

UCHWAŁA Nr XVIII/144/2008

Rady Miejskiej w Suszu

z dnia 26.06.2008 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Susz na lata 2008- 2012”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst z 2001 r. Dz.U. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. przen. z 2002 r. Nr 153, poz. 1271, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, przen. z 2002 r. Nr 214, poz. 1806, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 175, poz. 1457, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) oraz 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 (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2005 r. zm. przen. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783 i 2786, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, z 2007 r. Nr 249, poz. 1833, Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218)

uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Susz na lata 2008-2012” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Susz.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Zenon Sugalski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Susz na lata 2008-2012.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Susz na lata 2008-2012” zwany w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Susz oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Susz opracowany jest na pięć lat i obejmuje elementy:

- I. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- II. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
- III. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- IV. Zasady polityki czynszowej.
- V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

I. Wielkość stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Gmina i Miasto Susz zalicza się do małych gmin w Polsce pod względem zaludnienia jak i powierzchni. Na terenie gminy zamieszkuje 13500 osób. Stan techniczny budynków jest średni. Lokale mieszkalne znajdują się w większości w budynkach wzniesionych przed 1945 rokiem.

Zestawienie posiadanych budynków w zależności od roku budowy przedstawia tabela Nr 1.

Tabela nr 1.

Rok budowy	Ilość budynków	Ilość mieszkań
Do 1945 r.	87	292
1963-1981	12	62
Razem	99	354

Wielkość zasobów mieszkaniowych i ich stan techniczny przedstawia się następująco:

- 1) ilość mieszkań należących do zasobów Gminy i Miasta Susz – 354 lokali mieszkalnych,
- 2) powierzchnia mieszkań 16 128,67 m², średnia powierzchnia jednego lokalu mieszkalnego wynosi 45,56 m²,
- 3) stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2.

Liczba budynków mieszkalnych	Stan techniczny					
	Dobry	% udziału	Średni	% udziału	Zły	% udziału
99	20	20,20	45	45,45	34	34,34

- 4) wyposażenie techniczne lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3.

L.p.	Rodzaj mieszkań ze względu na stan techniczny	ilość mieszkań	%
1.	Mieszkania z łazienką	227	64,12
2.	Mieszkania z centralnym ogrzewaniem	24	6,78
3.	Mieszkania z centralnie podgrzewaną wodą	13	3,67

Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców Gminy i Miasta Susz do roku 2012 szacować można na podstawie ilości wniosków od osób ubiegających się o przydział lokali na przestrzeni ostatnich lat. Ilość wniosków o przydział lokali wynosi średnio 10 wniosków rocznie. Możliwości gminy w zakresie zapewnienia potrzeb mieszkaniowych szacuje się w ilości 3 lokali rocznie.

Prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w latach 2008-2012 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4.

Wyszczególnienie	2008		2009		2010		2011		2012	
	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe
ilość lokali gminnych	5	349	7	339	8	328	9	312	10	296
	354		346		336		321		306	
lokale gminne do remontu	5		5		10		10		10	
przekwalifikowanie funkcji lokalu ze względu na wartość użytkową	2		1		1		1		0	
lokale nabyte	2		2		2		0		0	

II. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

- Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego naprawę instalacji elektrycznej, częściową wymianę i naprawę stolarki drzwiowej i okiennej, budynków, szczególnie tak zwanej stałej substancji mieszkaniowej wykazuje konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około 2/3 ogólnego stanu zasobu, a w szczególności:
 - naprawę pokryć dachowych, rynien i rur spustowych, kominów – 70%
 - wymianę stolarki okiennej – 90%
 - wymianę stolarki drzwiowej – 40%
 - odnowienie i naprawę elewacji budynków – 60%
 - odnowienie klatek schodowych – 60%
- W latach 2008-2012 planuje się wykonać modernizację 40 lokali mieszkalnych.
 - w 2008 roku - 5 lokali
 - w 2009 roku - 5 lokali
 - w 2010 roku - 10 lokali
 - w 2011 roku - 10 lokali
 - w 2012 roku - 10 lokali

Ze względu na obniżoną wartość użytkową lokali przewiduje się przekwalifikowanie 5 lokali mieszkalnych na lokale socjalne.
- Plan remontów w latach 2008-2012 będzie realizowany w oparciu o środki zaplanowane w wydatkach Zakładu Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Suszu.
- W latach 2008-2012 planuje się nabycie 6 lokali mieszkalnych ze środków budżetu gminy. Ilość nabywanych lokali w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

2008 r. szt.	2009 r. szt.	w 2010 r. szt.	w 2011 r.	w 2012 r.
2	2	2	-	-

III. Sprzedaż lokali w kolejnych latach.

- Gmina i Miasto Susz w latach 2008-2012 będzie kontynuować sprzedaż lokali komunalnych. Sprzedaż realizowana jest w oparciu o dogodne warunki wykupu mieszkań określone w uchwale Nr XXI/133/2004 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 05 listopada 2004 r. w sprawie wyrażenia zgody na stosowanie bonifikaty od wartości lokali mieszkalnych, ustalonych przez rzeczoznawców oraz stosowania umownych stawek oprocentowania rozłożonej ceny lokali mieszkalnych i uchwałą Nr XXIV/148/2005 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 10 marca 2005 r. zmieniającą w/w uchwałę.
- Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawiona jest w tabeli nr 5.

Tabela nr 5.

Rok	2008	2009	2010	2011	2012
ilość mieszkań	10	10	15	15	20

Łącznie w latach 2008-2012 przewiduje się sprzedać 70 mieszkań.

3. Wykonanie założonego planu sprzedaży zależy przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Stawki czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych określa Uchwała Nr XXI/178/2000 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 28 września 2000 r. w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne.
2. Stawki czynszu z tytułu najmu lokali socjalnych określa uchwała Nr XX/85/1996 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 25 kwietnia 1996 r. w sprawie określenia stawek czynszu za najem lokali socjalnych.
3. Podwyżki czynszów za używanie lokali mieszkalnych mogą być dokonywane nie częściej niż co 12 miesięcy.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu gminy.

1. Lokale mieszkalne i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządzane są przez Zakład Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Suszu. Przewiduje się, że w miarę sprzedaży kolejnych lokali mieszkalnych zarząd nad tymi budynkami będą przejmować wspólnoty mieszkaniowe.
2. Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową należy bezwzględnie przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:
 - a) przygotować projekty rozwiązań mających na celu maksymalne wykorzystanie zasobu w szczególności poprzez:
 - coroczne przygotowanie szczegółowych planów remontowych,
 - przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są same w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
 - proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań.
 - b) zwiększenie windykacji opłat czynszowych poprzez stosowanie następujących środków:
 - reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych,
 - pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
 - proponowanie zamiany lokalu na inny tańszy w eksploatacji.
 - c) kontynuowanie polityki w celu pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynkach na rzecz obecnych najemców, bądź po opróżnieniu w drodze przetargu.
 - d) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Zenon Sugalski