

**UCHWAŁA NR LX/410/10
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia 27 maja 2010 r.**

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina.

Na podstawie art. 4, 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) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), Rada Miejska w Mosinie uchwała, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina na lata 2009-2013, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

§ 3.

Traci moc uchwała nr LIV/449/04 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 21 lutego 2002 r. w sprawie polityki czynszowej.

§ 4.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY


Jacek Szeszuła

UZASADNIENIE

Obowiązek uchwalenia 5-cioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina, wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) i przewiduje uregulowanie całości zagadnień związanych z gospodarką lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Mosina. Opracowanie programu niezbędne jest dla prowadzenia prawidłowej polityki remontowej dotyczącej lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własności gminy, jak i w budynkach stanowiących jedynie jej współwłasność – wspólnot mieszkaniowych. Ponadto wymagany jest dla prowadzenia prawidłowej polityki czynszowej dla najemców lokali gminnych.

BURMISTRZ


mgr Zofia Springer

**Załącznik
do uchwały nr LX/410/10
Rady Miejskiej w Mosinie
z dnia 27 maja 2010r.**

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MOSINA

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Niniejsza uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina na lata 2009-2013.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) „ustawie” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm);
 - 2) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina;
 - 3) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego – 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
 - 4) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Mosina;
 - 5) zarządzającym – należy przez to rozumieć osoby fizyczne, osoby prawne lub podmioty nieposiadające osobowości prawnej, które wyłonione w drodze zamówienia publicznego, zarządzają, w imieniu wynajmującego, częścią lub całością mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina;
 - 6) instalacji wodociągowej – należy rozumieć układy połączonych przewodów, armatury i urządzeń służących do zaopatrywania budynków w zimną lub ciepłą wodę, w tym hydrofor oraz instalacje do ogrzewania wody znajdujące się w lokalu;
 - 7) instalacji kanalizacyjnej – należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów wraz z urządzeniami, w tym zbiornik bezodpływowy wraz z przyborami i wpustami odprowadzającymi ścieki i wody opadowe;
 - 8) WC – należy przez to rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w miskę ustępową. Dotyczy to również ustępu przynależnego do lokalu położonego poza lokalem;
 - 9) łazience – należy przez to rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie, wyposażone w wannę lub kabinę natryskową oraz umywalkę. Jeżeli nie ma wydzielonego ustępu, wyposażenie obejmuje również miskę ustępową;
 - 10) systemie grzewczym – należy przez to rozumieć wszelkie systemy dostarczania ciepła lub ogrzewania lokali, z wyłączenie pieców kaflowych wyposażonych w elektryczne elementy grzejne oraz pieców na paliwo stałe, znajdujących się w lokalu;

- 11) remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym budynku robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym;
- 12) modernizacji – należy przez to rozumieć zakres robót budowlanych, polegających na wprowadzeniu nowych rozwiązań funkcjonalnych oraz materiałowych, których łączna wartość poszczególnych nakładów, zrealizowanych w okresie ostatnich trzech lat kalendarzowych przed datą rozpatrzenia wniosku o sprzedaż lokalu nie jest mniejsza, niż 30% aktualnej wartości odtworzenia budynku wyznaczonej na podstawie obowiązującego wskaźnika odtworzenia ustalonego w oparciu o obowiązujące przepisy.

Rozdział I

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

§ 2.

1. Realizując obowiązki gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa, za uzasadnione uznaje się podjęcie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina – w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych – następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób, przede wszystkim poprzez zwiększenie zasobu lokali socjalnych.
2. Gmina Mosina utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwić tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem z zasobu Gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
3. Mając na względzie ograniczone możliwości finansowe gminy, umożliwiające realizację nowego budownictwa mieszkaniowego oraz większą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkaniowego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych.
4. Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Mosina przedstawia tabela nr 1, plan inwestycji zmierzający do powiększenia tego zasobu przedstawia tabela nr 2.
5. Powiększenie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych w kolejnych pięciu latach, może być realizowane w szczególności przez:
 - 1) nowe budownictwo realizowane w ramach własnych środków finansowych, partnerstwa publiczno-prywatnego lub towarzystwa budownictwa społecznego;
 - 2) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni, pomieszczeń niemieszkalnych itp.) na lokale komunalne i socjalne;

- 3) partycypację w Towarzystwie Budownictwa Społecznego;
 - 4) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne;
 - 5) pozyskiwanie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.
6. W celu skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział II

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

§ 3.

1. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów i napraw.
2. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków, pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitałnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.
3. Mając na uwadze zapisy ust. 1 i 2, za uzasadnione i konieczne uznaje się przeprowadzenie, w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Mosina, inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły, w okresie obowiązywania niniejszego programu, osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Mosina.
4. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina przedstawia tabela nr 3.
5. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków).
6. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
 - 1) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła, będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku;
 - 2) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy, zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, w celu podejmowania odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności

wykonywania robót, ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.

7. Przyjmuje się zasadę, iż potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy, na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie Gminy na kolejny rok.
8. Analizę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków, z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Gminy Mosina, także w odniesieniu do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy – przedstawia tabela nr 4.

Rozdział III

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz 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

§ 4.

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy, odbywać się będzie z przychodów własnych podmiotu zarządzającego zasobem oraz ze środków ujętych w budżecie gminy, w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości, będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
 - 1) z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe;
 - 2) z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych;
 - 3) z budżetu gminy;
 - 4) dotacje z budżetu państwa;
 - 5) dotacje z Unii Europejskiej, pozyskiwane w ramach programów;
 - 6) z innych źródeł finansowania, przewidzianych przepisami prawa.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej, w okresie obowiązywania programu, będzie wprowadzenie równoważącej się struktury przychodów (dochodów) i kosztów (wydatków).
4. Partycypacja Gminy Mosina w remontach nieruchomości stanowiących jej współwłasność, odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 5.

1. Dla osiągnięcia celów, określonych w niniejszym programie, zmierzających między innymi do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych i lokali socjalnych oraz właściwego standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Propozycje potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela nr 5.
2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały,

zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym – a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych, przewidzianych w budżecie gminy na ten cel.

3. Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina, w kolejnych latach obowiązywania programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych oraz z ich uwzględnieniem, obrazuje tabela nr 6 i tabela nr 6.1.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina

§ 6.

1. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Mosinie.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - 1) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanych zasobach;
 - 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, poprzez żądanie od nabywcy, w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty, w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
3. Lokale mieszkalne sprzedawane są ich najemcom, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu.
4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:
 - 1) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców, przeznaczane będą na lokale socjalne;
 - 2) lokale, których najemcy zalegają z opłatą czynszu;
 - 3) położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, barakach, budynkach szkół i przedszkoli oraz w budynkach zajmowanych przez inne jednostki organizacyjne;
 - 4) inne, położone w budynkach, w stosunku do których, ze względu na szczególne okoliczności, Burmistrz Gminy Mosina postanowi o ich wyłączeniu ze sprzedaży.
5. Burmistrz Gminy Mosina może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż lokalu sprzeczna będzie z interesem gminy.
6. Przyjmuje się zasadę, iż przedmiotem zbycia mogą być wyłącznie lokale mieszkalne, które Gmina Mosina przeznacza do zbycia, w oparciu o stosowną uchwałę Rady Miejskiej.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina w kolejnych latach

§ 7.

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina, definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości;
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
 - 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej, w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem;
 - 6) uzasadnione inwestowanie w tę nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina, wykonuje Zakład Usług Komunalnych w Mosinie, działający w formie zakładu budżetowego.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Mosina prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy nadzorze prowadzonym przez gminę.
4. Zakład Usług Komunalnych zarządza (administruje) w imieniu gminy zasobem Gminy Mosina oraz współpracuje z innymi podmiotami, prowadzącymi zarządzanie lokalami mieszkalnymi i wspólnotami mieszkaniowymi.
5. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego programu, mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania ewentualnych zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, których celem będzie poprawa efektywności świadczonych usług.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8.

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina, wynikające z niniejszego programu.
2. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno – prawne.
3. Najemca, oprócz czynszu, jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją

8

mieszkania, a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych, w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy na te usługi.

§ 9.

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za lokale socjalne.

§ 10.

Miesięczne stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego ustala Burmistrz Gminy Mosina w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

§ 11.

Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu, stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych powinna wzrastać systematycznie co roku.

§ 12.

1. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym, w oparciu o przepisy ustawy – Prawo budowlane.
2. Za sporządzenie oceny stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca (administrator) budynku.

§ 13.

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i czynników obniżających wartość użytkową lokalu.
2. Bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka ustalona dla standardowego lokalu.
3. Poprzez standardowy lokal, o którym mowa w ust. 2, rozumie się samodzielny lokal z kuchnią, łazienką lub ustępem, wyposażony w instalacje techniczne: system grzewczy, wodociągową, kanalizacyjną i gazową albo instalację elektryczną trójfazową.
4. Ustala się czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
czynniki główne:
 - 1) mieszkanie bez systemu grzewczego (-) 10 %
 - 2) mieszkanie bez łazienki (-) 10 %

- | | |
|---|----------|
| 3) mieszkanie bez WC | (-) 10 % |
| 4) mieszkanie bez kuchni | (-) 6 % |
| lub z kuchnią bez naturalnego oświetlenia | |
- czynniki dodatkowe:
- | | |
|---|----------|
| 1) mieszkanie w budynku substandardowym | (-) 10 % |
| 2) mieszkanie w suterenie | (-) 10 % |
5. Z tytułu głównych czynników, obniżka czynszu może nastąpić tylko z powodu dwóch czynników.
 6. Z tytułu dodatkowych czynników, obniżka czynszu może nastąpić tylko z powodu jednego czynnika.
 7. Określenie stawki czynszu dla danego lokalu polega na zsumowaniu wartości procentowej czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do stawki bazowej.
 8. Przez budynek substandardowy należy rozumieć budynek, w stosunku do którego organ nadzoru budowlanego wydał decyzję o opróżnieniu, wyłączeniu z użytkowania lub rozbiórze.
 9. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą lokali socjalnych.
 10. Dla lokali mieszkalnych położonych na terenie wsi, stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, obniża się o 10 %.

§ 14.

1. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Mosina.
2. Stawka czynszu za lokale wolne, o powierzchni przekraczającej 80 m², ustalana jest na podstawie zapisów § 13 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż lokal ten zostanie wynajęty rodzinom wielodzietnym, uprawnionym do uzyskania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina.
3. Za pomieszczenia, które nie są zaliczane, w rozumieniu ustawy, do powierzchni użytkowej lokalu, wynajęte dodatkowo, jako pomieszczenie z przeznaczeniem na cele gospodarcze służące temu lokalowi, najemca opłaca czynsz najmu odpowiadający wysokości stawki należnej za dany lokal.
4. W przypadku samowolnego zajęcia lokalu, wynajmujący występuje z powództwem do sądu o nakazanie eksmisji. Do czasu opróżnienia lokalu, nalicza się odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, jednakże nie więcej niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 15.

Czynsz najmu dla lokali wolnych prawnie, przekazanych przez najemcę wynajmującemu, a oddawanych ponownie w najem oraz zasiedlanych po raz pierwszy, może zostać ustalony w wysokości do 3 % wartości odtworzeniowej budynku.

§ 16.

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających

z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, w szczególności przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 17.

Czynsz najmu i inne opłaty, w tym niezależne, za lokale wymienione w § 9, § 14 ust. 3 płacone są z góry, do 10 dnia każdego miesiąca, na wskazany przez wynajmującego rachunek, za wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustalą zmianę terminu lub formę zapłaty.

§ 18.

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu, mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina, w przypadku, gdy stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3 % wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1, jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe, uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu, przewidziane w odrębnej uchwale, przyjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział VII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina.

§ 19.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina, planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - 1) skuteczną realizację przyjętej w programie polityki czynszowej, polegającą na systematycznej zmianie wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększenie nakładów finansowych na remonty nieruchomości, w wysokości nie mniejszej, niż szacowanej w programie;
 - 2) opracowanie przez zarządzającego gminnym zasobem, krótkoterminowych, rocznych programów w zakresie polityki remontowej mieszkaniowego zasobu gminy, umożliwiających skuteczniejszą realizację programu;
 - 3) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
 - 4) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych, służącej do realizacji celów, jakimi są:
 - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych, poprzez dostarczanie lokali zamiennych najemcy, w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy

- lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania;
- b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobu komunalnego, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne), również w ramach zamian lokali pomiędzy kontrahentami, za uregulowaniem zaległości czynszowych lub ich części;
 - 5) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie, poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie, w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych;
 - 6) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców, w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 7) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne;
 - 8) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne;
 - 9) adaptacje budynków niemieszkalnych na lokale socjalne.
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina:
- 1) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym, od spółdzielni mieszkaniowych;
 - 2) nabywanie budynków mieszkalnych, wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
 - 3) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe przez różne podmioty gospodarcze;
 - 4) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność gminy i własność wspólnot mieszkaniowych za ich zgodą;
 - 5) dopuszcza się partycypację w Towarzystwie Budownictwa Społecznego;
 - 6) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa;
 - 7) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

BURMISTRZ

mgr Zofia Springer

TABELA nr 1

STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI*(bez lokali będących w samoistnym posiadaniu)*

Opis pozycji	stan wyjściowy	Prognoza na lata 2009 - 2013				
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²
Lokale mieszkalne gminy ogółem	166 9 389,62	163 9 220,98	163 8 961,52	161 8 848,40	166 8 928,30	163 8 752,02

w tym:

lokale pełnostandardowe	39 2 853,00	36 2 684,36	31 2 267,78	30 2 149,63	29 2 121,48	29 2 121,48
lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	127 6 536,62	127 6 536,62	120 6 273,74	119 6 278,77	120 6 211,82	112 5 860,54
lokale socjalne	0 0,00	0 0,00	12 420,00	12 420,00	17 595,00	22 770,00

Wykres do tabeli nr 1

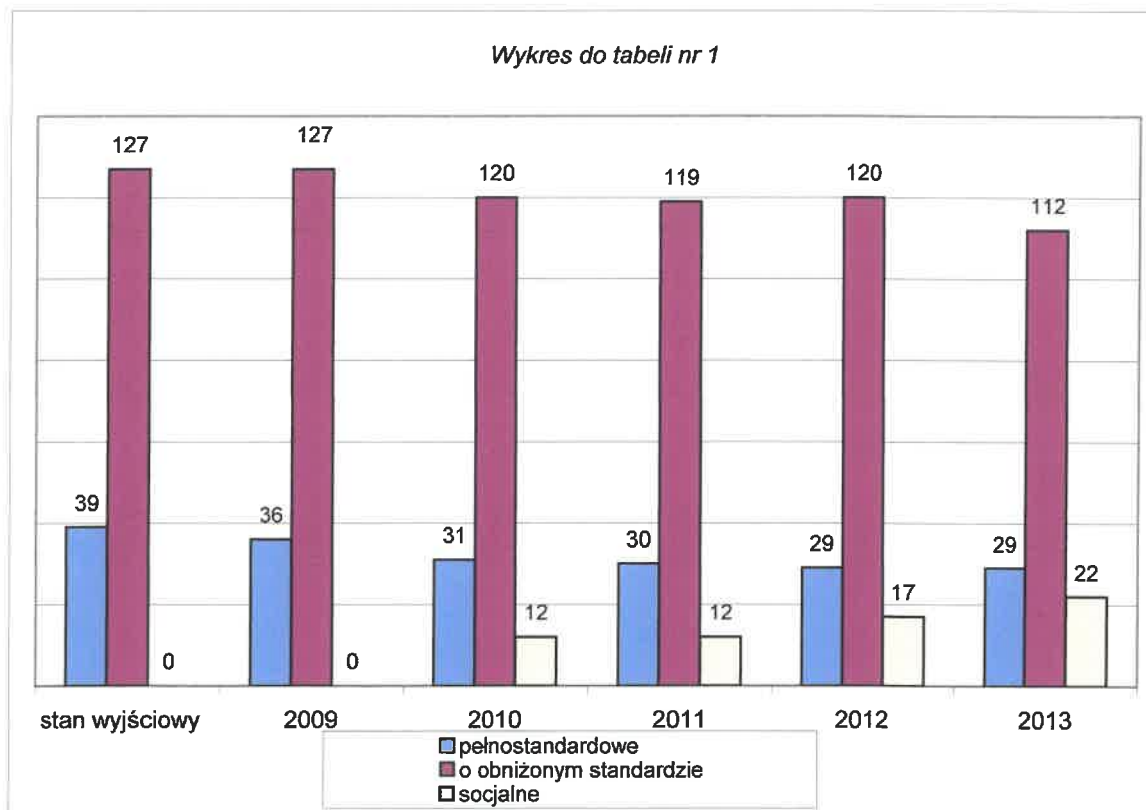


TABELA nr 2

**PLAN INWESTYCJI ZMIERZAJĄCYCH DO POWIEKSZENIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY
LICZBA NOWYCH LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

Lata	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Liczba lokali szt	0	0	12	0	8	2
powierzchnia m ²	0	0,00	420,0	0,00	249,58	106,53

koszt inwestycji w zł		0	1 900 000		80 000	20 000
kwota dofinansowania		0	950 000	0	0	0

Uwaga

w 2010 roku pozyskanie 12 lokali socjalnych- budowa budynku na terenie wsi Krosno

w 2011 roku przejęcie 8 lokali w budynku przy ul.Poznańskiej 18 w Mosinie

w 2012 roku przejęcie 2 lokali w budynku przy ul.Leśna 31 w Mosinie

Tabela Nr 3

AKTUALNY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU - według stanu na 2008r.**I. Wiek budynków**

Lp.	Lata budowy	LICZBA BUDYNKÓW	Udział %	w budynkach 100% Gminy		w budynkach wspólnot mieszkaniowych	
				LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
1	Wybudowane przed 1900	2	4	2	5,13	0	0
2	Wybudowane w latach 1901-1945	24	48	19	48,72	5	50
3	Wybudowane w latach 1946-1990	23	48	18	46,15	5	50
	Razem	49		39		10	

II. Wyposażenie techniczne 166 lokali mieszkalnych

Łącznie lokale gminne w tym:				w budynkach 100% Gminy		Budynki wspólnot mieszkaniowych	
Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA LOKALI	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
1	ogrzewanie	166	100,00	145	100	21	100
	a) centralne ogrzewanie	10	6,00	4	2,76	6	28,57
	b) ogrzewanie etażowe	55	33,00	40	27,59	15	71,42
	c) ogrzewanie piecowe	101	61,00	101	69,65	0	0
2	instalacja elektryczna	166	100,00	145	100	21	100
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	166	100,00	145	100	21	100
4	instalacja gazowa		0,00	0	0	0	0
5	lokale z łazienką i wc	39	23,00	18	12,41	21	100
6	lokale z WC	104	63,00	104	71,72	0	0
7	lokale z ccw	10	6,00	4	2,76	6	28,57
8	lokale bez urządzeń	23	14	23	15,86	0	0
	Razem	166		145		21	

ANALIZA POTRZEB INWESTYCYJNYCH I REMONTOWYCH

TABELA nr 4

Lata	2008	2009	2010	2011	2012	2013
------	------	------	------	------	------	------

BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY						
	STAWKA zł/m ² /m-c					
	STAWKA zł/m ² /rok					
Remonty(fundusz remontowy)	<u>2,20</u> 26,40	<u>2,30</u> 27,60	<u>2,42</u> 29,04	<u>2,54</u> 30,48	<u>2,68</u> 32,16	<u>2,80</u> 33,60
Termorenowacja	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,25</u> 3,00	<u>0,30</u> 3,60	<u>0,35</u> 4,20	<u>0,40</u> 4,80	<u>0,45</u> 5,40

RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/						
Dachy	0	0	1	1	1	1
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elekr)	4	2	2	2	0	0
Termorenowacja	0	1	1	1	1	1
Ogólnobudowlane, w tym : malowanie klatek schod.						

BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚĆ GMINY						
	STAWKA zł/m ² /m-c					
	STAWKA zł/m ² /rok					
Remonty	<u>3,33</u> 39,96	<u>3,40</u> 40,80	<u>3,55</u> 42,60	<u>3,70</u> 44,40	<u>3,80</u> 45,60	<u>3,90</u> 46,80
Termorenowacja	<u>0,32</u> 3,84	<u>0,35</u> 4,20	<u>0,37</u> 4,44	<u>0,40</u> 4,80	<u>0,45</u> 5,40	<u>0,50</u> 6,00

RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/						
Dachy	4	2	4	3	4	2
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elekr)	7	5	4	6	2	3
Termorenowacja	2	1	1	1	1	1
Ogólnobudowlane, w tym : malowanie klatek schod.	8	1	2	2	3	2

LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ MIASTA						
	STAWKA zł/m ² /m-c					
	STAWKA zł/m ² /rok					
OGÓLEM w tym :	0,08 0,96	0,10 1,20	0,12 1,44	0,14 1,68	0,16 1,92	0,18 2,16
Stolarka okienna i drzwiowa	<u>0,06</u> 0,72	<u>0,08</u> 0,96	<u>0,09</u> 1,08	<u>0,09</u> 1,08	<u>0,10</u> 1,20	<u>0,12</u> 1,44
Inne	<u>0,02</u> 0,24	<u>0,02</u> 0,24	<u>0,03</u> 0,36	<u>0,05</u> 0,60	<u>0,06</u> 0,72	<u>0,06</u> 0,72
Pustostany	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00

Lata	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Inwestycje w zł	0	0	1 900 000	0	80 000	20 000
w tym dofinansowanie			950 000			

TABELA nr 5

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową w zł

STAWKA zł/m²/m-c
STAWKA zł/m²/rok

Lata	stan wyjściowy	2009	2010	2011	2012	2013
koszty bieżącej eksploatacji						
koszty zarządu nieruchomością wspólną	1,60	<u>1,68</u>	<u>1,76</u>	<u>1,85</u>	<u>1,95</u>	<u>2,00</u>
w tym wynagrodzenie zarządcy	19,20	20,16	21,12	22,20	23,40	24,00
	<u>0,56</u>	<u>0,58</u>	<u>0,60</u>	<u>0,63</u>	0,66	<u>0,69</u>
	6,72	6,96	7,20	7,56	7,92	8,28
koszty Gminy	<u>2,04</u>	<u>2,10</u>	<u>2,14</u>	<u>2,20</u>	<u>2,25</u>	<u>2,32</u>
	24,46	25,20	25,68	26,40	27,00	27,84
w tym koszty utrzymania jednostki zarządzającej	<u>0,50</u>	<u>0,52</u>	<u>0,55</u>	<u>0,58</u>	<u>0,61</u>	<u>0,64</u>
	6,00	6,24	6,60	6,96	7,32	7,68

koszty remontów						
części wspólnej	<u>2,20</u>	<u>2,30</u>	<u>2,42</u>	<u>2,54</u>	<u>2,68</u>	<u>2,80</u>
	26,40	27,60	29,04	30,48	32,16	33,60
budynków miasta	<u>3,33</u>	<u>3,40</u>	<u>3,55</u>	<u>3,70</u>	<u>3,80</u>	<u>3,90</u>
	39,96	40,80	42,60	44,40	45,60	46,80
lokali gminy	<u>0,08</u>	<u>0,10</u>	<u>0,12</u>	<u>0,14</u>	<u>0,16</u>	<u>0,18</u>
	0,96	1,20	1,44	1,68	1,92	2,16
termorenowacja	<u>0,32</u>	<u>0,60</u>	<u>0,67</u>	<u>0,75</u>	<u>0,85</u>	<u>0,95</u>
	3,84	7,20	8,04	9,00	10,20	11,40

Tabela nr 6

Zestawienie przychodów z najmu lokali mieszkalnych i kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych w kolejnych latach

Przychód	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	9 389,62	9 244,01	8 961,52	8 848,40	8 928,30	8 752,02
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	9 389,62	8 824,01	8 541,52	8 428,40	8 333,30	7 982,02
Stawka czynszu zł/m ² (średnia)	2,24	2,36	2,47	2,59	2,91	3,05
Przychód roczny w zł	252 392,99	249 895,96	253 170,65	261 954,67	290 998,84	292 141,93
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m ²	0,00	420,00	420,00	420,00	595,00	770,00
Stawka czynszu zł/m ² /m-c		1,35	1,41	1,48	1,55	1,63
Przychód roczny w zł	0,00	6 804,00	7 106,40	7 459,20	11 067,00	15 061,20
RAZEM PRZYCHÓD w zł	252 392,99	256 699,96	260 277,05	269 413,87	302 065,84	307 203,13

Koszty	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Pow. lok. Gminy we WM w m ²	989,30	1 554,90	1 837,40	1 950,52	2 120,20	2 403,00
Koszty zarządu nieruchomością wspólną w zł/m ² /m-c	1,60	1,68	1,76	1,85	1,95	2,00
Koszty w zł/rok	18994,56	31346,78	38805,69	43301,54	49612,68	57672,00
Pow. lokali 100% Gminy w m ²	8 400,32	7 689,11	7 124,12	6 897,88	6 808,10	6 349,02
stawka eksploatacji w zł/m ² /m-c	2,04	2,10	2,14	2,20	2,25	2,32
Koszty eksploatacji w zł/rok	205 639,83	193 765,57	182 947,40	182 104,03	183 818,70	176 756,72
RAZEM KOSZTY EKSPLOATACJI w zł	224 634,39	225 112,36	221 753,29	225 405,58	233 431,38	234 428,72
Dochód w zł	27 758,59	31 587,61	38 523,76	44 008,30	68 634,46	72 774,42
stawka remontów w zł/m ² /m-c(WM)	2,20	2,55	2,72	2,89	3,08	3,25
Koszty remontów we wspólnotach w zł	26 117,52	47 579,94	59 972,74	67 644,03	78 362,59	93 717,00
stawka remontów w zł/m ² /m-c (Gmina)	3,73	3,85	4,04	4,24	4,41	4,58
Koszty remontów w zł (Gmina)	375 998,32	355 236,88	345 377,34	350 964,13	360 284,65	348 942,14
RAZEM KOSZTY REMONTÓW	402 115,84	402 816,82	405 350,07	418 608,17	438 647,24	442 659,14
Dopłata w zł	374 357,25	371 229,21	366 826,31	374 599,87	370 012,79	369 884,72
Inwestycje w zł	-	1 900 000,00		-	80 000,00	20 000,00

Wykres do tabeli nr 6

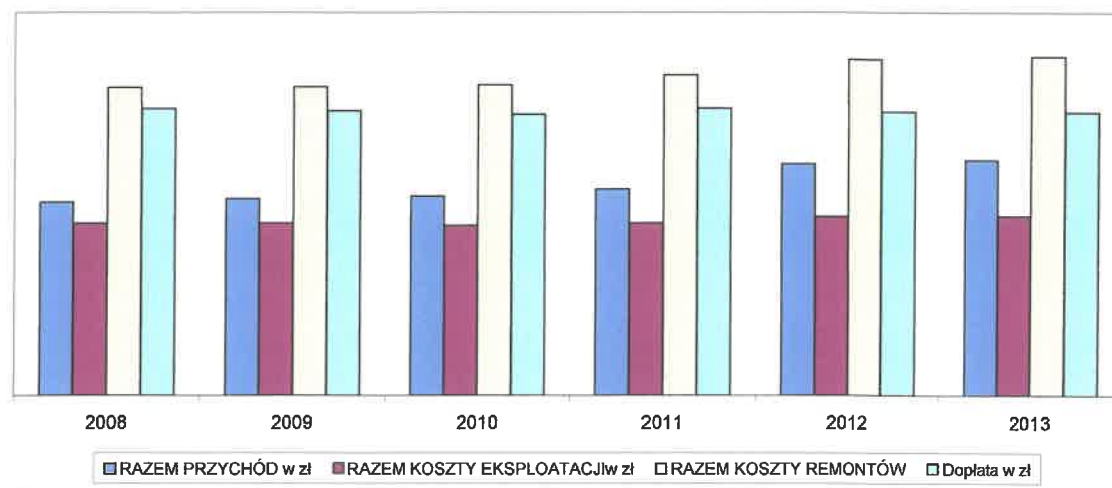


Tabela nr 6.1

Zestawienie przychodów z najmu lokali mieszkalnych i kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych w kolejnych latach przy uwzględnieniu współczynnika windykacji

Przychód	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	9 389,62	9 244,01	8 961,52	8 848,40	8 928,30	8 752,02
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	9 389,62	8 824,01	8 541,52	8 428,40	8 333,30	7 982,02
Stawka czynszu zł/m ² (średnia)	2,24	2,36	2,47	2,59	2,91	3,05
Przychód roczny w zł	252 392,99	249 895,96	253 170,65	261 954,67	290 998,84	292 141,93
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m ²	0,00	420,00	420,00	420,00	595,00	770,00
Stawka czynszu zł/m ² /m-c		1,35	1,41	1,48	1,55	1,63
Przychód roczny w zł	0,00	6 804,00	7 106,40	7 459,20	11 067,00	15 061,20
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	252 392,99	256 699,96	260 277,05	269 413,87	302 065,84	307 203,13
Współczynnik windykacji	0,85	0,85	0,88	0,90	0,92	0,95
Przychód roczny po uwzględnieniu współczynnika	214 534,04	218 194,97	229 043,81	242 472,48	277 900,57	291 842,98

Koszty	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Pow. lok. Gminy we WM w m ²	989,30	1 554,90	1 837,40	1 950,52	2 120,20	2 403,00
Koszty zarządu nieruchomością wspólną w zł/m ² /m-c	1,60	1,68	1,76	1,85	1,95	2,00
Koszty w zł/rok	18984,56	31346,78	38805,89	43301,54	49612,68	57672,00
Pow. lokali 100% Gminy w m ²	8 400,32	7 689,11	7 124,12	6 897,88	6 808,10	6 349,02
stawka eksploatacji w zł/m ² /m-c	2,04	2,10	2,14	2,20	2,25	2,32
Koszty eksploatacji w zł/rok	205 639,83	193 765,57	182 947,40	182 104,03	183 818,70	176 756,72
RAZEM KOSZTY EKSPLOATACJI w zł	224 634,39	225 112,36	221 753,29	225 405,58	233 431,38	234 428,72
Dochód w zł	-10 100,36	-6 917,39	7 290,52	17 066,91	44 469,19	57 414,26
stawka remontów w zł/m ² /m-c(WM)	2,20	2,55	2,72	2,89	3,08	3,25
Koszty remontów we wspólnotach w zł	26 117,52	47 579,94	59 972,74	67 644,03	78 362,59	93 717,00
stawka remontów w zł/m ² /m-c (Gmina)	3,73	3,85	4,04	4,24	4,41	4,58
Koszty remontów w zł	375 998,32	355 236,88	345 377,34	350 964,13	360 284,65	348 942,14
RAZEM KOSZTY REMONTÓW	402 115,84	402 816,82	405 350,07	418 608,17	438 647,24	442 659,14
Dopłata w zł	412 216,20	409 734,21	398 059,56	401 541,26	394 178,05	385 244,88
inwestycje w zł	0,00	1900000,00		0,00	80000,00	20000,00

0

Wykres do tabeli nr 6

