

**UCHWAŁA NR 0007.320.2013
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE**

z dnia 16 kwietnia 2013 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów na lata 2013-2018

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów na lata 2013 - 2018.

§ 2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Sulechów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, w tym:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Sulechów spełniających kryteria dochodowe określone odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie,
- 2) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów,
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów oraz zwiększanie efektywności polityki mieszkaniowej.

§ 3. Realizacja celów określonych w § 2 nastąpi poprzez:

- 1) zmniejszanie niedoboru lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych w ramach:
 - a) komunalnego budownictwa mieszkaniowego,
 - b) wynajmu przez Gminę Sulechów lokali mieszkalnych od osób fizycznych i prawnych,
 - c) zakupu lokali mieszkalnych;
- 2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki remontowej,
- 3) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z różnych źródeł, a w szczególności środków unijnych, środków z Banku Gospodarstwa Krajowego, a także z pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z komunalnym budownictwem mieszkaniowym, w tym z przeznaczeniem na lokale socjalne,
- 4) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów oraz racjonalizację gospodarki czynszowej i stopniowe urealnianie czynszu.

Rozdział 2

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sulechów

§ 4. 1. 1. Gmina Sulechów według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. dysponuje 52 budynkami mieszkalnymi i 7 budynkami użytkowymi stanowiącymi wyłączną własność Gminy Sulechów, w których znajduje się 218 lokali mieszkalnych i 31 lokali użytkowych. Ponadto w 166 budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina Sulechów jest właścicielem 454 lokali mieszkalnych i 16 lokali użytkowych. Ogółem mieszkaniowy zasób Gminy Sulechów stanowią 672 lokale mieszkalne, spośród których wyodrębniono:

- 1) 158 lokali socjalnych wynajmowanych na czas oznaczony,
- 2) 514 lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony. Ogólna powierzchnia użytkowa zasobu mieszkaniowego Gminy Sulechów wynosi 34.441,45 m², natomiast powierzchnia gminnych lokali użytkowych wynosi 4.354,04 m².

Stan ilościowy zasobu mieszkaniowego Gminy Sulechów wraz z udziałem we wspólnotach mieszkaniowych przedstawia się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2012 r.
1.	Liczba komunalnych budynków mieszkalnych (szt.) w tym: miasto wieś	52 41 11
2.	Liczba lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych (szt.) w tym: miasto wieś	218 192 26
3.	Powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych (m ²) w tym: miasto wieś	9 358,28 7 462,96 1 895,32
4.	Liczba lokali użytkowych w budynkach komunalnych (szt.) w tym: miasto wieś	31 28 3
5.	Powierzchnia lokali użytkowych w budynkach komunalnych (m ²) w tym: miasto wieś	3 401,54 3 104,79 296,75
6.	Liczba wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy (szt.) w tym: miasto wieś	166 141 25
7.	Liczba gminnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (szt): w tym: miasto wieś	454 404 50
8.	Powierzchnia gminnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (m ²) w tym: miasto wieś	25 083,17 21 699,30 3 383,87
9.	Liczba gminnych lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (szt) w tym: miasto wieś	16 15 1
10.	Powierzchnia gminnych lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (m ²) w tym: miasto wieś	952,50 869,84 82,66

2. W poprzednich latach, w efekcie wprowadzenia dogodnych warunków wykupu lokali mieszkalnych, ilość lokali pozostających w dyspozycji Gminy Sulechów uległa zmniejszeniu. Uwzględniając dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych oraz przewidywaną budowę lokali socjalnych, prognozuje się niższy stan ilościowy zasobu:

Prognozowana ilość lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Sulechów w latach 2013 - 2018

	Mieszkaniowy zasób Gminy Sulechów w poszczególnych latach
--	--

Rok	ogółem	w tym socjalnych
2012	672	158
2013	642	158
2014	636	172
2015	621	172
2016	606	172
2017	591	172
2018	576	192

3. Potrzeby mieszkaniowe wynikają z zapotrzebowania na lokale mieszkalne dla osób i rodzin, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i z powodu niskich dochodów ubiegają się o najem komunalnego lokalu mieszkalnego, bądź wobec których prawomocnie orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego.

4. Obecnie na przydział lokalu oczekuje 198 rodzin:

- 1) 155 rodzin – na przydział lokalu socjalnego, w tym 82 rodziny z wyrokami eksmisyjnymi, w których sąd przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego,
- 2) 43 rodziny – na przydział lokalu mieszkalnego.

5. Stan techniczny niektórych budynków, w których usytuowane są lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Sulechów jest niezadawalający. Budynki wybudowane zarówno przed rokiem 1945 jak i po tej dacie wymagają między innymi remontu dachów, przewodów kominowych, wymiany instalacji, wykonania wentylacji, a także odnowienia elewacji i pomalowania klatek schodowych. W tej sytuacji utrzymanie zasobu w odpowiednim stanie technicznym wymaga znacznych nakładów finansowych na wykonanie niezbędnych remontów. W budynkach wspólnot mieszkaniowych zakres remontów uzależniony jest od możliwości finansowych współwłaścicieli i wielkości środków zgromadzonych na funduszu remontowym wspólnoty. Przewidziane w programie działania ukierunkowane są na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym. Zakłada się, że w ramach nakładów na remonty i modernizację następować będzie sukcesywna poprawa stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego.

6. W celu zwiększenia ilości lokali mieszkalnych, w tym socjalnych Gmina Sulechów będzie pozyskiwała lokale poprzez:

- 1) inwestycje mieszkaniowe - przewiduje się budowę lokali socjalnych na terenach gminnych w miejscowościach Dębinki, Klępsk oraz Mozów,
- 2) wynajem lokali od osób fizycznych i prawnych,
- 3) zakup lokali, w tym wymagających remontu,
- 4) nabywanie lokali mieszkalnych w tym z przeznaczeniem na lokale socjalne w trybie zamiany nieruchomości,
- 5) dokonywanie zamian w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 6) realizację programów z zakresu mieszkaniowego budownictwa komunalnego.

Rozdział 3

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

§ 5.1. Podstawę do określenia i sporządzenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego stanowią przeglądy techniczne budynków. Dotyczy to budynków będących wyłączną własnością komunalną, jak również lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Cechą istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Sulechów jest zaawansowany wiek znacznej części budynków, nieodpowiadający współczesnym normom stan konstrukcji i termoizolacji ścian oraz niepełne wyposażenie mieszkań w niezbędne instalacje i urządzenia. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia. W pierwszej kolejności realizowany będzie remont konstrukcyjnych elementów budynków (np. dach, strop, schody). Sukcesywnie prowadzona będzie również wymiana lub remont pieców węglowych (kaflowych), wymiana okien, drzwi. Corocznie ustalany będzie szczegółowy plan koniecznych remontów uwzględniający realne możliwości finansowe Gminy Sulechów. W przypadku lokali komunalnych wchodzących w skład małych i dużych wspólnot mieszkaniowych, remonty i modernizacje uzależnione są od planów wspólnot, które ustalają je na bazie podjętych uchwał. W budynkach stanowiących w 100% własność Gminy wieloletnie potrzeby w tym zakresie są zdiagnozowane, natomiast we wspólnotach plany remontowe opracowywane są na określony rok kalendarzowy w formie uchwał. Zasadą działania Gminy Sulechów we wspólnotach mieszkaniowych jest racjonalne wspomaganie realizacji uchwalonych planów remontowych stosownie do udziału we współwłasności.

2. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych oraz planowane koszty remontów napraw i modernizacji przedstawiono w poniższych tabelach.

Plan potrzeb remontowych i modernizacyjnych w budynkach komunalnych oraz lokali mieszkalnych w poszczególnych latach

Zakres remontów	2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	Wartość	%	Wartość	%	Wartość	%	Wartość	%	Wartość	%	Wartość	%
Bieżąca konserwacja i remont wolnych lokali	110 000,00	8,2 %	120 000,00	12,3 %	120 000,00	12,3 %	120 000,00	14,5 %	120 000,00	14,7 %	120 000,00	14,7 %
Wymiana pokrycia dachowego	485 000,00	36,2 %	150 000,00	15,4 %	150 000,00	15,4 %	50 000,00	6,0 %	50 000,00	6,1 %	50 000,00	6,1 %
Przestawka pieców	20 000,00	1,5 %	20 000,00	2,1 %	10 000,00	1,0 %	10 000,00	1,2 %	10 000,00	1,2 %	20 000,00	2,5 %
Wymiana okien	60 000,00	4,5 %	50 000,00	5,0 %	30 000,00	3,1 %	30 000,00	3,6 %	20 000,00	2,5 %	20 000,00	2,5 %
Wymiana drzwi	10 000,00	0,7 %	10 000,00	1,0 %	5 000,00	0,5 %	5 000,00	0,6 %	10 000,00	1,2 %	5 000,00	0,6 %
Elewacje	130 000,00	9,7 %	100 000,00	10,3 %	150 000,00	15,4 %	130 000,00	15,7 %	120 000,00	14,7 %	150 000,00	18,4 %
Malowanie klatek schodowych	20 000,00	1,5 %	20 000,00	2,1 %	20 000,00	2,0 %	15 000,00	1,8 %	20 000,00	2,5 %	15 000,00	1,8 %
Wymiana schodów	10 000,00	0,7 %	20 000,00	2,1 %	20 000,00	2,0 %	20 000,00	2,4 %	15 000,00	1,8 %	15 000,00	1,8 %
Wymiana instalacji	20 000,00	1,5 %	20 000,00	2,1 %	20 000,00	2,0 %	15 000,00	1,8 %	25 000,00	3,1 %	15 000,00	1,8 %

elektrycznej												
Uszczelnienie instalacji gazowej	20 000,00	1,5 %	20 000,00	2,1 %	20 000,00	2,0 %	20 000,00	2,4 %	10 000,00	1,2 %	10 000,00	1,2 %
Wykonanie wentylacji	x	x	5 000,00	0,5 %	5 000,00	0,5 %	5 000,00	0,6 %	5 000,00	0,6 %	5 000,00	0,6 %
Wymiana inst. wod.-kan.	x	x	x	x	10 000,00	1,0 %	x	x	10 000,00	1,2 %	10 000,00	1,2 %
Remonty po przeglądach stanu technicznego budynku	30 000,00	2,2 %	30 000,00	3,1 %	25 000,00	2,6 %	30 000,00	3,6 %	35 000,00	4,3 %	30 000,00	3,7 %
Razem	915 000,00	68,2 %	565 000,00	58,1 %	585 000,00	59,8 %	450 000,00	54,2 %	450 000,00	55,1 %	465 000,00	56,9 %
Fundusz remontowy	426 500,00	31,8 %	408 000,00	41,9 %	394 000,00	40,2 %	380 000,00	45,8 %	366 000,00	44,9 %	352 000,00	43,1 %
Ogółem:	1 341 500,00	100 %	973 000,00	100 %	979 000,00	100 %	830 000,00	100 %	816 000,00	100 %	817 000,00	100 %

Planowany koszt remontów, napraw i modernizacji						
Zakres robót	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bieżąca konserwacja, remonty, modernizacja i remont wolnych lokali	123 500,00	142 000,00	156 000,00	170 000,00	184 000,00	198 000,00
Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	426 500,00	408 000,00	394 000,00	380 000,00	366 000,00	352 000,00
Razem:	550 000,00	550 000,00	550 000,00	550 000,00	550 000,00	550 000,00

3. Systematyczna realizacja zaplanowanych remontów i modernizacji doprowadzi do poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sulechów. Kwoty planowanych kosztów remontów mogą ulegać zmianie, co zostanie uwzględnione w corocznych szczegółowych planach opracowywanych przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie, określonych każdorazowo w przyjętym budżecie Gminy Sulechów.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu komunalnego prowadzona jest na rzecz najemców w oparciu o ustawę z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.). W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców udzielane są bonifikaty umożliwiające nabycie lokalu za cenę obniżoną w stosunku do wartości rynkowej na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Sulechowie.

2. W pierwszej kolejności powinna być prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych w tych budynkach, w których część lokali została już wykupiona.

3. Przewiduje się, że w zasobie Gminy pozostaną w większości mieszkania wynajmowane przez rodziny nieposiadające dochodów albo o niskich dochodach, którzy z powodu braku środków finansowych nie wykupią lokali, jak również nie są w stanie partycypować w kosztach remontów części wspólnych budynków.

4. Planuje się, że w kolejnych latach sprzedaż lokali mieszkalnych będzie kształtować się następująco:

- 1) 2013 r. – 30,
- 2) 2014 r. – 20,
- 3) 2015 r. – 15,
- 4) 2016 r. – 15,
- 5) 2017 r. – 15,
- 6) 2018 r. – 15. Tendencja zniżkowa planowanej ilości sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców wynika z malejącej ilości lokali przeznaczonych do zbycia, spadkiem zainteresowania najemców wykupem lokali, jak również warunkami udzielania bonifikat stosowanych przy sprzedaży lokali na rzecz najemcy.

5. W latach 2013 - 2018 planuje się sprzedaż gminnych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w Kijach, Kalsku, Kruszynie, Krężołach (ul. Żurawia), Pomorsku, Mozowie, Brodach, Klępsku, Nowym Świecie oraz w Sulechowie (m.in. ul. Łąkowa, os. Piastów, ul. Piaskowa). W zależności od zapotrzebowania i zainteresowania Gmina Sulechów będzie sukcesywnie wyznaczać do sprzedaży działki budowlane stanowiące jej własność. Większość terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe stanowi własność osób fizycznych oraz w części Agencji Nieruchomości Rolnej. Gmina Sulechów sukcesywnie, w zależności od postępującej zabudowy, rozbudowuje infrastrukturę techniczną, w tym sieć wodociągową i kanalizacyjną oraz drogi. Podobnie jest z siecią energii elektrycznej oraz siecią gazową, które rozbudowywane są przez operatorów na wniosek inwestorów.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków oraz mieszkań komunalnych będą wpływy z czynszów. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu, aby wpływy z czynszów mogły pokryć nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również koszty ich remontów oraz niezbędnych remontów poszczególnych lokali.

2. Obowiązująca aktualnie miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi 4,00 zł i nie przekracza 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, natomiast miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 1,30 zł. Wysokość stawek czynszu w latach objętych niniejszym programem zależna będzie od kształtowania się kosztów utrzymania budynków i lokali oraz sytuacji finansowej Gminy Sulechów. W latach 2013 - 2018 stawka czynszu może być podwyższana nie więcej niż o 10% rocznie.

3. Miesięczne stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się uwzględniając poniższe czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu:

1) położenie budynku w mieście i gminie, w tym:

- położenie na peryferiach miasta lub na wsi,
- położenie w zabudowie miejskiej,

2) położenie lokalu w budynku.

3) wyposażenie techniczne lokalu,

4) ogólny stan techniczny budynku,

5) koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy poniesione w okresie roku poprzedzającego okres, na który ustalane są stawki czynszu za najem lokali.

4. Stawka czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego położonego w Sulechowie wyposażonego we wszystkie urządzenia techniczne stanowi stawkę bazową, która ulega obniżeniu lub podwyższeniu w przypadku występowania w budynku lub lokalu mieszkalnym czynników wymienionych w poniższej tabeli:

Lp.	Przyczyna zastosowania czynszu obniżonego lub podwyższonego	Współczynnik obniżający w %	Współczynnik podwyższający w %
1.	Położenie budynku: Mieszkanie w budynku położonym na wsi lub w Sulechowie przy ul. Gajowej	10	-
2.	Położenie lokalu w budynku: mieszkanie znajdujące się w suterenie lub posiadające kuchnię bez oświetlenia naturalnego	10	-
3.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne: 1. brak w.c. w mieszkaniu 2. brak łazienki 3. brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej 4. brak instalacji c.o. 5. brak instalacji ciepłej wody 6. brak instalacji gazu przewodowego	10 10 20 5 5 5	- - - - - -
4.	Ogólny stan techniczny budynku: budynki przeznaczone do wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny.	5	-
5	Inne: Najemca korzysta z co najmniej dwóch pomieszczeń gospodarczych (np. piwnice, komórki, itp.)	-	10

5. Suma obniżek zastosowanych do określenia stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 35% stawki czynszu.

6. Jeżeli najemca dokonał ulepszeń w lokalu mieszkalnym na własny koszt, a poniesione nakłady nie zostały mu zwrócone przez wynajmującego, wówczas wprowadzonych ulepszeń nie uwzględnia się przy ustaleniu współczynnika obniżającego stawkę czynszu.

7. W przypadku uchwalenia przez wspólnotę mieszkaniową miesięcznej opłaty na fundusz remontowy, celem wykonania niezbędnych robót poprawiających stan techniczny i walory użytkowe lokalu i budynku, stawka czynszu za najem lokali mieszkalnych w tym budynku zostaje podwyższona o tę opłatę.

8. Na wniosek najemcy czynsz może być obniżony, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) posiada umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 2) nie zalega z opłatami za używanie lokalu, z wyłączeniem sytuacji gdy wynajmujący wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje ich terminowej zapłaty,
- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71 poz. 734 z późn. zm.), o więcej niż:
 - a) 30%,
 - b) 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%,
- 4) najemca nie odmówił przyjęcia zaproponowanego lokalu, spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania,
- 5) utracił dochody.

9. Obniżki czynszu najmu udziela się w wysokości 50 % na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku o obniżenie czynszu. Zmiana sytuacji wnioskodawcy, która nastąpiła w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu nie ma wpływu na przyznaną obniżkę.

10. Na wniosek dłużników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej Burmistrz Sulechowa i Dyrektor Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym zgodnie z postanowieniami odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie mogą wyrazić zgodę na umorzenie w całości, w części lub odroczenie i rozłożenie na raty spłaty należności czynszowych.

11. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się także do podnajemców którzy korzystają z lokali wynajmowanych przez Gminę od innych osób fizycznych lub prawnych.

Rozdział 6

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

§ 8. 1. Zasobem mieszkaniowym Gminy Sulechów zarządza gminna jednostka organizacyjna pod nazwą Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie. Zakres wykonywanych zadań przez wyżej wskazaną jednostkę organizacyjną określa jej statut.

2. Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie zarządza budynkami komunalnymi, które w całości stanowią własność Gminy Sulechów oraz gminnymi lokalami położonymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Sulechów.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. 1. W latach 2013 - 2018 źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) wpływy z wynajmu komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych,
- 2) środki z budżetu Gminy Sulechów ustalane w rocznych planach budżetowych,
- 3) środki pochodzące z usług na rzecz najemców,
- 4) inne dochody (np. z reklam i innych usług) oraz z tytułu rozliczeń zaliczek wpłacanych do wspólnot mieszkaniowych.

2. Przewidywane dochody w latach 2013-2018.

Treść	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Dochody z najmu	1 462 800,00	1 430 000,00	1 430 000,00	1 430 000,00	1 430 000,00	1 430 000,00
Wpływy z usług	985 700,00	950 000,00	950 000,00	950 000,00	950 000,00	950 000,00
Wpływy z różnych dochodów (rozliczenia z lat ubiegłych wspólnoty)	255 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00
Pozostałe odsetki	60 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00
Dotacje z budżetu państwa na zadania inwestycyjne	0	0	550 000,00	550 000,00	0	0
Razem:	2 763 500,00	2 600 000,00	3 150 000,00	3 150 000,00	2 600 000,00	2 600 000,00

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

§ 10. 1. Wysokość wydatków w latach kolejnych ponoszonych przez Gminę na utrzymanie zasobu mieszkaniowego uzależniona będzie od ilości sprzedanych mieszkań. Im więcej mieszkań komunalnych zostanie sprzedanych, tym mniejsze koszty Gmina będzie ponosić na utrzymanie lokali mieszkalnych oraz części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W kolejnych latach przewiduje się następującą wysokość wydatków:

Rodzaje kosztów (wydatków)	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Koszty bieżącej eksploatacji zasobu komunalnego	1 903 572,00	1 903 572,00	1 903 572,00	1 903 572,00	1 903 572,00	1 903 572,00
Bieżąca konserwacja, remonty, modernizacja i remont wolnych lokali	123 500,00	142 000,00	156 000,00	170 000,00	184 000,00	198 000,00
Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	426 500,00	408 000,00	394 000,00	380 000,00	366 000,00	352 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (wynagrodzenie, utrzymanie części wspólnych)	386 600,00	380 700,00	383 800,00	383 800,00	383 800,00	383 800,00
Wydatki inwestycyjne	0	0	1 100 000,00*	1 100 000,00*	0	0

KOSZTY RAZEM:	2 840 172,00	2 834 272,00	3 937 372,00	3 937 372,00	2 837 372,00	2 837 372,00
--------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

* Wysokość wydatków inwestycyjnych może ulec zmianom, ponieważ w opracowaniu jest dokumentacja projektowa zadania.

2. Zestawienie dochodów i wydatków:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Przewidywane wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy	2 840 172,00	2 834 272,00	3 937 372,00	3 937 372,00	2 837 372,00	2 837 372,00
Przewidywane dochody z najmu lokali	2 763 500,00	2 600 000,00	3 150 000,00	3 150 000,00	2 600 000,00	2 600 000,00
Środki z budżetu Gminy ustalone w rocznych planach budżetowych	76 672,00	234 272,00	787 372,00	787 372,00	237 372,00	237 372,00
Środki z budżetu państwa na finansowanie inwestycji	0	0	550 000,00	550 000,00	0	0

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów

§ 11. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,
- 2) odzyskiwanie lokali nie spełniających standardów z przeznaczeniem na lokale socjalne,
- 3) stopniowa likwidacja tzw. lokali wspólnych (ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń, np. wc, łazienki, kuchni, przedpokoju),
- 4) systematyczna sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których udział Gminy Sulechów ogranicza się do własności 1 lub 2 lokali. Pozwoli to na pełną prywatyzację budynku oraz ograniczy wydatki Gminy Sulechów z tytułu wpłacanych do wspólnot mieszkaniowych zaliczek na utrzymanie części wspólnych i wynagrodzenie zarządcy,
- 5) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego,
- 6) kształtowanie polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 7) organizowanie efektywnej zamiany lokali,
- 8) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego wpływu środków z tytułu czynszu,
- 9) ograniczanie zadłużenia najemców poprzez stworzenie możliwości wykonywania świadczeń rzeczowych i zaliczanie wartości wykonywanych prac na poczet należności czynszowych,
- 10) wyrażanie zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,

- 11) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- 12) weryfikacja sposobu użytkowania lokali w zakresie:
 - a) ustalania podnajmu bez zgody wynajmującego lub oddania do bezpłatnego używania,
 - b) monitorowanie zamieszkiwania lokatorów w wynajmowanych lokalach,
 - c) ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
- 13) utworzenie i rozwijanie zintegrowanej elektronicznej bazy danych o zasobie mieszkaniowym Gminy.

§ 12. Traci moc uchwała Nr XX/169/2004 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 7 września 2004 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów oraz z zmiany uchwały Nr XXX/275/2001 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 13 listopada 2001 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 75 poz. 1169) oraz uchwała Nr 0007.175.2012 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 lutego 2012 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów oraz z zmiany uchwały Nr XXX/275/2001 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 13 listopada 2001 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2012 r. poz. 552).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jan Rerus

Wyniki jawnego imiennego głosowania radnych Rady Miejskiej w Sulechowie

9. Uchwała Nr 0007.320.2013 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 kwietnia 2013 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów na lata 2013-2018.

Uchwała została przyjęta w głosowaniu jawnym, imiennym, stosunkiem głosów:

głosów za 17 głosów
głosów przeciw nie było
głosów wstrzymał się 1 głos.

Lp.	Imię i Nazwisko	za	przeciw	wstrzymał się
1.	Roman Bajor	_____	_____	x
2.	Miłosz Brodzikowski	x	_____	_____
3.	Bogumił Grzegorzewski	x	_____	_____
4.	Czesław Grzeszyński	x	_____	_____
5.	Romualda Jarecka-Cieślak	x	_____	_____
6.	Julian Kozłowski	x	_____	_____
7.	Arleta Lubieniec	x	_____	_____
8.	Tadeusz Łukasik	x	_____	_____
9.	Mirosław Morgowski	x	_____	_____
10.	Radosław Murkowski	x	_____	_____
11.	Stanisława Niemira	x	_____	_____
12.	Jan Paterka	x	_____	_____
13.	Przemysław Pokład	x	_____	_____
14.	Aleksander Plewko	x	_____	_____
15.	Jan Rerus	x	_____	_____
16.	Marek Retkiewicz	x	_____	_____
17.	Agnieszka Szelağ	x	_____	_____
18.	Leszek Wierzbowski	x	_____	_____