

3744

UCHWAŁA Nr XXIX/196/09 RADY MIEJSKIEJ W PYZDRACH

z dnia 30 września 2009 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Pyzdry na lata 2010-2015**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i 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 (Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 ze zm.) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pyzdry na lata 2010-2015, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pyzdr.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
(-) *Mieczysław Podlewski*

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXIX/196/09
Rady Miejskiej w Pyzdrach
z dnia 30 września 2009 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY i MIASTA
PYZDRY NA LATA 2010-2015.**

**ROZDZIAŁ I
Postanowienia ogólne.**

§1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

2. Analizę potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

3. Zasady polityki czynszowej.

4. 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.

5. Planowana sprzedaż lokali.

6. Inne działania mające na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

**ROZDZIAŁ II
Słownik pojęć.**

§2. Ilekroć w załączniku 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,
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy- należy przez to

rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Pyzdry,

3) wynajmującym- należy przez to rozumieć Gminę Pyzdry,

4) trudnych warunkach mieszkaniowych- należy przez to rozumieć przebywanie w pomieszczeniach nienadających się na pobyt ludzi lub w lokalach, gdzie na jedną osobę uprawnioną do przebywania przypada mniej niż:

a) 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym,

b) 10 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym,

5) lokalu- należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,

6) lokalu zamiennym- należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której położony jest lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie wyposażony jest lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczasowym, warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m² tej powierzchni.

7) lokal socjalny- należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka go-

spodarstwa domowego nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,

- 8) powierzchni użytkowej lokalu- należy przez to rozumieć powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez powierzchni balkonów, tarasów, piwnic itp.
- 9) gmina- należy przez to rozumieć Gminę Pызdry,
- 10) burmistrz- należy przez to rozumieć Burmistrza Pызdr.

ROZDZIAŁ III

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale zamienne.

§3.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Pызdry obejmuje 73 lokale mieszkalne, w tym jeden lokal socjalny (stan na dzień 31.08.2009 r.), znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy.

2. Łączna powierzchnia lokali wynosi 3.605,48 m².

3. Biorąc pod uwagę takie czynniki jak mała ilość lokali socjalnych (tu: jeden) oraz środków na realizację inwestycji należy założyć, że wykazane zasoby ulegną nieznacznym zmianom w ciągu pięciu najbliższych lat.

4. Wykaz budynków i mieszkań w mieszkaniowym zasobie gminy Pызdry:

Lp.	Położenie budynku	Ilość mieszkań w budynku	Powierzchnia mieszkań w m ²	Wyposażenie
1.	ul. Dworcowa 1 Pызdry	1	36,00	- brak WC i łazienki
2.	ul. Niepodległości 59a Pызdry	2	50,00	- WC - łazienka - CO - instalacja wodno-kanaliz.
			50,00	
3.	ul. Szybska 63 Pызdry	5	22,86	- brak WC, łazienki i instalacji wodno-kanaliz.
			32,00	
			12,00	
			56,00	
			18,14	
4.	ul. Nadrzeczna 3 Pызdry	9	17,64	- brak WC, łazienki i instalacji wodno-kanaliz.
			44,85	
			10,00	
			12,00	
			10,00	
			45,70	
			54,00	
			36,00	
			34,00	
5.	Pl. Sikorskiego 19 Pызdry	2	57,00	- WC - łazienka - CO - instalacja wodno-kanaliz.
			43,00	- WC - instalacja wodno-kanaliz. - CO

6.	ul. Nowoogrodowa 3 Pызdry (blok)	5	50,90	- WC - łazienka - instalacja wodno-kanaliz. - CO
			75,70	
			50,90	
			75,70	
			63,10	
7.	ul. Nowoogrodowa 3a Pызdry (blok)	8	75,70	- WC - łazienka - instalacja wodno-kanaliz. - CO
			50,90	
			75,70	
			50,90	
			63,10	
			63,10	
			63,10	
			63,10	
8.	ul. Nowoogrodowa 3b Pызdry (blok)	15	57,50	- WC - łazienka - instalacja wodno-kanaliz. - CO
			92,30	
			68,60	
			68,60	
			68,60	
			68,60	
			68,60	
			80,80	
			68,60	
			68,60	
			80,80	
			68,60	
			68,60	
			81,40	
			17,50	
9.	Dłusk 44	3	18,90	- brak WC, łazienki i instalacji wodno-kanaliz.
			44,64	
			59,00	
10.	Pietrzyków 49 (przy szkole)	2	25,00	- CO - WC - łazienka
			62,00	
11.	Rataje 22	3	43,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno-kanaliz.
			27,00	
			48,00	
12.	Wrąbczynek 64	1	47,00	- WC - łazienka - CO

13.	Wrąbczynek 72	1	47,00	- CO - brak WC i łazienki
14.	Wrąbczynek 92	1	45,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno- kanaliz.
15.	Wrąbczynkowskie Holendry 28	2	30,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno- kanaliz.
			36,00	
16.	Wrąbczynkowskie Holendry 4	1	69,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno- kanaliz.
17.	Wrąbczynkowskie Holendry 13	1	65,00	- CO - WC - łazienka
18.	Dolne Grądy 32	1	55,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno- kanaliz.
19.	Dolne Grądy 13	1	38,50	- brak WC, łazienki i instalacji wodno- kanaliz.
20.	Kolonia Lisewo 3	1	29,50	- brak WC, łazienki i instalacji wodno- kanaliz.
21.	Baraniec 9	1	22,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno- kanaliz.
22.	Ruda Komorska 1 (nad szkołą)	1	37,00	- CO - WC - łazienka
23.	Białobrzeg 22	1	40,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno- kanaliz.
24.	Białobrzeg 19	1	33,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno- kanaliz.
25.	Białobrzeg 39	2	37,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno- kanaliz.
			25,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno- kanaliz.
26.	Królewiny 7	1	74,15	- WC - łazienka - CO

5. Wykaz lokali socjalnych:

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali socjalnych w budynku	Powierzchnia w m ²	Wyposażenie
1.	ul. Szybska 63, Pызdry	1	57,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno- kanaliz.

ROZDZIAŁ IV

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

§4. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności;

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach w budynku,
- 3) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń i urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku.

§5.1. W minionych latach remonty budynków odbywały się na zasadzie usuwania awarii instalacji i wykonywaniu bieżących remontów zachowawczych. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstanie stanu świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. Należą do nich termomodernizacja budynków, wymiana pokryć dachowych oraz stolarka okienna. Niektóre z robót remontowych należących do właściciela - można powierzyć Najemcy w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy, niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.

2. Zakłada się że, przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2002 r. Nr 106, poz. 1126 ze zm.)

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej; sposób i zasady zarządzania lokalami i i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§6. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne
- b) za lokale socjalne

§7.1. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do

uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów.

2. Zmiana wysokości czynszu wymaga 3- miesięcznego wypowiedzenia.

3. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale ustala się na podstawie odrębnych przepisów.

4. Określa się trzy strefy, od których zależy stawka podstawowa:

- a) strefa I (miasto)
- b) strefa II (wieś)
- c) suterena (gmina i miasto)

5. Burmistrz może podwyższać stawkę podstawową czynszu nie częściej niż raz w roku.

6. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, o której mowa w ust. 3 według następujących kryteriów:

a) czynniki podwyższające:

- mieszkanie wyposażone w CO + 10%

b) czynniki obniżające:

- lokal bez WC - 10%

- lokal bez WC i łazienki - 20%

- lokal bez WC, łazienki, instalacji wodno- kanaliz. - 30%

7. Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżenia stawki podstawowej ustala Burmistrz.

§8.1. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

2. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą lokali socjalnych.

ROZDZIAŁ VI

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.

§9.1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w granicach ustalonych przez Burmistrza zostały w stosunku do części lokali, powierzone Zakładowi Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Usług Wodno- Kanalizacyjnych w Pyzdrach (w skrócie: ZGK-MiUWK). Natomiast pozostałe lokale zostały w posiadaniu Gminy i zarządzane przez osobę reprezentującą czyli Burmistrza. Zadaniem ZGKMiUW jest administrowanie i gospodarowanie powierzonymi lokalami i utrzymywanie ich stanu technicznego na odpowiednim poziomie.

2. Sposób i zasady zarządzania lokalami powinny zapewnić:

- a) efektywne i sprawne zarządzanie
- b) poprawę standardu mieszkaniowego,
- c) poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców,
- d) ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§10.1. W latach 2010-2015 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalnego,
- b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- c) środki budżetowe,
- d) środki zewnętrzne,
- e) inne środki.

2. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców prace remontowe i modernizacyjne finansowane będą także z ewentualnego funduszu remontowego utworzonego przez wspólnotę mieszkaniową.

ROZDZIAŁ VIII

Planowana sprzedaż lokali.

§11.1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Miejskiej.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

3. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces wykupu

mieszkań został już zapoczątkowany oraz gdy wszyscy najemcy w budynku wyrażą gotowość wykupu lokalu mieszkalnego.

4. Wyłącza się ze sprzedaży lokal socjalny.

ROZDZIAŁ IX

Inne działania mające na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

§12. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy zostaną podjęte następujące działania:

- 1) intensyfikacja zamian wzajemnych lokali (zamiana lokali mieszkalnych między stronami, z których co najmniej jeden jest lokatorem komunalnym) jako sposób na dostosowanie standardu lokalu do potrzeb mieszkańców,
- 2) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach z udziałem gminy,
- 3) weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy
- 4) urealnianie opłat za lokale mieszkalne
- 5) dokonywanie (w możliwych przypadkach) podziału lokali większych na mniejsze
- 6) inne działania mające na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

3745

UCHWAŁA Nr XXIX/203/09 RADY MIEJSKIEJ W PYZDRACH

z dnia 30 września 2009 r.

w sprawie upoważnienia Burmistrza Pyzdr do ustalania cen i opłat za korzystanie z obiektów i urządzeń użyteczności publicznej Gminy Pyzdry

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) art. 4 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 ze zm.) Rada Miejska w Pyzdrach uchwala, co następuje:

§1. Upoważnia się Burmistrza Pyzdr do ustalania cen i opłat za korzystanie z obiektów i urządzeń użyteczności publicznej Gminy Pyzdry.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pyzdr.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
(-) *Mieczysław Podlewski*