

OBWIESZCZENIE
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 25 września 2012 r.

**w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie
wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Śrem w latach 2011-2015**

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U. z 2011 r. Nr 197, poz. 1172 i Nr 117, poz. 676) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały Nr 454/L/10 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 2 września 2010 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Śrem w latach 2011-2015 (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2010 r. Nr 218, poz. 3986) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Wielkopolskiego z dnia 28 września 2010 r. orzekającym nieważność § 12 uchwały Nr 454/L/10 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 2 września 2010 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Śrem w latach 2011-2015 (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2010 r. Nr 218, poz. 4003),
- 2) uchwałą Nr 106/XI/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 30 czerwca 2011 r. zmieniającą uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Śrem w latach 2011-2015 (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2011 r. Nr 222, poz. 3518),

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

- 1) § 2 i § 3 uchwały Nr 106/XI/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 30 czerwca 2011 r. zmieniającą uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Śrem w latach 2011-2015 (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2011 r. Nr 222, poz. 3518), które stanowią:

"§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.
§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego."

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Załącznik do Obwieszczenia
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 25 września 2012 r.

UCHWAŁA NR 454/L/10
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE
z dnia 2 września 2010 r.
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy Śrem w latach 2011-2015

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 2005 r. Nr 31, poz. 266 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 na lata 2011-2015 tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych 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) budowę lokali socjalnych lub adaptację lokali niemieszkalnych na lokale socjalne ze środków własnych i z wykorzystaniem rządowego programu pomocy w budowie domów socjalnych;
- 3) partycypację gminy w kosztach budowy mieszkań dla najemców, którzy zwolnią lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) adaptację lokali niemieszkalnych na mieszkalne na koszt przyszłego najemcy.

3. Z mieszkaniowego zasobu gminy Śrem wydziela się budynki z lokalami o niższym standardzie:

- 1) w Śremie przy ulicach:
 - a) Farnej 2 i 14,
 - b) Poznańskiej 9, 14, 16 i 16 A,

- c) Ks. Piotra Wawrzyniaka 5 i 7,
 - d) Ogrodowej 4, 9 i 11,
 - e) Wielkiej Rzeźnickiej 2, 4 i 13,
 - f) Tylnej 5,
 - g) Adama Mickiewicza 13, 16, 16A, 18 i 24,
 - h) Gostyńskiej 15 i 25,
 - i) Tadeusza Kościuszki 12 i 22,
 - j) Pl. 20 Października 1 i 3,
 - k) Dr Seweryna Matuszewskiego 9 i 12,
 - l) Nadbrzeżnej 9 i 10,
 - m) Jasnej 5 i 6,
 - n) Stary Rynek 5 i 6,
 - o) Piaskowej 3,
 - p) Powstańców Wlkp.1,
 - q) Ks. Jerzego Popiełuszki 14 i 20,
 - r) Młyńskiej 3,
 - s) Andrzeja Frycza Modrzewskiego 8, 9,
 - t) Gen. Wł. Sikorskiego 21,
 - u) Dutkiewicza 1,
 - v) Kolejowej 3;
- 2) w Grzymysławiu 34;
 - 3) w Mechlinie, ul .Szkolna 36;
 - 4) w Lucinach 79;
 - 5) w Dalewie 61;
 - 6) w Ostrowie 16.

§ 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.

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

§ 5. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne i mieszkalne 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. Uwzględniając stan techniczny zasobów oraz wiek budynków i nadmierną ich eksploatację ustala się potrzeby remontowe, przedstawione w załączniku nr 2 - Tabele 1 i 2.

§ 7. Uwzględniając planowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przyjmuje się plan remontów i modernizacji przedstawiony w załączniku nr 2 - Tabela 3.

§ 8. 1. Ustala się priorytet 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 ponownym zasiedleniem;
- 4) roboty w budynkach przejętych na własność gminy – po uregulowaniu ich stanu prawnego.

2. Plan remontów i modernizacji obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa mieszkańców oraz zabezpieczające budynki przed dalszą ich degradacją i utrzymujące je w nie pogorszonym stanie technicznym. Potrzeby te zostały zgłoszone przez zarządcę zasobu i wynikają z dokonanych obowiązkowych przeglądów budynków.

3. Plan remontów i modernizacji uwzględnia:

- 1) wymogi prawa budowlanego;
- 2) dostępne środki finansowe;
- 3) politykę czynszową.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 9. Przeznacza się do sprzedaży na rzecz najemców lokale mieszkalne w budynkach zlokalizowanych w Śremie, przy ulicach:

- 1) Andrzeja Frycza Modrzewskiego 1, 3, 4, 5, 6, 7 i 10;
- 2) Jana Kochanowskiego 1, 3 i 5;
- 3) Powstańców Wielkopolskich 6, 8 i 10;
- 4) Stefana Grota- Roweckiego 4;
- 5) Leopolda Okulickiego 12;
- 6) Dezyderego Chłapowskiego 14;

- 7) Adama Mickiewicza 23, 29, 55, 57, 59, 71 i 93;
 - 8) Ogrodowej 27, 29, 31, 33 i 35;
 - 9) Ks. Piotra Wawrzyniaka 9;
 - 10) Stary Rynek 1;
 - 11) Grunwaldzkiej 8a;
 - 12) Zachodniej 32;
 - 13) Farnej 22a;
 - 14) Piaskowej 9;
 - 15) Szerokiej 1;
 - 16) Floriana Marciniaka 8;
 - 17) Pl. 20 Października 11;
- oraz w Ostrowie 10.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 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 zapewniły również gromadzenie środków na remonty.

§ 11. 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 2011-2015 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)²⁾ dla budynków nowo wybudowanych stawka bazowa ulega podwyższeniu o 1 zł/m².

§ 12. (stwierdzono nieważność)³⁾

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

2. Warunkiem uzyskania obniżki czynszu jest złożenie wniosku i osiągnięcie dochodu określonego w § 2 ust. 1 uchwały Nr 364/LI/06 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 2 czerwca 2006 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2006 r. Nr 110, poz.2735, Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2009 r. Nr 149 poz. 2507).

3. Obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

4. Obniżki czynszu nie udziela się:

- 1) najemcy lokalu socjalnego;
- 2) najemcy, który otrzymał wypowiedzenie umowy najmu.

5. Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu nie opłacała na bieżąco czynszu za zajmowany lokal, może ponownie wystąpić z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu powstałych zaległości.

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

§ 14. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym prowadzone będzie przez licencjonowanego zarządcę.

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

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

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 16. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej 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

§ 17. Przewidywane wydatki remontowe, modernizacyjne i inwestycyjne w poszczególnych latach ujęto w załączniku nr 2 - Tabela 3.

§ 18. 1. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji mieszkaniowego zasobu 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

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

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

§ 20. Burmistrz Śremu może zawierać umowy ze Śremskim TBS sp. z o.o. w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań dla osób, które zwolnią i pozostawią do dyspozycji gminy lokal mieszkalny, do którego posiadają tytuł prawny i który wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

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

§ 23. Zwolnione lokale w budynkach objętych wspólnotą mieszkaniową można przeznaczyć do ponownego zasiedlenia na czas nieoznaczony.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

§ 25. Traci moc uchwała Nr 336/XLVII/06 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2006 r. w sprawie ustanowienia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2006-2010 (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2006 r. Nr 43 poz. 1118, Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2007 r. Nr 21, poz. 548, Nr 89, poz. 2309 i Nr 203, poz. 4713, Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2008 r. Nr 69, poz. 1361 i Nr 241, poz. 4205).

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

Przewodnicząca Rady:

(-)Katarzyna Sarnowska

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

-
- ¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz.2783, Nr 281, poz. 2786, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz.1193, Nr 249, poz.1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3 poz. 13, z 2011 r. Nr 224 poz. 1342.
- ²⁾Dodany przez § 1 uchwały Nr 106/XI/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 30 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2011 r. Nr 222, poz. 3518), która weszła w życie z dniem 5 września 2011 r.
- ³⁾Stwierdzono nieważność rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Wielkopolskiego z dnia 28 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2010 r. Nr 218, poz. 4003).

Załączniki do uchwały nr 454/L/10
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 2 września 2010 r.

Załącznik nr 1

Tabela 1 - Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy na dzień 31.06.2010 r.

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne ogółem	W tym:				W tym:			
		Własność gminy				Samoistne posiadanie			
		Ogółem	w tym:			Ogółem	w tym:		
			Lokale mieszkk.	Lokale mieszkk. we wspóln.	Lokale socjaln.		Lokale mieszkk.	Lokale socjaln.	Pom. tymczas.
Liczba lokali	825	678	195	455	28	147	127	19	1
Pow. użytk.	36928	30866	9433	20633	800	6062	5326	722	14

Tabela 2 - Poziom wyposażenia mieszkań w instalacje techniczne na dzień 31.06.2010 r.

Lp.	Rodzaj wyposażenia	Liczba lokali	% udział w ogólnej liczbie lokali
1	Centralne ogrzewanie	171	20,73
2	Ciepła woda (centralnie dostarczana)	160	19,39
3	Łazienki	751	91,03
4	Kanalizacja	821	99,52
5	Gaz	797	96,61

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

Rok	Sprzedaż lokali	Przekwalifikowanie na lokale socjalne	Budowa budynku socjalnego (liczba lokali)	Adaptacje lokali niemieszkalnych na mieszkalne
2011	10	3	16	1
2012	10	3	0	0
2013	8	3	16	0
2014	8	3	0	0
2015	8	3	16	0
Razem	44	15	48	1

Tabela 4 - Prognoza zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015
Liczba lokali ogółem	827	814	822	811	816
Liczba lokali socjalnych	66	69	88	91	110
Liczba lokali pozostałych	761	745	734	720	706

Przewodnicząca Rady
(-) Katarzyna Sarnowska

Tabela 1 - Struktura wieku budynków

L.p.	Budynki wybudowane	Liczba budynków	Liczba lokali	udział w powierzchni, %	stopień zużycia budynków, %
budynki komunalne					
1	w latach 1835-1899	11	66	27	75
2	w latach 1900-1939	15	86	40	65
3	w latach 1940-1959	8	56	26	55
4	w latach 1960-1987	1	14	7	45
	Razem	35	222	100	
budynki wspólnot mieszkaniowych					
1	w latach 1900-1939	9	62	13	65
2	w latach 1940-1959	9	44	13	55
3	w latach 1960-1987	11	350	74	45
	Razem	29	456	100	
budynki w samoistnym posiadaniu					
1	w latach 1835-1899	11	80	55	75
2	w latach 1900-1939	12	67	45	65
	Razem	23	147	100	
	Ogółem	87	825		

Tabela 2 – Analiza potrzeb remontowych na lata 2011-2015 (w tys. zł.)

L.p.	Rodzaje robót remontowych	Środki w 2011 roku	Środki w 2012 roku	Środki w 2013 roku	Środki w 2014 roku	Środki w 2015 roku	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Dekarskie	800	920	1 058	1 217	1 399	5 394
2	Instalacyjne	300	345	397	456	525	2 023
3	Termomodernizacyjne	1 000	1 150	1 323	1 521	1 749	6 743
4	Ogólnobudowlane	500	575	661	760	876	3 372
5	Razem	2 600	2 990	3 439	3 954	4 549	17 532

Tabela 3 – Plan wydatków remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych na lata 2011-2015 (w tys. zł.)

L.p.	Rodzaje robót	Środki w 2011 roku	Środki w 2012 roku	Środki w 2013 roku	Środki w 2014 roku	Środki w 2015 roku	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Dekarskie	480	552	635	730	840	3 237
2	Instalacyjne	180	207	238	274	315	1 214
3	Termomodernizacyjne	600	690	794	913	1 049	4 046
4	Ogólnobudowlane	300	345	397	456	525	2 023
5	Inwestycyjne	1 500	700	1 500	700	1 500	5 900
6	Razem	3 060	2 494	3 564	3 073	4 229	16 420

Tabela 4 – Planowane koszty utrzymania zasobów na lata 2011-2015 (w tys. zł.)

Rodzaje kosztów utrzymania zasobów	Koszty w 2011 roku	Koszty w 2012 roku	Koszty w 2013 roku	Koszty w 2014 roku	Koszty w 2015 roku
Koszty bieżącej eksploatacji	1 220	1 220	1 220	1 220	1 220
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	800	800	800	800	800
Razem	2 020	2 020	2 020	2 020	2 020

Przewodnicząca Rady
(-) Katarzyna Sarnowska