

**UCHWAŁA NR V/46/2019
RADY MIEJSKIEJ W STRZELNIE**

z dnia 7 lutego 2019 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelno w latach
2019-2023**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit. a i pkt 15, art.40 ust.1, ust.2 pkt 3, art.41 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500) oraz art.21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r.o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 i 1496)

**Rada Miejska w Strzelnie
uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne:**

§ 1. 1. Uchwała niniejsza określa:

- 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 plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) 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,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

**Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelno
w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Strzelno obejmuje 663 lokale mieszkalne, znajdujące się w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Strzelno, względnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Mieszkaniowy zasób Gminy według stanu na dzień 15 stycznia 2019 r. obrazują poniższe zestawienia:

Zestawienie budynków i lokali na terenie miasta i gminy Strzelno

<i>Rodzaje budynków</i>	<i>Ilość budynków</i>	<i>Ilość lokali Ogółem</i>	<i>Ilość lokali Własności- owych</i>	<i>Ilość lokali gminnych</i>	<i>Powierzchnia użytkowa lokali gminnych(m²)</i>
<u>Budynki gminne w tym:</u>	103	535	-	535	25.216,82
-miasto	59	330	-	330	15.382,00
-wieś	44	205	-	205	9.834,82

Budynki – wspólnoty mieszkaniowej w zarządzie gminy w tym:	16	128	55	73	3.435,64
-miasto	15	126	54	72	3.382,13
-wieś	1	2	1	1	53,51
Razem	119	663	55	608	28.652,46

ZESTAWIENIE BUDYNKÓW - WSPÓLNOTY MIASTO

Lp.	Położenie budynków w Strzelnie przy ulicy	Powierzchnia ogółem m ²	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali własnościowych	Powierzchnia U użytkowa lokali mieszk. własność m ²	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszk. gminnych m ²
1.	Gimnazjalna 26	315,05	7	1	104,00	6	211,05
2.	Parkowa 1	237,90	6	1	36,06	5	201,84
3.	Powst. Wlkp.1	279,80	5	3	120,70	2	159,10
4.	Powst. Wlkp.23	110,08	2	1	86,48	1	23,60
5.	Sportowa 10	104,76	2	1	46,63	1	58,13
6.	Spichrzowa 3	202,30	3	2	126,20	1	76,10
7.	Topolowa 4	147,86	3	1	49,01	2	98,85
8.	Topolowa 6	142,45	3	1	45,76	2	96,69
9.	Topolowa 8	138,23	2	1	87,00	1	51,23
10.	Topolowa 18	279,47	6	3	132,14	3	147,33
11.	Kasprowicza 73	1.160,40	30	20	748,47	10	411,93
12.	Miradzka 3	396,19	9	3	169,70	6	226,49
13.	Kasprowicza 6	1.732,92	32	5	287,09	27	1.445,83
14.	Parkowa 8	367,77	7	6	319,96	1	47,81
15.	Rynek 10	406,52	9	5	280,37	4	126,15
	Razem	6.021,70	126	54	2.639,57	72	3.382,13

ZESTAWIENIE BUDYNKÓW - WSPÓLNOTY GMINA

Lp.	Położenie budynków	Powierzchnia ogółem m ²	Ilość lokali ogółem	Ilość Lokali własność	Powierzchnia użytkowa lokali własność m ²	Ilość Lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych m ²
1.	Bławaty 6	136,32	2	1	82,81	1	53,51
	Razem	136,32	2	1	82,81	1	53,51

ZESTAWIENIE BUDYNKÓW GMINNYCH – WIEŚ

Lp.	Położenie budynków	Ilość lokali własnościowych szt.	Ilość lokali gminnych szt.	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m ²
1	Bożejewice 37	-	15	543,20
2	Bożejewice 43	-	6	315,20
3	Bożejewice 48	-	5	183,53
4	Busowo 7	-	1	56,00
5	Ciechrz 7	-	3	100,01
6	Jeziorki 7	-	6	261,44
7	Jeziorki 30	-	8	360,97
8	Ciencisko 24	-	2	118,50
9	Łąkie 49	-	1	79,56

10	Łąkie 53	-	4	281,30
11	Łąkie 54	-	5	286,62
12	Łąkie 60	-	3	85,75
13	Młyny 11	-	3	130,51
14	Młyny 70	-	5	239,99
15	Miradz 3	-	5	275,80
16	Miradz 4	-	6	284,60
17	Miradz 5	-	3	114,30
18	Miradz 6	-	1	70,80
19	Miradz 7	-	1	55,10
20	Ostrowo 56	-	6	288,75
21	Ostrowo 56a	-	1	30,25
22	Ostrowo62	-	4	201,67
23	Ostrowo 67	-	8	374,55
24	Rzadkwin32	-	1	55,20
25	Sławsko Dolne 11	-	3	94,77
26	Sławsko Dolne 55	-	2	127,68
27	Wronowy 9	-	4	119,65
28	Wronowy 86	-	3	179,36
29	Wymysłowice3	-	5	174,63
30	Żegotki 16	-	7	351,27
31	Żegotki18	-	1	44,45
32	Bronisław 40	-	27	1527,27
33	Bronisław 43	-	6	306,00
34	Bronisław 44	-	7	314,36
35	Bronisław 45	-	6	306,00
36	Bronisław 46	-	8	404,67
37	Bronisław 54	-	7	305,50
38	Bronisław 3	-	4	132,00
39	Bronisław 16	-	3	115,00
40	Bronisław 24	-	1	56,00
41	Bronisław 25	-	3	108,00
42	Markowice 30	-	2	138,90
43	Markowice 28	-	1	46,50
44	Sławsko Dolne 13	-	2	139,48
	Razem	-	206	9.834,82

ZESTAWIENIE BUDYNKÓW GMINNYCH – MIASTO STRZELNO

Lp.	Położenie budynków	Ilość lokali własnościowych szt.	Ilość lokali gminnych szt.	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m ²
1.	Cegielka 8	-	7	193,78
2.	Cegielka 18	-	7	369,98
3.	Dąbrowskiego 7	-	7	332,03
4.	Gimnazjalna 3	-	12	544,17
5.	Gimnazjalna 6	-	8	277,82
6.	Gimnazjalna 10	-	13	531,01
7.	Gimnazjalna 22	-	8	386,98
8.	Gimnazjalna 26	1	6	211,05
9.	Św. Ducha 1	-	7	366,17
10.	Św. Ducha 1A	-	2	75,10
11.	Św. Ducha 24	-	5	187,01
12.	Św. Ducha 26	-	7	396,15
13.	Lipowa 2	-	4	136,85
14.	Lipowa 2A	-	1	53,26
15.	Lipowa 3	-	6	182,03

16.	Lipowa 5	-	8	299,95
17.	Lipowa 18	-	5	191,24
18.	Inowrocławska 21	-	3	112,60
19.	Inowrocławska 27	-	1	51,20
20.	Inowrocławska 29	-	2	62,88
21.	Inowrocławska 31	-	2	57,10
22.	Inowrocławska 33	-	2	70,10
23.	Kasprowicza 6	5	27	1.445,83
24.	Kolejowa 1	-	12	450,68
25.	Kościelna 6	-	5	240,97
26.	Miradzka 3	3	6	226,49
27.	Magazynowa 4	-	4	209,88
28.	Magazynowa 6	-	2	113,72
29.	Magazynowa 7	-	5	161,85
30.	Magazynowa 9	-	12	396,44
31.	Michelsona 31	-	8	337,68
32.	Parkowa 1	1	5	201,84
33.	Parkowa 1C	-	1	68,52
34.	Powst.Wlkp.1	3	2	159,10
35.	Powst.Wlkp.6	-	6	261,42
36.	Powst.Wlkp.11A	-	4	143,04
37.	Powst.Wlkp.13	-	4	129,44
38.	Powst.Wlkp.12	-	18	935,40
39.	Powst.Wlkp.14	-	9	395,99
40.	Powst.Wlkp.22	-	11	444,54
41.	Powst.Wlkp.23	1	1	23,60
42.	Powst.Wkpl.42	-	3	218,13
43.	Pl. Wojciecha 2	-	3	136,00
44.	Rynek 3	-	6	276,11
45.	Rynek 4	-	3	134,07
46.	Rynek 8	-	9	303,05
47.	Rynek 10	5	4	126,15
48.	Parkowa 11	-	1	56,77
49.	Styczniowa 1	-	1	62,00
50.	Sportowa 2	-	8	216,35
51.	Sportowa 8	-	6	308,72
52.	Sportowa 10	1	1	58,13
53.	Pl. Świętokrzyski 2	-	10	210,49
54.	Pl. Świętokrzyski 4	-	4	177,68
55.	Spichrzowa 3	2	1	76,10
56.	Spichrzowa 5	-	7	211,19
57.	Spichrzowa 13	-	5	230,31
58.	Ślusarska 2-	-	6	152,86
59.	Ścianki 13	-	5	139,83
60.	Topolowa 4	1	2	98,85
61.	Topolowa 6	1	2	96,69
62.	Topolowa 8	1	1	51,23
63.	Topolowa 18	3	3	147,33
64.	Kolejowa 15	-	6	359,10
65.	Sportowa 6	-	2	93,50
66.	Topolowa 1	-	1	25,20
67.	Kościuszki 9	-	1	51,00
68.	Gimnazjalna 17	-	2	87,75
69.	Sportowa 12	-	1	44,50
70.	Klasztorna 1	-	1	44,50
71.	Kard. Wyszyńskiego 2	-	4	176,30

72.	Kasprowicza 73	20	10	411,93
73.	Parkowa 8	6	1	47,81
74.	Michelsona 59	-	14	602,1
75.	Oś. Piastowskie 9 (S.M.)	-	1	63,79
76.	Oś. Piastowskie 10 (S.M.)	-	2	86,74
	Razem	54	402	15.382

**WYKAZ BUDYNKÓW WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH W KTÓRYCH UDZIAŁ MA
GMINA STRZELNO WEDŁUG ICH STANU TECHNICZNEGO MIASTO**

<i>Lp.</i>	<i>Nazwa ulicy i nr budynku</i>	<i>Stan techniczny</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>
1.	Gimnazjalna 26	średni	7	315,05
2.	Kasprowicza 6	dobry	32	1.732,92
3.	Miradzka 3	dobry	9	396,19
4.	Parkowa 1	średni	6	237,90
5.	Powst.Włkp.1	średni	5	279,80
6.	Powst.Włkp.23	dobry	2	110,08
7.	Kasprowicza 73	dobry	30	1.160,40
8.	Topolowa 6	dobry	3	145,03
9.	Sportowa 10	dobry	2	104,76
10.	Spichrzowa 3	średni	3	202,30
11.	Topolowa 4	dobry	3	147,86
12.	Topolowa 8	dobry	2	138,23
13.	Topolowa 18	dostateczny	6	279,47
14.	Parkowa 8	dobry	7	367,77
15.	Rynek 10	średni	9	406,52
	Razem		126	6.021,70

**WYKAZ BUDYNKÓW WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH W KTÓRYCH UDZIAŁ MA
GMINA STRZELNO WEDŁUG ICH STANU TECHNICZNEGO WIEŚ**

<i>Lp.</i>	<i>Miejscowość</i>	<i>Stan techniczny</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>Powierzchni w m²</i>
1.	Bławaty 6	dobry	1	82.81
	Razem		1	82.81

**WYKAZ BUDYNKÓW KOMUNALNYCH WEDŁUG ICH STANU
TECHNICZNEGO MIASTO**

<i>Lp.</i>	<i>Nazwa ulicy i nr budynku</i>	<i>Stan techniczny</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>
1.	Cegielka 8	średni	7	193,78
2.	Cegielka 18	dostateczny	7	369,98
3.	Dąbrowskiego 7	średni	7	332,03
4.	Gimnazjalna 3	średni	12	544,17
5.	Gimnazjalna 6	średni	8	277,82
6.	Gimnazjalna 10	średni	13	531,32
7.	Gimnazjalna 22	średni	8	386,98
8.	Św. Ducha 1	dostateczny	7	366,17
9.	Św. Ducha 24	średni	5	187,01
10.	Św. Ducha 26	średni	7	396,15
11.	Św. Ducha 1A	średni	2	74,10
12.	Lipowa 2	średni	4	136,47
13.	Lipowa 2A	średni	1	53,26
14.	Lipowa 3	średni	6	182,03
15.	Lipowa 5	średni	8	299,95
16.	Lipowa 18	średni	5	191,24
17.	Inowrocławska 21	dostateczny	3	112,60

18.	Inowrocławska 27	średni	1	51,20
19.	Inowrocławska 29	średni	2	62,88
20.	Inowrocławska 31	średni	2	57,10
21.	Inowrocławska 33	średni	2	70,10
22.	Kolejowa 1	dostateczny	12	450,68
23.	Kościelna 6	średni	5	240,97
24.	Magazynowa 4	średni	4	209,88
25.	Magazynowa 6	średni	2	113,72
26.	Magazynowa 7	średni	5	157,35
27.	Magazynowa 9	średni	12	396,44
28.	Michelsona 31	średni	8	337,68
29.	Parkowa 1 c	średni	1	68,52
30.	Powst.Wlkp.6	średni	6	261,42
31.	Powst.Wlkp.11A	średni	4	143,04
32.	Powst.Wlkp.13	średni	4	129,44
33.	Powst.Wlkp.12	średni	18	935,40
34.	Powst.Wlkp.14	średni	9	395,99
35.	Powst.Wlkp.22	średni	11	449,34
36.	Powst.Wlkp.42	średni	3	218,40
37.	Pl. Wojciecha 2	dobry	3	136,00
38.	Rynek 3	średni	5	276,11
39.	Rynek 4	średni	3	134,07
40.	Rynek 8	średni	9	303,05
41.	Parkowa 11	dostateczny	1	56,77
42.	Styczniowa 1	średni	1	62,00
43.	Sportowa 2	średni	8	216,35
44.	Sportowa 8	dobry	6	308,72
45.	Pl. Świętokrzyski 2	średni	11	249,55
46.	Pl. Świętokrzyski 4	średni	4	177,78
47.	Spichrzowa 5	średni	7	230,31
48.	Spichrzowa 13	średni	5	230,31
49.	Ślusarska 2	średni	6	152,86
50.	Ścianki 13	średni	5	139,83
51.	Kolejowa 15	średni	6	368,00
52.	Sportowa 6	średni	2	110,30
53.	Topolowa 1	dostateczny	1	25,20
54.	Kościuszki 9	dostateczny	1	51,00
55.	Gimnazjalna 17(szkoła)	dobry	2	87,75
56.	Sportowa 12	średni	1	44,50
57.	Klasztorna 1	średni	1	44,50
58.	Kard Wyszyńskiego 2(szkoła)	dobry	4	176,30
59.	Michelsona 59	dobry	14	602,10
60.	Oś. Piastowskie 9 (S.M.)	dobry	1	63,79
61.	Oś. Piastowskie 10(S.M.)	dobry	2	86,74
		Razem	333	13.233,14

**WYKAZ BUDYNKÓW KOMUNALNYCH WEDŁUG ICH STANU
TECHNICZNEGO WIEŚ**

<i>Lp.</i>	<i>Nazwa wsi i nr budynku</i>	<i>Stan techniczny</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>
1.	Bożejewice 37	dostateczny	15	543,20
2.	Bożejewice 43	średni	6	315,36
3.	Bożejewice 48	średni	5	183,53
4.	Busewo 7	średni	1	56,00
5.	Ciechrz 7	średni	3	100,01
6.	Ciencisko 24	dobry	2	118,50

7	Jeziorki 7	średni	6	261,44
8	Jeziorki 30	średni	8	360,97
9.	Łąkie 49	dostateczny	1	79,56
10.	Łąkie 53	średni	4	281,30
11.	Łąkie 54	średni	5	286,62
12.	Łąkie 60	średni	3	85,75
13.	Młyny 11	dostateczny	3	130,51
14.	Młyny 70	dobry	5	239,99
15.	Miradz 3	średni	5	275,80
16.	Miradz 4	dostateczny	6	284,60
17.	Miradz 5	dostateczny	3	114,30
18.	Miradz 6	średni	1	70,80
19.	Miradz 7	średni	1	55,10
20.	Ostrowo 56	średni	6	288,75
21.	Ostrowo 56A	dostateczny	1	30,25
22.	Ostrowo 67	średni	8	374,55
23.	Rzadkwin 32	średni	1	55,20
24.	Sławsko dolne 11	dostateczny	3	94,77
25.	Sławsko Dolne 13	średni	2	139,48
26.	Sławsko Dolne 55	średni	2	127,68
27.	Wronowy 9	dostateczny	4	119,65
28.	Wronowy 86	średni	3	179,36
29.	Wymysłowice 3	średni	5	174,63
30.	Żegotki 16	średni	7	351,27
31.	Żegotki 18	średni	1	44,45
32.	Bronisław 40	dobry	27	1.527,27
33.	Bronisław 43	dobry	6	306,00
34.	Bronisław 44	dobry	7	314,36
35.	Bronisław 45	dobry	6	306,00
36.	Bronisław 46	dobry	8	404,67
37.	Bronisław 54	dobry	7	305,50
38.	Bronisław 3	średni	4	132,00
39.	Bronisław 16	średni	3	115,00
40.	Bronisław 24	dobry	1	56,00
41.	Bronisław 25	dostateczny	3	108,00
42.	Bronisław 1	dobry	2	370,60
43.	Markowice 30	dobry	2	138,90
44.	Markowice 28	dobry	1	46,50
		Razem	204	9.954,18

2. Z danych ewidencyjnych aktualnego stanu zasobów gminy wynika, że 16 budynków mieszkalnych z udziałem Gminy Strzelno jest w następującym stanie technicznym: -10 dobrym, 5 średnim i 1 dostatecznym. Na terenie Miasta Strzelno znajduje się 59 budynków mieszkalnych w następującym stanie technicznym: - 5 dobrym, 47 średnim, 7 dostatecznym. Na terenie wsi są 44 budynki mieszkalne w następującym stanie technicznym: -12 dobrym, 23 średnim, 9 dostatecznym. Urząd Miejski w Strzelnie jest właścicielem 3-ch lokali mieszkalnych na prawach członkowskich znajdujących się na Osiedlu Piastowskim 9 i 10, w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Mogilnie.

Rozdział 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na poszczególne lata

§ 3. 1. Potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych zaspakajane będą w budynkach komunalnych poprzez wynajmowanie osobom spełniającym kryteria określone uchwałą Rady Miejskiej w Strzelnie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Strzelno.

Zestawienie wniosków o przydział mieszkań komunalnych na dzień 15 stycznia 2019r.

Lp	Zarejestrowane wnioski	Ilość
1.	Osoby wobec których orzeczono eksmisję z dotychczas zajmowanych lokali z jednoczesnym uprawnieniem do lokali socjalnych	15
2.	Osoby umieszczone na liście osób zakwalifikowanych do przydziału lokali mieszkalnych	120

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności: 1)utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania. 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim lokali oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i ciepłą, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową, 3)utrzymania wymaganego przepisami prawa stanu technicznego budynku.

3. Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystywane są wyniki okresowych przeglądów budynków dokonywanych w zakresie wymaganym przepisami ustawy prawo budowlane. Po dokonanych przeglądzie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy ustalono potrzeby remontowe i modernizacyjne w następujących rodzajach robót:

- 1) wymiana stolarki okiennej - 50 sztuk,
- 2) wymiana i remont pokryć dachowych - 15 budynków,
- 3) remont konstrukcji dachowych - 5 budynków,
- 4) roboty dociepleniowe ścian budynków – 5 budynków,
- 5) roboty dociepleniowe stropodachów- 5 budynków,
- 6) wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych budynków - 5 lokali,
- 7) wymiana wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania(grzejniki)- 10 sztuk,
- 8) malowanie klatek schodowych – 5 klatek,
- 9) remont pieców kaflowych -125 sztuk,
- 10) wymiana rynien dachowych i rur spustowych - 25 sztuk,
- 11) wymiana stolarki drzwiowej – 10 szt.
- 12) przemurowanie kominów ponad dachem na 18 budynkach, 13 malowanie elewacji budynków - 2
- 14) pobudowanie szamb i odprowadzenie ścieków z lokali mieszkalnych – 5 budynków

4. Planuje się, oprócz konserwacji bieżących dokonywanych w ramach zarządzania zasobami mieszkaniowymi, wykonanie w latach 2019-2023 remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Gminy w ilościach:

Lp	Nazwa zadania	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Wymiana stolarki okiennej	10	10	10	10	10
2.	Wymiana i remont pokryć dachowych	3	3	3	3	3
3.	Remont konstrukcji dachowych	1	1	1	1	1
4.	Roboty dociepleniowe ścian budynków	1	1	1	1	1
5.	Roboty dociepleniowe stropodachów budynków	1	1	1	1	1
6.	Wymiana wewnętrzna instalacji elektrycznej budynków (ilość lokali)	1	1	1	1	1
7.	Wymiana wewnętrzna instalacji C.O.(grzejniki)	2	2	2	2	2
8.	Malowanie klatek schodowych	1	1	1	1	1
9.	Remont pieców kaflowych (przestawienie i postawienie)	25	25	25	25	25

10.	Wymiana rynien dachowych i rur spustowych	5	5	5	5	5
11.	Wymiana stolarki drzwiowej	2	2	2	2	2
12.	Przemurowanie kominów	3	4	4	3	4
13.	Malowanie elewacji budynków	-	1	-	1	-
14.	Pobudowanie szamb i odprowadzenie ścieków z lokali mieszkalnych	3	1	1	-	-

5. Powyższy zakres robót nie uwzględniający wykonania całości występujących potrzeb uzależniony jest od posiadanych i możliwych do uzyskania środków finansowych. Niemożliwym jest nadrobienie wszelkich narosłych przez wiele lat zaległych remontów i stąd też koniecznym jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobów mieszkaniowych. Remonty budynków, których Gmina jest właścicielem w 100 % finansowane będą z budżetu gminy. Biorąc pod uwagę iż w okresie 5 lat nie planuje się budowy nowych zasobów mieszkaniowych gminy z uwagi na ograniczone możliwości finansowe gminy, ilość posiadanych lokali w tym okresie nie ulegnie zwiększeniu lecz ilość będzie się sukcesywnie zmniejszała w związku z prowadzoną polityką mieszkaniową – sprzedażą lokali mieszkalnych z bonifikatami.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 4. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Strzelno w latach 2019 – 2023. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach będzie wynikać z wniosków bądź deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach i polityki gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

2. Planowaną sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2019-2023 przedstawia tabela

L.p.	Rok	Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży
1.	2019	60
2.	2020	100
3.	2021	120
4.	2022	120
5.	2023	100

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 5. 1. Stosownie do postanowień art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, organem właściwym do ustalania stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest organ wykonawczy – Burmistrz. Przy wykonywaniu tego prawa Burmistrz zobowiązany jest kierować się zasadami określonymi w niniejszej uchwale i ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, oraz ustawy Kodeks postępowania cywilnego. Burmistrz ustala czynsz w drodze zarządzenia i przy ustalaniu stawek czynszu zobowiązany jest kierować się przepisami ustaw oraz możliwościami, sytuacją materialną i społeczną lokatorów będących członkami wspólnoty samorządowej, a także możliwościami budżetu w aspekcie finansowania gospodarki mieszkaniowej. Przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne Burmistrz Strzelna uwzględnia następujące czynniki obniżające ich wartość użytkową:

- lokal znajduje się w budynku przeznaczonym do rozbiórki: wartość czynszu -10%
- lokal znajduje się w suterenie lub na poddaszu: wartość czynszu -10%
- lokal posiada kuchnię bez naturalnego oświetlenia: wartość czynszu - 5%
- lokal posiada wspólna kuchnię: wartość czynszu - 5%
- lokal nie posiada kuchni: wartość czynszu -10%,
- lokal posiada wspólna łazienkę: wartość czynszu -5%,
- lokal nie posiada łazienki: wartość czynszu -10%,

- lokal nie posiada C.O.: wartość czynszu -5%,
- lokal bez wody i kanalizacji w mieszkaniu: wartość czynszu -10%,
- lokal bez wody lub kanalizacji w mieszkaniu: wartość czynszu -5%.
- lokal położony na terenie wiejskim: wartość czynszu -5%;
- w przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników obniżających stawkę czynszu, łączna obniżka czynszu nie może przekraczać:
- na terenie miasta: 20%,
- na terenie wiejskim: 25%,
- czynniki obniżające stawkę czynszu nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i tymczasowe,
- czynsz najmu lokalu można obniżyć tylko w tych przypadkach, gdy wysokość stawki czynszu w zasobach gminnych osiągnie wartość do 3% kosztu odtworzenia powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonego przez Wojewodę Kujawsko - Pomorskiego w drodze obwieszczenia,
- o obniżeniu czynszu decyduje Burmistrz Strzelna po rozpoznaniu pisemnego wniosku, złożonego przez osobę zainteresowaną,
- czynsz najmu za lokal mieszkalny wynajmowany przez gminę od osoby fizycznej lub prawnej, podnajemca opłaca w wysokości stawek obowiązujących w gminnym zasobie mieszkaniowym. Natomiast gmina dopłaca właścicielowi lokalu różnicę pomiędzy tym czynszem, a stawką ustaloną w umowie z właścicielem lokalu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelno

§ 6. W procesie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelno uczestniczą:

- 1) Burmistrz Strzelna.
- 2) Zarząd Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strzelnie.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelno

§ 7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody z budżetu gminy z tytułu:

- sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych,
- czynszów za lokale mieszkalne,
- czynszów za dzierżawę i najem lokali użytkowych,
- uzyskanych środków zewnętrznych.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą fundusze Unii Europejskiej pozyskiwane przez Gminę, a także inne źródła finansowania możliwe do uzyskania w ramach obowiązujących przepisów.

Rozdział 8.

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, zarządu nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 8. 1. Wysokość wydatków w latach 2019 – 2023 na cele związane z kosztami bieżącej eksploatacji, zarządu, remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy określa się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Przychody:	tys. zł.	1.072	1.075	1.084	1.103	1.104
	Z czynszów	tys. zł.	960	962	970	978	978
	z czynszów za						

	lokale użytkowe	tys. zł.	62	63	64	65	66
	ze środków zewnętrznych	tys. zł.	50	50	50	60	60
2.	Koszty:	tys. zł.	1.010	1.032	1.045	1.060	1.080
	zarząd i eksploatacja	tys. zł.	470	472	475	480	490
	remonty i modernizacja	tys. zł.	540	560	570	580	590

2. Przy szacowaniu przychodów z czynszów przyjęto prognozę inflacji średnio rocznie o 2,3%. Sytuacja gospodarcza i społeczna w poszczególnych latach wskaże jednak realność tych zamierzeń i ewentualne kierunki zmian jakie należy wprowadzić.

3. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali w wysokościach określonych corocznie na zebraniach wspólnot mieszkaniowych. Gmina będzie zobowiązana planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach rzeczywistych wydatków w tym zakresie.

4. Plan wydatków inwestycyjnych Gminy na lata 2019–2023 określać będzie corocznie budżet gminy uchwalany przez Radę Miejską.

Rozdział 9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9. 1. Działania podejmowane w celu poprawy wykorzystania racjonalnego gospodarowania zasobem winny obejmować w pierwszej kolejności:

- 1) stopniową likwidację niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez:
 - scalanie i likwidowanie lokali mieszkalnych, o małej powierzchni użytkowej, w których nie ma możliwości wykonania pomieszczeń sanitarnych,
 - scalanie mieszkań wspólnych,
 - podział i modernizację - celem usamodzielnienia lokali,
- 2) modernizację istniejących budynków, w tym posiadających wspólne pomieszczenia sanitarne i kuchenne,
- 3) sukcesywne przekwalifikowywanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie technicznym na lokale socjalne;
- 4) opróżnianie budynków przeznaczonych do rozbiórki, wymagających wysokich nakładów na remont (nieuzasadnionych ekonomicznie) i przeznaczenie ich na sprzedaż,
- 5) przyjęcie systemu zamiany lokali polegającego na:
 - zamianie lokali większych na mniejsze, zwłaszcza w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych,
 - zamianie lokali między lokatorami nieposiadającymi zadłużenia z tytułu opłat czynszowych,
 - zamianie lokali między lokatorami z jednoczesną spłatą zaległości czynszowych dłużnika,
 - zamianie lokali w celu dostosowania zajmowanej powierzchni do potrzeb rodziny przy jednoczesnym uwzględnieniu możliwości regulowania opłat za zajmowane lokale; pozwoli to na likwidację dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu,
 - zamianie lokali na podstawie propozycji złożonej najemcy przez wynajmującego w sytuacjach gdy:

- a) najemcy lokali komunalnych posiadają zaległości czynszowe, którym w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w celu opróżnienia lokalu, przedkładana będzie propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie,
- b) najemca nie skorzysta z pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu,
- 7) zamiany lokali związane z planowanymi inwestycjami gminy lub zmianami przeznaczenia nieruchomości zabudowanej,
- 8) przeznaczenie do sprzedaży wolnostojących budynków obejmujących jedynie jeden lub dwa lokale.

§ 9. 2. Działania podejmowane w celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem mogą czynić celowym wypowiedzenie stosunku najmu, zwłaszcza w stosunku do najemców niewyrażających zgody na zamianę lokalu. Z tego względu podstawą wypowiedzenia stosunku najmu w trybie określonym w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego może być także:

- 1) zamiar sprzedaży lokalu lub budynku, w którym położone są lokale mieszkalne,
- 2) zamiar rozbiórki, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania lokalu lub budynku, w którym położone są lokale mieszkalne.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelna.

§ 11. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Strzelnie Nr XXXVIII/284/2013r. z dnia 26 września 2013r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelno w latach 2013 – 2017.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.



Przewodniczący Rady
Miejskiej

Piotr Dubicki

UZASADNIENIE

Zgodnie z art.21 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, o której mowa w § 1 ust. 1 niniejszego programu, do rady gminy należy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej 5 lat, obejmującego 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 zadania w zakresie remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata planowaną sprzedaż lokali, zasady polityki czynszowej, warunki obniżania czynszu, zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, źródła finansowania, wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali budynków wchodzących w skład zasobu gminy, zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

W związku z powyższym przedkłada się projekt wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2019 – 2023. Przedmiotowy program spełnia wymogi przywołanej ustawy.

Jest programem określającym jak gospodarować zasobem mieszkaniowym Gminy i utrzymywać go w stanie nie pogorszonym, skąd brać pieniądze na finansowanie gospodarki mieszkaniowej, a zwłaszcza na pozyskiwanie zewnętrznych źródeł finansowania przedsięwzięć mieszkaniowych jeżeli 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 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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Piotr Dubicki