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji w latach 2016-2020

Rok	Rodzaje wydatków			Razem	
	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów			Koszty modernizacji
2016	346 000,00 zł	383 000,00 zł	270 000,00 zł ¹	0,00 zł	729 000,00 zł
			58 939,50 zł ²		
			54 060,50 zł ³		
2017	346 000,00 zł	383 000,00 zł	270 000,00 zł ¹	0,00 zł	729 000,00 zł
			54 116,27 zł ²		
			58 883,73 zł ³		
2018	346 000,00 zł	383 000,00 zł	270 000,00 zł ¹	0,00 zł	729 000,00 zł
			60 400,00 zł ²		
			52 600,00 zł ³		
2019	346 000,00 zł	383 000,00 zł	270 000,00 zł ¹	0,00 zł	729 000,00 zł
			58 200,00 zł ²		
			54 800,00 zł ³		
2020	346 000,00 zł	383 000,00 zł	270 000,00 zł ¹	0,00 zł	729 000,00 zł
			57 000,00 zł ²		
			56 000,00 zł ³		
Razem	1 730 000,00 zł	1 915 000,00 zł	0,00 zł	-	

¹ Remonty zwalnianych lokali, przeznaczonych do ponownego zasiedlenia dla osób oczekujących na listach.

² Remonty lokali komunalnych i powierniczych koniecznych do przeprowadzania - wynikające z przeglądów budowlanych.

³ Remonty lokali na podstawie złożonych przez najemców wniosków o remont.

Tabela 4 – Planowane koszty utrzymania zasobów w latach 2016-2020
[w tys. zł]

L.p.	Rodzaje kosztów utrzymania zasobów	Koszty w 2016 roku	Koszty w 2017 roku	Koszty w 2018 roku	Koszty w 2019 roku	Koszty w 2020 roku
1	2	3	4	5	6	7
1	Koszty bieżącej eksploatacji	2 017	2 022	2 025	2 026	2 030
2	Koszty zarządu mieszkaniowym zasobem gminy	553	558	563	568	574
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	852	854	856	858	860
	Razem	3 422	3 434	3 444	3 452	3 464

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Uzasadnienie
UCHWAŁY NR 179/XVIII/2016
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 25 lutego 2016 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy Śrem w latach 2016-2020**

Podjęcie niniejszej uchwały spowodowane jest zakończeniem terminu obowiązywania dotychczasowego „programu”. Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014r., poz. 150 z późn. zm.) wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się na okres nie krótszy niż 5 lat.

W uchwale kontynuowana jest większość zasad i założeń, które przyjęto w latach 2011-2015.

Zaktualizowano dane dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, poziomu wyposażenia w instalacje techniczne.

Zmodyfikowano informacje dotyczące przewidywanego przebiegu działań mających wpływ na wielkość mieszkaniowego zasobu gminy oraz podano nową prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2016-2020.

Zaktualizowano wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz najemców.

W okresie obowiązywania proponowanej uchwały przewidziano partycypację gminy w kosztach budowy 20 mieszkań z przeznaczeniem dla najemców, którzy zwolnią i pozostawią do dyspozycji gminy lokal mieszkalny, który wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Pozwoli to w znaczący sposób poprawić sytuację mieszkaniową wielu rodzin, a zwolnione lokale przeznaczyć dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Wprowadzono również możliwość partycypacji gminy w kosztach budowy mieszkań dla osób, które znajdują się na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i pozytywnie przeszły weryfikację sytuacji finansowej.

W uchwale upoważniono Burmistrza Śremu do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony pod warunkiem wykonania remontu na pełen lub częściowy koszt przyszłego najemcy.

W celu ograniczenia zadłużenia lokali z mieszkaniowego zasobu gminy wprowadzono możliwość odpracowania zadłużenia poprzez świadczenie zastępcze oraz zamiany pomiędzy osobami zadłużonymi a najemcami deklarującymi gotowość przejęcia długu i spłaty zadłużenia w całości lub w części.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska