

Uchwała nr XXIX/326/2017
Rady Miasta i Gminy Szamotuły
z dnia 30 stycznia 2017 r.

w sprawie: **wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły na lata 2017 ÷ 2021**

Na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 446), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 1610), Rada Miasta i Gminy Szamotuły uchwala co następuje:

I. Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły na lata 2017 ÷ 2021 zwany dalej „Programem”.
2. Celem programu jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.
3. Działania dotyczące gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły mają za zadanie :
 - 1) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
 - 2) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Szamotuły, zwaną dalej „Gminą”,
 - 3) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.
4. 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 1610),
 - 2) „**zasobach mieszkaniowych na terenie Gminy Szamotuły**” - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, lokale mieszkalne w zasobach komunalnych, lokale mieszkalne w zasobach zakładów pracy, lokale mieszkalne w zasobach społeczno-czynszowych, lokale mieszkalne w zasobach osób fizycznych i osób prawnych,
 - 3) „**mieszkaniowym zasobie Gminy Szamotuły**” – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Szamotuły oraz lokale mieszkalne w budynkach nie będących własnością Gminy Szamotuły, znajdujących się w tzw. „zarządzie przymusowym”,
 - 4) „**wynajmującym**” – należy przez to rozumieć Gminę Szamotuły oraz jednostki organizacyjne Gminy Szamotuły władające lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły, komunalne osoby prawne, spółki prawa

handlowego utworzone z udziałem Gminy Szamotuły, z wyłączeniem towarzystw budownictwa społecznego,

- 5) „**zarządzającym mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły**” – należy przez to rozumieć wydzieloną jednostkę organizacyjną Gminy Szamotuły, nie posiadającą osobowości prawnej, pod nazwą Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w Szamotułach,
- 6) „**gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym**” – należy przez to rozumieć gospodarowanie zasobem Gminy Szamotuły, a w szczególności: ewidencjonowanie nieruchomości, zapewnienie wyceny tych nieruchomości, zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczanie należności za nieruchomości oraz prowadzenie windykacji tych należności, jak również organizowanie współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów, gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego, przygotowanie opracowań geodezyjno - prawnych i projektowych,
- 7) „**lokalu**” – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły,
- 8) „**samodzielnym lokalu mieszkalnym**” – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz.1892),
- 9) „**lokalu w pełnym standardzie**” – należy przez to rozumieć lokal wyposażony w instalację wodno - kanalizacyjną, centralne ogrzewanie, gaz przewodowy lub butlowy oraz łazienkę i kuchnię, położony w budynku znajdującym się w dobrym stanie technicznym,
- 10) „**lokalu socjalnym**” – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal może być o obniżonym standardzie,
- 11) „**tymczasowym pomieszczeniu**” – należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane,
- 12) „**lokalu zamiennym**” – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za

- spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni,
- 13) „**lokalu wspólnym**” – należy przez to rozumieć lokal, do którego tytuł prawny posiada dwóch lub więcej najemców na podstawie odrębnych umów, ze wspólną używalnością kuchni, przedpokoi, w.c. lub innych pomieszczeń,
 - 14) „**lokalu położonym w suterenie**” – należy przez to rozumieć lokal, którego podłoga (posadzka) znajduje się poniżej otaczającego terenu o co najmniej 0,9 m,
 - 15) „**poddaszu**” – należy przez to rozumieć kondygnację w obrysie dachu, zawartą między najwyższym stropem a dachem budynku,
 - 16) „**budynku substandardowym**” – należy przez to rozumieć budynek, w stosunku do którego organ nadzoru budowlanego wydał decyzję o opróżnieniu, wyłączeniu z użytkowania lub rozbiórce,
 - 17) „**instalacji wodociągowej**” – należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów, armatury i urządzeń służących do zaopatrywania budynków w zimną i ciepłą wodę w tym hydrofor,
 - 18) „**instalacji kanalizacyjnej**” – należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów wraz z urządzeniami, w tym szczelny zbiornik bezodpływowy oraz przyborami i wpustami odprowadzającymi ścieki i wody opadowe;
 - 19) „**centralnym ogrzewaniu**” – należy przez to rozumieć ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z ciepłowni, kotłowni lokalnych (znajdujących się w budynku) i pieców ogrzewania etażowego, które w całości zostało sfinansowane przez wynajmującego i jest na wyposażeniu lokalu mieszkalnego;
 - 20) „**systemie grzewczym**” – należy przez to rozumieć wszelkie systemy dostarczania ciepła lub ogrzewania lokalu, z wyłączeniem pieców kaflowych wyposażonych w elektryczne elementy grzejne oraz pieców na paliwo stałe znajdujących się lokalu,
 - 21) „**WC**” – należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie z doprowadzoną instalacją wodno-kanalizacyjną lub kanalizacyjną w budynku lub poza budynkiem umożliwiającą podłączenie miski ustępowej,
 - 22) „**łazience**” – należy przez to rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w wannę lub kabinę natryskową oraz umywalkę. Jeżeli nie ma wydzielonego WC wyposażenie obejmuje także miskę ustępową,
 - 23) „**kuchni**” – należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenia wyposażone w tron kuchenny, instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie zlewozmywaka lub zlewu,
 - 24) „**aneksie kuchennym**” – należy przez to rozumieć część pomieszczenia, np. pokoju lub przedpokoiu wyposażoną w tron kuchenny i instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie zlewozmywaka lub zlewu,
 - 25) „**remoncie**” – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym budynku lub lokalu mieszkalnym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym,

- 26) „**modernizacji**” – należy przez to rozumieć inwestycję prowadzoną w stosunku do budynku lub lokalu mieszkalnego, której zakres robót polega na wprowadzeniu nowych rozwiązań funkcjonalnych lub materiałowych,
- 27) „**dochodzie**” – należy przez to rozumieć dochód, o jakim mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 966 ze zmianami),
- 28) „**wartości odtworzeniowej lokalu**” – należy przez to rozumieć iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² mieszkania (średni koszt budowy 1 m²). Wartość odtworzeniowa lokalu co 6 miesięcy jest ustalana przez każdego wojewodę dla województwa i dla miast, które są jego siedzibą.
5. Do gospodarowania lokalami nie stanowiącymi odrębnej własności, znajdującymi się w budynkach posadowionych na nieruchomościach stanowiących przedmiot współwłasności z udziałem Gminy Szamotuły stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące współwłasności nieruchomości oraz przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 1892).

II. Wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły

§ 2

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły na lata 2017 ÷ 2021 tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, których umowy najmu zawierane są na czas określony oraz lokali mieszkalnych, których umowy najmu zawierane są na czas nieokreślony.
Gmina Szamotuły wykorzystywać będzie w tym celu mieszkaniowy zasób Gminy Szamotuły, którego wielkość nie powinna być większa niż 10% wielkości zasobu na terenie Gminy Szamotuły.
2. W celu zabezpieczenia określonej wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły zakłada się pozyskiwanie lokali w drodze :
- 1) budowy budynków mieszkalnych,
 - 2) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków, a także adaptacji poddaszy i innych pomieszczeń niemieszkalnych na lokale,
 - 3) zakupu całego budynku z wszystkimi wolnymi lokalami albo lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności,
 - 4) zamiany nieruchomości na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i osób prawnych, w których wszystkie lokale są wolne, albo zamiany lokali stanowiących własność wynajmujących na lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności osób fizycznych lub osób prawnych,
 - 5) budowy budynków mieszkalnych, w oparciu o system: PPP – Partnerstwo Publiczno – Prawne, itp.,
 - 6) wykupu partycypacji w podmiotach realizujących budownictwo mieszkaniowe.

§ 3

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych muszą spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 290 ze zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1422)
2. Budynki, w stosunku do których nadzór budowlany wydał decyzję o ich opróżnieniu i wyłączeniu z użytkowania ze względu na stwierdzenie stanu bezpośrednio grożącego zawałeniu, po ich opróżnieniu z dotychczasowych lokatorów mogą być przeznaczone do rozbiórki lub sprzedaży. Sprzedaż wymaga zgody Rady Miasta i Gminy Szamotuły.

§ 4

1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły, w budynkach będących własnością wynajmującego, wydziela się lokale o niższym standardzie przeznaczone na lokale socjalne oraz lokale, w których najem zawierany jest na czas oznaczony. Lokale te mogą być bez łazienki, albo WC, bez gazu przewodowego, bez instalacji elektrycznej trójfazowej, bez instalacji wodociągowej lub bez instalacji kanalizacyjnej.
2. Czynność wydzielenia lokali socjalnych z zasobu mieszkaniowego gminy dokonywana jest zarządzeniem organu wykonawczego, tj. Burmistrza Miasta i Gminy Szamotuły.
3. Zgodnie ze szczegółowym upoważnieniem zawartym w art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy o ochronie lokatorów, Rada Miasta i Gminy Szamotuły określa w formie uchwały kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 5

1. Lokatorom, których lokal wymaga opróżnienia w związku z koniecznością dokonania rozbiórki lub remontu budynku, Gmina Szamotuły zapewnia lokal zamienny, jednak na czas nie dłuższy niż rok.
2. Koszt przeniesienia lokatora do lokalu zamiennego pokrywa Gmina Szamotuły, a czynsz za ten lokal nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy, bez względu na jego wyposażenie techniczne.
3. W trakcie trwania okresu, o którym mowa w ust. 1, Gmina Szamotuły musi wskazać przeniesionemu lokatorowi inny lokal mieszkalny, który zostanie przez niego zaakceptowany i będzie stanowił przedmiot odrębnej umowy najmu lub udostępnić naprawiony lokal.

§ 6

1. Gmina Szamotuły tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych, które przeznacza się na wynajem.
2. Pomieszczenia tymczasowe w miarę możliwości powinny znajdować się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane.

3. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.
4. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia można po upływie oznaczonego w niej czasu również przedłużyć na następny okres, jeżeli Burmistrz Miasta i Gminy Szamotuły nie wskazał osobie noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.
5. Każda następna umowa najmu tymczasowego pomieszczenia do czasu podpisania umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły lub do czasu wskazania noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe może zostać zawarta wyłącznie na czas oznaczony, nie dłuższy niż 6 miesięcy.

§ 7

Osoby, z którymi nie zawarto ponownej umowy najmu tymczasowego pomieszczenia na podstawie § 6 wzywa się do opróżnienia i opuszczenia zajmowanego bez tytułu prawnego tymczasowego pomieszczenia i podejmuje się czynności w celu opróżnienia i opuszczenia tego pomieszczenia.

§ 8

Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Szamotuły, w tym ewidencję lokali socjalnych, a także ich bieżącą aktualizację, prowadzi Zarządca nieruchomości w imieniu Gminy Szamotuły, tj. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w Szamotułach.

III. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji oraz plan remontów i modernizacji, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2017 ÷ 2021.

§ 9

1. W celu zachowania mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły w stanie nie pogorszonym, jak też wobec konieczności wykonywania prac remontowych i modernizacyjnych, sporządzono analizę potrzeb finansowych oraz zakładany plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2017 ÷ 2021, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Wydatki na remonty i modernizacje będą corocznie weryfikowane w zależności od potrzeb i przyjętych do realizacji zadań inwestycyjnych.

§ 10

1. Docelowy standard budynku, w którym znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły, określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Stan techniczny i docelowy standard lokali mieszkaniowych, o których mowa w ust. 1 określa załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
3. Stan techniczny i minimalny standard lokali socjalnych określa załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

4. Stan techniczny i minimalny standard pomieszczenia tymczasowego określa załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

§ 11

1. Ustala się priorytety remontowe wg kategorii pilności, stanowiący załącznik nr 6 do niniejszej uchwały.
2. Ustala się zakres kontroli okresowych stanu technicznego budynku, stanowiący załącznik nr 7 do niniejszej uchwały. Zakres kontroli okresowych stanu technicznego budynku oraz jego instalacji określa ustawa z dnia 7 lipca 1997 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 290 ze zmianami).
3. Wynajmujący zobowiązany jest do corocznej aktualizacji zestawień potrzeb remontowych i modernizacyjnych, obejmujących okres pięcioletni, uwzględniających obowiązujące standardy oraz priorytety remontowe i wyniki okresowych kontroli stanu technicznego nieruchomości.

IV. Sprzedaż lokali

§ 12

1. Przewiduje się, iż w latach 2017 ÷ 2021 Gmina Szamotuły z mieszkaniowego zasobu Gminy sprzeda corocznie w przybliżeniu 5 lokali mieszkalnych najemcom, którym przysługuje pierwszeństwo (prawo pierwokupu) w nabyciu mieszkania (*prognozowana liczba lokali została ustalona na podstawie liczby sprzedanych lokali w latach poprzednich*).
2. Wynajmujący nie przeznaczają na sprzedaż lokali mieszkalnych będących w zasobie komunalnym:
 - 1) zlokalizowanych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
 - 2) zlokalizowanych w budynkach wybudowanych przez Gminę po 1994 r.,
 - 3) zlokalizowanych w budynkach przeznaczonych na inne cele niż mieszkaniowe,
 - 4) zlokalizowanych na kondygnacjach przyziemia i I piętra w budynkach frontowych, położonych przy ul. Rynek w Szamotułach,
 - 5) posiadających status lokalu socjalnego,
 - 6) posiadających status lokalu zamiennego,
 - 7) posiadających status lokalu przydzielonego na czas określony,
 - 8) w innych ważnych przypadkach, uzasadnionych szczególnym interesem Gminy.
3. Założeniem Gminy Szamotuły jest koncentracja na sprzedaży samodzielnych lokali mieszczących się w budynkach wielorodzinnych, w których Gmina sprzedała już znaczną większość lokali i obecnie jest jednym z członków wspólnoty mieszkaniowej oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, dla których analiza ekonomiczna kosztów eksploatacji i niezbędnych remontów uzasadnia ich zbycie.

V. Zasady polityki czynszowej

§ 13

Polityka czynszowa Gminy Szamotuły powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2017 ÷ 2021, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 14

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale komunalne,
- 2) za lokale socjalne,
- 3) za pomieszczenia tymczasowe.

§ 15

1. Czynsz obejmuje następujące koszty:

- 1) podatek od nieruchomości,
- 2) administrowanie,
- 3) konserwację,
- 4) utrzymanie techniczne budynku, w tym utrzymanie techniczne wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania,
- 5) utrzymanie zieleni.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, niezależnych od właściciela, tj. za:

- 1) dostawę do lokalu energii, gazu, wody,
- 2) odbiór nieczystości stałych – opłata za gospodarowanie odpadów komunalnych,
- 3) odbiór nieczystości płynnych,
- 4) energię elektryczną i ciepłą w częściach wspólnych budynku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe, piwnice, strychy).

3. Najemca obowiązany jest również wносить opłaty za przynależne dodatkowe pomieszczenia gospodarcze.

§ 16

1. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny ustalana jest na podstawie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

2. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 17

1. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny ustala się z uwzględnieniem czynników obniżających określonych w załączniku nr 8 do niniejszej uchwały.
2. Ustalając stawkę należną czynszu za lokal mieszkalny stosuje się najwyżej dwa czynniki obniżające, o których mowa w ust. 1, najkorzystniejsze dla najemcy.
3. Czynniki obniżające wysokość czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne, zamienne i tymczasowe pomieszczenia.

§ 18

1. Maksymalna stawka bazowa czynszu nie może przekraczać 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim.
2. Podwyższanie stawki czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 12 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Szamotuły.
4. Minimalna stawka czynszu za wynajem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² nie może być niższa niż 150 % stawki czynszu za 1 m² należnej za dany lokal, jednakże nie więcej niż 3% wysokości odtworzeniowej lokalu.
5. Stawka czynszu za tymczasowe pomieszczenie jest równa wysokości stawki czynszu za lokal socjalny i nie ulega zmianie w okresie obowiązywania umowy najmu.

§ 19

Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy stanowiących własność Gminy ustalana jest przez Burmistrza Miasta i Gminy Szamotuły z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale czynników.

§ 20

Czynsz za lokal opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 21

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
2. W przypadku uszczerplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu może ulec obniżeniu, zgodnie z zasadami określonymi w § 17 niniejszej uchwały.
3. Przed zmianą postanowień dotyczących podniesienia lub obniżenia wysokości czynszu na skutek okoliczności, o których mowa w ust. 1 i 2, należy sporządzić protokół potwierdzający fakt ich powstania.

§ 22

Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy.

§ 23

1. Zasady i tryb wynajmowania lokali o powierzchni przekraczającej 80 m², określa załącznik nr 9 do niniejszej uchwały.
2. 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.
3. W przypadku samowolnego zajęcia lokalu wynajmujący występuje z powództwem do sądu o eksmisję. Do czasu opróżnienia lokalu nalicza się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu odpowiadające równowartości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

§ 24

Zasady określone niniejszą uchwałą mają zastosowanie również do lokali wynajmowanych przez gminę w celu podnajmu.

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły.

§ 25

1. Wynajmujący gospodaruje zasobem, którego jest właścicielem w ten sposób, iż zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Szamotuły zleca Zarządowi Komunalnych Zasobów Lokalowych w Szamotułach.
2. Burmistrz Miasta i Gminy Szamotuły przyjmuje wnioski o lokal mieszkalny lub lokal socjalny lub lokal zamienny od osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu tych lokali w trybie i na zasadach określonych w uchwale Rady Miasta i Gminy Szamotuły w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, oraz realizuje te zadania w ten sposób, że po przekazaniu informacji przez wynajmującego o wolnym lokalu do zasiedlenia kieruje osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub mieszkalnego lub zamiennego z wynajmującym.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 26

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej prowadzonej przez wynajmującego, są :

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dochody z czynszów za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe,

- 3) odszkodowania i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych,
- 4) dochody ze sprzedaży lokali,
- 5) kredyty i pożyczki,
- 6) dotacje,
- 7) dopłaty do kapitału,
- 8) wkłady niepieniężne,
- 9) zyski,
- 10) udział mieszkańców w remontach budynków rekompensowane zwolnieniami czynszowymi.

VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, konserwacji, prac remontowych i modernizacji.

§ 27

1. Na koszt bieżącej eksploatacji składają się między innymi wydatki na utrzymanie porządku, ubezpieczenia, koszty przeglądów okresowych, konserwacji oraz wynagrodzenia zarządców w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe.
2. Planowany koszt remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły w latach 2017 – 2021, a także koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi przedstawiono w tabelach 2 i 3, zamieszczonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Na koszty remontów i modernizacji składają się prace wykonane przez pracowników technicznych ZKZL oraz roboty zlecone, w tym również zadania inwestycyjne realizowane przez ZKZL zgodnie z uchwałami Rady Miasta i Gminy Szamotuły.

IX. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły.

§ 28

Gmina Szamotuły w ramach podejmowania działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły, prowadzić będzie aktywną politykę w zakresie zamian mieszkań polegającą na:

- 1) zamianach lokali większych na lokale o mniejszej powierzchni użytkowej,
- 2) zamianach lokali mieszkalnych o wysokich kosztach utrzymania do lokali o niższych kosztach utrzymania, mających na celu dostosowanie kosztów utrzymania lokalu do możliwości płatniczych lokatora, z zastrzeżeniem uzależnienia zamiany lokali od uregulowania wszelkich zobowiązań wobec wynajmującego.

X. Postanowienia końcowe

§ 29

Tracą moc następujące Uchwały Rady Miasta i Gminy Szamotuły:

- 1) Nr XIX/200/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły na lata 2012 ÷ 2016,
- 2) Nr XXI/244/12 z dnia 26 marca 2012 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XIX/200/12 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły na lata 2012 ÷ 2016,
- 3) Nr XXIII/406/13 z dnia 11 marca 2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XIX/200/12 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły na lata 2012 ÷ 2016.
- 4) Nr XL/513/2013 z dnia 25 listopada 2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XIX/200/12 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły na lata 2012 ÷ 2016.

§ 32

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Szamotuły.

§ 33

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Szamotuły

Martin Plachecki

ADWOKAT

Bolesław Skowronczyński

Analiza potrzeb finansowych oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2017 – 2021

I. Wstęp

1. Cele.

Jednym z głównych celów uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły jest poprawienie stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szamotuły z uwzględnieniem przyjętych standardów. Zadanie to może być realizowane poprzez przygotowanie wieloletniego programu remontów budynków będących własnością wynajmującego oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

2. Przyjęta strategia

W gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły przyjęto strategię ukierunkowaną na długotrwałą realizację celów użytkowych, tzn. dążenie do tego, aby budynki, lokale mogły pełnić rolę użytkową w dłuższym przedziale czasowym. Przyjęcie powyższej strategii wynika z faktu, iż przeciętne nakłady na remonty, jakie na przestrzeni dziesiątek lat były na nie przeznaczone, wystarczały zaledwie na remonty polegające na usuwaniu najbardziej groźnych dla budynków i bezpieczeństwa ludzi, uszkodzeń i zniszczeń elementów budowlanych, z pominięciem modernizacji budynków.

3. Założenia programowe

Realizacja celów użytkowych zakłada utrzymanie w sprawności technicznej wszelkich instalacji budynków i jego elementów konstrukcyjnych. Przy realizacji tego zakresu robót budowlanych przeprowadzonych w ramach remontów i modernizacji budynków należy brać pod uwagę określone wielkości środków finansowych pochodzących z czynszu za lokale mieszkalne.

II. Stan techniczny budynków

1. Ogólny stan budynków:

Budynki, które zrealizowano przed 1960 rokiem, w których jeszcze nie przeprowadzono modernizacji i remontów są ze względu na okres eksploatacji znacznie zużyte:

- 1) Ściany zewnętrzne budynków posiadają liczne pęknięcia i zarysowania, zwłaszcza w okolicach nadproży okiennych i drzwiowych,
- 2) Większość stropów i więźb dachowych wskazuje znaczne ugięcie, również elementy drewniane klatek schodowych wykazują znaczne zniszczenia i ubytki,
- 3) Dachy papowe i dachówkowe wymagają gruntownych remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich,
- 4) Tynki wewnętrzne spękane, częściowo zmurszałe, na skutek wystąpienia wilgoci,

- 5) Przewody wentylacyjne nieszczelne, spękanne,
- 6) Część stolarki okiennej do wymiany,
- 8) Elewacje i balkony wymagają remontów,
- 9) Izolacje poziome i pionowe uszkodzone lub ich brak. Prowadzi to do przenikania wilgoci z gruntu do ścian budynku, powodując zawilgocenie mieszkań, powstanie pleśni i zagrzybienia, a w konsekwencji konieczności wymiany znacznej ilości tynków i elementów drewnianych budynku.

2. Instalacje elektryczne.

Instalacje elektryczne w znacznym stopniu nie zostały wymienione podczas długoletniej eksploatacji. Przeciążenie instalacji elektrycznej wynikające z niedostosowania jej do ilości podłączonych obecnie odbiorników energii stwarza zagrożenie pożarowe.

3. Instalacje gazowe.

Nie wymagają napraw i modernizacji.

4. Instalacje wodno – kanalizacyjne.

Instalacje zimnej wody po długoletniej eksploatacji są częściowo skorodowane i wykazują dużą awaryjność.

Instalacje kanalizacyjne w większości budynków wykonane są z żeliwa i charakteryzują się mniejszą drożnością przewodów, część pionów kanalizacyjnych w omawianym zasobie nie posiada obecnie wymaganych przekrojów.

5. Kotłownie i dostawa energii cieplnej

Kotłownie węglowe są już zużyte i wymagają częściowej modernizacji.

III. Potrzeby remontowe

Wielkość nakładów, wynikająca z potrzeb remontowych budynków, została uszeregowana wg kategorii pilności:

- 1) Udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- 2) Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji, remont dachów,
- 3) Roboty elektryczne i odgromowe,
- 4) Remonty bieżące zabezpieczające budynki przed zniszczeniem,
- 5) Zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków poprzez m.in. remont instalacji elektrycznej i wentylacyjnej,
- 6) Zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków poprzez m.in. modernizację instalacji centralnego ogrzewania (likwidacja pieców), ocieplenie budynków, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 7) Przywrócenie budynkom estetycznego wyglądu poprzez modernizację elewacji, remont płyt balkonowych, dachów itd.,
- 8) Termomodernizacja.

IV. Podsumowanie

Przewidywane zagrożenia wynikające z wprowadzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) W zakresie wykonywania zadań rzeczowych:
Dezaktualizacja potrzeb w okresie 5 lat.
- 2) Obniżenie wpływów z tytułu czynszu w stosunku do wielkości założonych:
Zwiększenie się grupy najemców nieregulujących należności.
- 3) Wzrost oczekiwań najemców w stosunku do wynajmowanych lokali i usług:
Oczekiwanie natychmiastowej poprawy stanu technicznego przez najemców w zamian za ponoszenie wyższych opłat czynszowych.
- 4) Brak prawnych możliwości podwyższenia czynszów ponad przyjęte wielkości:
Przewidywane korzyści wynikające z wprowadzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
- 5) Modernizacja lokali mieszkalnych pozwoli na uzyskanie pełnowartościowych mieszkań-
zwiększą się wpływy z czynszu.
- 6) Zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych.
- 7) Zlikwidowanie niekorzystnych tendencji w budynkach: wilgoć, pleśń, grzyb.
- 8) Zahamowanie procesów degradacji budynków.
- 8) Korzyści dla najemców – w zamian za wyższy czynsz obniżą się koszty eksploatacji lokali mieszkalnych poprzez uzyskanie bardziej ekonomicznych sposobów pozyskiwania ciepła, lepszą izolacyjność ścian budynku i okien, opomiarowanie ciepła dostarczonego do lokali i olicznikowanie zużycia ciepłej i zimnej wody użytkowej.

Tabela 1. Zapotrzebowanie na środki finansowe przeznaczone na remonty i modernizacje w poszczególnych latach trwania programu

L.p.	Zadania	Kolejne lata						Zapotrzebowanie na środki finansowe [zł]					
		2017	2018	2019	2020	2021	Łącznie						
1.	Remonty części wspólnych w budynkach komunalnych	30.000	31.000	32.000	33.000	34.000	160.000						
2.	Remonty części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wg przewidywanego udziału (w tym obsługa zaciągniętych przez wspólnoty kredytów)	350.000	360.000	370.000	380.000	390.000	1.850.000						
3.	Remonty zasiedlonych lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych	40.000	42.000	44.000	46.000	48.000	220.000						
5.	Remont lokali komunalnych przygotowywanych do zasiedlenia w budynkach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych	80.000	82.000	84.000	86.000	88.000	420.000						
7.	Remonty inwestycyjne w budynkach komunalnych	310.000	330.000	350.000	370.000	390.000	1.750.000						
RAZEM:		810.000	845.000	880.000	915.000	950.000	4.400.000						

Tabela 2. Planowane remonty i modernizacje w latach 2017 ÷ 2021

L.p.	Zadania	Kolejne lata	Planowane remonty [zł]					Łącznie
			2017	2018	2019	2020	2021	
1.	Dachy		290.000	300.000	310.000	320.000	330.000	1.550.000
2.	Ściany i elewacja		200.000	210.000	220.000	230.000	240.000	1.100.000
3.	Stolarka okienna i drzwiowa		55.000 10.000	55.000 10.000	55.000 10.000	55.000 10.000	55.000 10.000	325.000
4.	Malowanie klatek schodowych		12.000	12.500	13.000	13.500	14.000	65.000
5.	Instalacja wodno kanalizacyjna		30.000	31.000	32.000	33.000	34.000	160.000
6.	Instalacja elektryczna		20.000	21.000	22.000	23.000	24.000	110.000
7.	Instalacja kominowa		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	50.000
RAZEM:			627.000	649.500	672.000	694.500	717.000	3.360.000

Tabela 3. Planowane koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe, w których skład wchodzi gminne lokale mieszkalne, w latach 2017 ÷ 2021.

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	Łącznie
Roczna wysokość kosztów	45.000	44.000	43.000	42.000	41.000	215.000

Tabela 4. Liczba mieszkań komunalnych gminy Szamotuły ogółem w latach 2017 – 2021

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Lokale mieszkalne	412	407	402	397	392
2.	Lokale socjalne	87	87	87	87	87
3.	Razem:	499	494	489	484	479

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Szamotuły

Marian Ptachecki

Docelowy standard budynku komunalnego

1. Elewacja bez ubytków tynków i okładzin, odnawiana nie rzadziej niż co 10 lat.
2. Sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, badania kontrolne co 1 rok.
3. Instalacja gazowa o sprawdzonej szczelności i z rur o złączach sprawnych. Kontrola szczelności 1 raz w roku
4. Kompletnie i zakopertowanie obróbki blacharskie i elementy odnowienia dachów.
5. Sprawne łąwy kominiarskie na dachu.
6. Nie przeciekający dach.
7. Sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne co 3 lata.
8. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego. Średnie zapotrzebowanie mocy: 5kW.
9. Sprawne zamki i domofony w wejściu głównym lub wejściach do zespołów mieszkań, sprawne skrzynki na listy, tablice ogłoszeń, wykaz telefonów alarmowych, regulamin porządku domowego.
10. Aktualne i czytelne oznakowanie budynku; numer, ulica, administrator.
11. Prawidłowe i zamykane wejście na dach.
12. Główny zawór („kurek ogniowy”) wyniesiony na zewnątrz.
13. Pomalowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami wejściowymi do budynku, nie rzadziej niż co 10 lat.
14. Bezpieczne drogi ewakuacyjne wewnątrz budynku: odpowiednia klasa odporności ogniowej, oświetlenie i oznakowanie.
15. Elementy konstrukcji budynku (ściany, stropy, nadproża, balkony, galerie, więźby dachowe) nie wykazujące objawów zagrożenia.
16. Wodomierze i instalacja wodociągowa poza mieszkaniami- zabezpieczone przed zamarznięciem i kondensacją pary wodnej (izolacje termiczne) oraz przed uszkodzeniem.
17. W budynkach zasilanych z zewnętrznej sieci ciepłowniczej - węzeł cieplny wyposażony w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe i pompowe, z pomiarem zużycia ciepła przez budynek i automatyką pogodową.
18. Wyremontowane i zakonserwowane ogrodzenia, zadaszenia i elementy małej architektury, takie jak: murki, ławki, punkty gromadzenia odpadów stałych, trzepak, dojście do budynku, chodnik na odcinku posesji.
19. Zamykane pomieszczenia na wózki i rowery.
20. Zbiorcza antena telewizyjna.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Szamotuły

Marian Płoczek

Stan techniczny i docelowy standard lokalu mieszkalnego

I. Stan techniczny

1. Lokal odmalowany.
2. Tynki ścian bez ubytków, zacieków i wykwitów pleśni lub grzybów.
3. Wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków.
4. Zamykające się drzwi i okna.
5. Sprawne urządzenia higieniczno - sanitarne w lokalu lub poza nim.

II. Docelowy standard

1. Indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, zimnej wody i ciepłej wody.
2. Sprawne, stałe i bezpieczne (nie przenośne) źródła ciepła:
 - 1) grzejniki wodne radiatorowe (kaloryfery),
 - 2) piece elektryczne akumulacyjne lub przerobione na ogrzewanie elektryczne,
 - 3) piece i trzony kaflowe.
3. Nowe instalacje grzewcze nie powodujące zanieczyszczeń środowiska w budynkach, które kwalifikują się do takiej modernizacji.
3. Własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i ustępem splukiwanym.
4. Własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewozmywakiem zaopatrzoną w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę 2-palnikową lub 4-palnikową (zależnie od wielkości lokalu) na czynnik grzewczy gazowy lub elektryczny, względnie na węgiel.
5. Przedpokój lub, co najmniej przedsionek izolacyjny.
6. Przegrody budowlane wydzielające lokal, które spełniają co najmniej minimalne wymagania dot. izolacji termicznej, akustycznej i ochrony ppoż.
7. Zapewnienie warunków do wymiany powietrza, co najmniej wentylacja grawitacyjna kuchni i łazienki.
8. Ściany i sufity suche: bez zawilgoceń, nalotów pleśni i grzybów domowych.
9. W pomieszczeniach dziennych stosunek powierzchni okien do powierzchni podłóg zawarty w granicach (1/5- 1/8).
10. Okna szklone, z co najmniej szyba podwójną, ze sprawnymi okapnikami, dające się zamykać i otwierać do wewnątrz pomieszczeń. Wyremontowane parapety i podokienniki.
11. Szczelne posadzki na balkonach i loggiach.
12. Wyremontowane podłogi „białe” oraz podłoża pod posadzki wraz z górnymi warstwami posadzkowymi właściwymi dla danych pomieszczeń.
13. Sprawne i nie przeciekające:
 - 1) instalacje centralnego ogrzewania z rurami prowadzonymi po powierzchni ścian,
 - 2) piony wodne i kanalizacyjne.
14. Sprawne i wystarczającej zdolności poboru mocy – instalacje elektryczne.
15. Szczelne instalacje i sprawne urządzenia gazowe.

Stan techniczny i docelowy minimalny standard lokaju socjalnego

I. Stan techniczny.

1. Lokal odmalowany.
2. Tynki ścian bez ubytków, zacieków i wykwitów pleśni grzybów.
3. Wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków.
4. Zamykające się drzwi i okna.
5. Sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu lub poza nim.

II. Minimalny standard.

1. Instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii.
2. Woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub promieniu do 30 m., licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
3. WC indywidualne lub zbiorowe uwzględniające liczbę mieszkańców, w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
4. Pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne.
5. Lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia – wymiany powietrza (kratka wentylacyjna lub tzw. „lufcik” w oknie). W lokalach wieloizbowych – wentylacja kuchni.
6. Lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła (grzejniki radiatorowe, piece kaflowe, węglowe lub akumulacyjne, kuchenne trzony kaflowe)
7. Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze służące m.in. jako skład opału.
8. Lokal wyposażony w urządzenie do podgrzewania posiłków: kuchnię węglową lub w kuchnię elektryczną.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Szamotuły


Mariola Plachecki

Stan techniczny i minimalny standard pomieszczenia tymczasowego

Pomieszczenie tymczasowe musi nadawać się do zamieszkania i powinno:

- 1) posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby pomieszczenia te znajdowały się poza budynkiem,
- 2) posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne,
- 3) posiadać możliwość ogrzewania,
- 4) posiadać niezawilgocone przegrody budowlane,
- 5) zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Szamotuły

Marian Pachecki

Priorytety remontowe uszeregowane wg kategorii pilności

1. Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji budynków (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remontów dachów i elewacji.
2. Remonty lokali stanowiących pustostany.
3. Remonty bieżące zabezpieczające budynki przed zniszczeniem.
4. Roboty elektryczne, odgromowe.
5. Udrożnienia, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych.
6. Termomodernizacja.
7. Doprowadzenie instalacji gazowych do budynków i rozprowadzenie instalacji wewnętrznych.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Szamotuły

Marian Płachecki

Zakres kontroli okresowych stanu technicznego budynku

1. Przy planowaniu remontów i modernizacji przede wszystkim winne być wykorzystane wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 290 ze zmianami). Kontrole te winny być przeprowadzone przez osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności.
2. Co najmniej raz w roku powinien być sprawdzony stan techniczny oraz sprawność:
 - 1) przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych),
 - 2) elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne (tynki, gzymsy attyki, balkony, balustrady, elementy odwodnienia budynku, obróbki blacharskie, pokrycia dachowe),
 - 3) elementów budynku narażonych na niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu (instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, elementy instalacji kanalizacyjnej, przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku).
 - 4) instalacji gazowej
3. Raz na pięć lat okresowej kontroli powinna być poddana sprawność techniczna i wartość użytkowa całego obiektu, w szczególności sprawność i bezpieczeństwo instalacji elektrycznej i piorunochronowej, a także estetyka budynku i jego otoczenia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Szamotuły

Marian Piachecki

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu

L.p.	Czynniki	Obniżki w stosunku do stawki bazowej
1.	Mieszkanie bez centralnego ogrzewania	– 13%
2.	Mieszkanie bez centralnej ciepłej wody	– 10%
3.	Mieszkanie bez łazienki	– 10%
4.	Mieszkanie bez kuchni lub z kuchnią bez naturalnego oświetlenia	– 9%
5.	Mieszkanie w budynku substandardowym*	– 13%
6.	Mieszkanie w suterenie	– 13%
7.	Mieszkanie na poddaszu	– 5%
8.	Mieszkanie wspólne	– 13%

* wyjaśnienie – §1 ust. 4 pkt 16)

Uwaga:

- Określenie stawki czynszu dla danego lokalu polega na zsumowaniu wartości procentowej czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do stawki bazowej

np. przy założeniu, że stawka bazowa = x, to stawka czynszu za lokal bez centralnego ogrzewania, z kuchnią bez naturalnego oświetlenia, wynosi:

$$y = x - 13\% \times x - 9\% \times x$$

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Szamotuły

Marion Plachecki

I. Zasady i tryb wynajmowania oraz sposobu ustalania czynszu w odniesieniu do lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m²

1. Lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem rodzinom, których gospodarstwo domowe liczy 6 i więcej osób oraz spełniają kryteria dotyczące przydziału gminnych lokali mieszkalnych.
2. W uzasadnionych przypadkach, w celu poprawy warunków zamieszkiwania, jeżeli w lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m² będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna (jeżeli niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju), liczba osób w rodzinie może być mniejsza od 6-ciu.
3. Lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 i 2 podlegają wynajmowi na takich samych zasadach jak inne mieszkania komunalne.
4. Wysokość czynszu najmu lokali o powierzchni przekraczającej 80 m² została określona w § 18 ust. 4 Uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Szamotuły

Marian Plachecki

Uzasadnienie do Uchwały nr XXIX/326/2017
Rady Miasta i Gminy Szamotuły
z dnia 30 stycznia 2017 r.

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły na lata 2017 ÷ 2021

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na Radę Gminy nałożono obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program ten, zgodnie z zapisem art. 21 ust. 2 przywołanej ustawy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z powyższym przedkłada się projekt wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szamotuły na lata 2017 ÷ 2021, który jest kontynuacją zasadniczych planów i sposobu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, określonych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012 ÷ 2016.

Przedmiotowy program spełnia wymogi przywołanej powyżej ustawy. Jest programem określającym jak gospodarować zasobem mieszkaniowym Gminy Szamotuły i utrzymywać go w stanie nie pogorszonym, skąd brać pieniądze na finansowanie gospodarki mieszkaniowej, a ponadto jest programem otwartym na dalsze przedsięwzięcia związane z gospodarką mieszkaniową, a zwłaszcza na pozyskiwanie zewnętrznych źródeł finansowania przedsięwzięć mieszkaniowych jeżeli tylko będą takie możliwości. Jest programem niezbędnym dla kontynuowania polityki czynszowej jako jednego ze źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, a także wspierania najuboższych najemców lokali w formie udzielania obniżek czynszu.

Przedstawione w programie uregulowania są konieczne i uzasadnione ponieważ określają one zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym, niezbędne środki na jego utrzymanie na najbliższe pięć lat oraz źródła finansowania, zgodnie z wszystkimi wymogami określonymi w cytowanej ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.


Burmistrz
Miasta i Gminy Szamotuły


ADWOKAT

Bolesław Skowalczyński