

**UCHWAŁA NR XVI/104/11
RADY MIEJSKIEJ W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM**

z dnia 29 grudnia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno
Krajeńskie na lata 2012 – 2016**

Na podstawie 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 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13 oraz z 2011 r. Nr 224, poz. 1342 oraz ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281 uchwała się, co następuje:

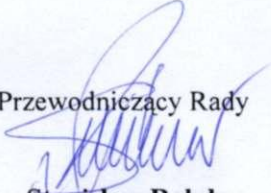
§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2012 – 2016, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sępólna Krajeńskiego.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XLII/425/2002 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 26 kwietnia 2002r. w sprawie ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sępólno Krajeńskie oraz Uchwała Nr XLII/424/2002 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 26 kwietnia 2002r. w sprawie ustalania zasad polityki czynszowej.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady


Stanisław Rohde

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XVI/104/11
Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim
z dnia 29 grudnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólnie Krajeńskie na lata 2012 – 2016

W dniu 10 lipca 2001 roku weszła w życie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 21 tej ustawy rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej 5 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.

Opracowany program zawiera wszystkie składniki wymagane ustawą, a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólnie Krajeńskie.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólnie Krajeńskie na lata 2012 – 2016 został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Gospodarki Komunalnej, Polityki Prorodzinnej i Przeciwdziałaniu Bezrobociu oraz Porządku Publicznego i Komisję Budżetu i Handlu Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim.

Biorąc pod uwagę powyższe podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.

J. J.

Przewodniczący Rady


Stanisław Rohde

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/104/11

Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim

z dnia 29 grudnia 2011 r.

**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY SĘPÓLNO KRAJEŃSKIE
NA LATA 2012 – 2016**

Sępólno Krajeńskie 2011r.

Spis treści

Uchwała Nr XVI/104/11

W S T Ę P

Postanowienia ogólne

ROZDZIAŁ I

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

1. Stan i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie
2. Analiza potrzeb mieszkaniowych
3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Informacje ogólne
2. Plan remontów i poprawy stanu technicznego zasobów
3. Zasady zwrotu kosztów remontu przeprowadzanych przez lokatorów lokali mieszkalnych

ROZDZIAŁ III

Sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady polityki czynszowej
2. Zasady ustalania stawek czynszu najmu
3. Warunki obniżania wysokości czynszu
4. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym
5. Zaległości w opłacaniu czynszów
6. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

7. Pomieszczenia tymczasowe ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym
2. Planowane zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Planowane koszty utrzymania zasobu lokalowego Gminy Sępólno Krajeńskie w latach 2012-2016

ROZDZIAŁ VIII

Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie

W S T Ę P

Postanowienia ogólne

1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2012-2016 zwany dalej programem.

2. Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Sępólno Krajeńskie w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
- 2) poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu gminy,
- 3) poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

ROZDZIAŁ I

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

1. Prognoza wielkości i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie.

1) Wielkość zasobu mieszkaniowego

- a) Mieszkaniowy zasób Gminy Sępólno Krajeńskie objęty programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Sępólno Krajeńskie i lokale będące własnością Gminy Sępólno Krajeńskie w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
- b) Mieszkaniowy zasób Gminy Sępólno Krajeńskie na dzień 23.11.2011 r. stanowi 326 lokali mieszkalnych i socjalnych o łącznej powierzchni 15 230,86 m², w tym:
 - 43 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 3.567,48 m² w 20 budynkach stanowiących 100% własności Gminy,
 - 285 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 11.663,38 m² w 81 budynkach wspólnot mieszkaniowych i budynków pozostających w przymusowym zarządzie lub co do których toczy się postępowanie sądowe o odzyskanie mienia,
 - 35 lokali socjalnych (995,07m²), brak pomieszczeń tymczasowych, zamiennych.
- c) Przyjmuje się prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie w poszczególnych latach, wyszczególnioną w tabeli 1.

Tabela 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie w latach 2012 - 2016.

Wyszczególnienie	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
	2012	2013	2014	2015	2016
Wielkość zasobu					

mieszkaniowe go (liczba lokali)	320	315	310	305	300
---------------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

d) Podane wyżej wielkości są prognozowane i mają wyłącznie charakter szacunkowy, bowiem ustalone plany związane z wykwaterowaniem z budynków podlegających rozbiórce (sytuacja zmieniająca zasób), mogą odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości. Na powyższe wpływają również trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia, pociągające za sobą konieczność podjęcia, poza ustalonym planem pilnych wykwaterowań budynków zagrożonych.

2) Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

a) . Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na podstawie dokonywanych przeglądów wskazuje, że 28 % budynków mieszkalnych należy do najstarszych w Sępólnie Krajeńskim, powstało przed 1900 rokiem. 33% z ogólnej liczby 109 budynków pochodzi z przedziału czasowego od 1901r. do 1920 (36 budynków). Są to budynki o znacznym stopniu zużycia. Większość z tych budynków usytuowana jest przy ul. Hallera i Pl. Wolności w Sępólnie Krajeńskim (w starej części miasta).

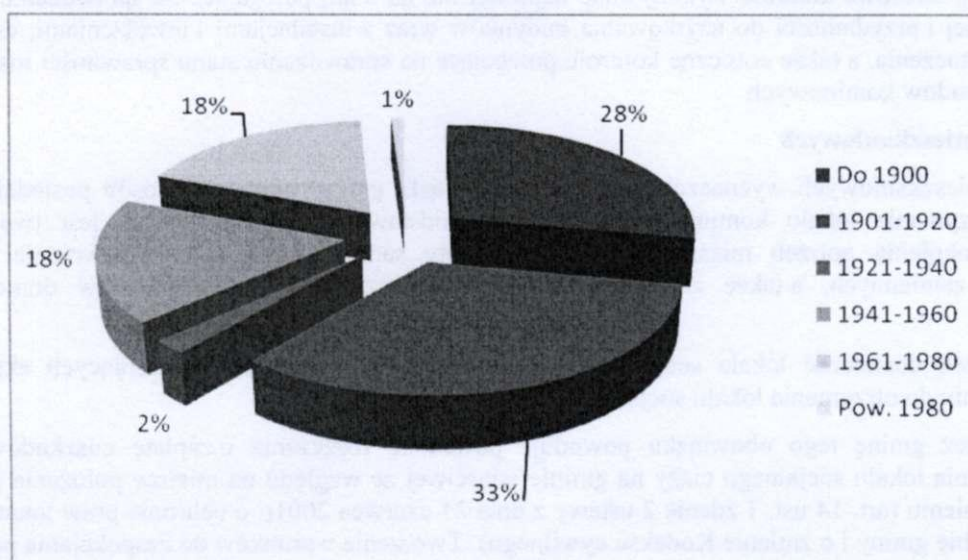
Z ogólnej liczby budynków w której Gmina Sępólno Krajeńskie posiada lokale mieszkalne tylko 1% budynek wybudowany jest po 1980 roku.

b) Struktura wiekowa budynków komunalnych i wspólnot mieszkaniowych w których Gmina Sępólno Krajeńskie posiada lokale mieszkalne.

Tabela 2. Struktura wiekowa budynków wg stanu na dzień 31.10.2011 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków wybudowanych w poszczególnych przedziałach lat					
	Do 1900	1901-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	Pow. 1980
Liczba budynków	30	36	2	20	20	1
Procentowy udział ilości budynków	28	33	2	18	18	1
Razem	109					

Wykres 1. Struktura wiekowa budynków mieszkalnych w ujęciu graficznym.



c) Potrzeby remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie wynikają z przedstawionej struktury wiekowej budynków i ich wyposażenia technicznego.

Zdecydowana większość budynków wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

d) Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych wchodzących w zakres zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie.

Z ogólnej liczby mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie następująca część lokali posiada infrastrukturę techniczną:

- 51% posiada gaz sieciowy,
- 10% lokali posiada centralne ogrzewanie, dostarczane z sieci ciepłowniczej lub kotłowni w budynku, pozostałe posiadają piece kaflowe lub indywidualne ogrzewanie na paliwo stałe lub płynne.
- 2%, korzysta z ciepłej wody sieci miejskiej, dostarczanej z sieci miejskiej,
- 95% posiada wc w lokalu mieszkalnym,

Tabela 3. Struktura procentowa lokali mieszkalnych pod względem wyposażenia technicznego z podziałem na lokale w budynkach komunalnych i wspólnotach mieszkaniowych.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Udział procentowy w całości	
		Lokale w bud. komunalnych	Lokale w bud. wspólnot mieszkaniowych
1.	Centralne ogrzewanie	0	10
2.	Instalacja elektryczna	100	100
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	98	100
4.	Instalacja gazowa	9	42
5.	Ciepła woda użytkowa dostarczana centralnie	0	2
6.	Lokale z łazienką i wc	81	97
7.	Lokale z wc	91	96

Gmina Sępólno Krajeńskie poprzez działania realizowane przez jednostkę organizacyjną powołaną w celu zarządzania zasobami mieszkaniowymi wypełnia obowiązki wynikające z art. 62 ust.1 pkt 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. nr 243 poz. 1623 z późn. zm.).

Przeprowadzane są okresowe kontrole wykonywane najmniej raz na 5 lat, polegające na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyki budynków oraz ich otoczenia, a także coroczne kontrole polegające na sprawdzaniu stanu sprawności instalacji gazowych oraz przewodów kominowych.

2. Analiza potrzeb mieszkaniowych

- 1) Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki gminy oraz liczba osób posiadających uprawnienia do otrzymania lokalu komunalnego. Jednym z podstawowych zadań gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
- 2) Gmina ma obowiązek dostarczać lokale socjalne. Sądy powszechne w wyrokach nakazujących eksmisję orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Niewykonanie przez gminę tego obowiązku powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu (art. 14 ust. 1 zdanie 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy (art. 4 ust. 1 ww. ustawy). W sytuacji, gdy gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku,

właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze wobec gminy, na podstawie art. 417 Kodeksu cywilnego. Właściciele lokali mieszkalnych mają zatem podstawę do dochodzenia od gminy odszkodowania w pełnej wysokości za okres od uprawomocnienia się orzeczenia sądu przyznającego lokal socjalny, do chwili złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

- 3) Na lokale socjalne czekają osoby znajdujące się w trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej bądź społecznej, a przede wszystkim te z wyrokami eksmisyjnymi z lokali komunalnych, spółdzielczych lub prywatnych. Na dzień 31 października 2011r. zarejestrowanych zostało 10 wyroków osób posiadających uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z tytułu orzeczonego wyroku eksmisyjnego i liczba ta wzrasta.
- 4) Dla zapewnienia wystarczającej liczby lokali socjalnych podejmowane będą następujące działania związane:
 - a) z odzyskiwaniem lokali mieszkalnych o niepełnym standardzie z przeznaczeniem tych mieszkań na lokale socjalne,
 - b) z wydzielaniem budynków mieszkalnych, których wszystkie mieszkania spełniają wymogi lokali socjalnych i przeznaczaniem ich w całości, po ewentualnym remoncie, na lokale socjalne.W/w działania nie będą realizowane w ścisłym centrum miasta w Sępólnie Krajeńskim.
- 5) Lokal socjalny jest to lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego – 10m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Minimalne wyposażenie lokali socjalnych stanowią:

- a) instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
 - b) woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych,
 - c) ustęp indywidualny lub zbiorowy w promieniu 30 m licząc od drzwi wejściowych do lokalu,
 - d) pomieszczenie mieszkalne posiadające naturalne oświetlenie,
 - e) lokal jednoizbowy posiadający warunki do wymiany powietrza – przewody wentylacyjne,
 - f) pomieszczenia, w których zainstalowane są paleniska na paliwa stałe, jak i komory z palnikami na paliwa płynne i gazowe, powinny mieć kominy do odprowadzania dymu i spalin oraz zapewnioną wentylację grawitacyjną,
 - g) stałe i bezpieczne źródło ciepła (lokal jednoizbowy nie może być ogrzewany stalową kuchnią przenośną),
 - h) urządzenia do podgrzewania posiłków: kuchnia węglowa, elektryczna lub gazowa (lokal jednoizbowy nie może być wyposażony w instalację gazową).
- 6) Nowe mieszkania komunalne powstawać będą z udziałem dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego, w związku z przekształcaniem zwolnionych starych lokali mieszkalnych o niskim standardzie wyposażenia na lokale socjalne.
 - 7) Wśród budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Sępólno Krajeńskie jeden wymaga rozkwaterowania ze względu na zły stan techniczny (Hallera 16)
 - 8) Gmina Sępólno Krajeńskie odzyskuje rocznie ok. 4-5 lokali mieszkalnych w ramach posiadanego zasobu poprzez tzw. „ruch ludności” – tj. eksmisje, zgony, wyprowadzenia się najemcy i przeznacza te lokale na realizację potrzeb mieszkaniowych związanych z:
 - a) realizacją wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniami do lokalu socjalnego, tymczasowego,
 - b) dostarczeniem lokali socjalnych dla osób znajdujących się w niedostatku,
 - c) zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób osiągających niskie dochody,
 - d) zamianą mieszkań,
 - f) likwidacją lokali niesamodzielnych,
 - g) dostarczaniem lokali zamiennych.

Tabela 4. Analiza prognozowanych potrzeb mieszkaniowych w latach 2012– 2016.

Zakres i tytuł zapotrzebowania	Prognozowana liczba wniosków w danym roku narastająco										
	Z poprzedniego okresu	2012	narastająco	2013	narastająco	2014	narastająco	2015	narastająco	2016	narastająco
Lokale zamienne (wykwaterowania)	0	1	1	0	1	0	1	1	2	0	2
Wyroki sądowe orzekające o uprawnieniach do lokalu socjalnego	10	2	12	3	15	2	17	2	19	2	21
Wnioski - lokale socjalne	64	5	69	7	76	8	84	9	93	10	103
Uprawnienia do lokalu komunalnego z list przydziału	84	10	94	10	104	8	112	10	122	7	129
razem	138	18	156	20	176	18	194	22	216	19	235

9) Analiza potrzeb w zakresie wskazania lokalu dla osób objętych rocznymi listami oraz z tytułu realizacji wyroku sądowego uprawniającego do otrzymania lokalu socjalnego, jak również ilości lokali zamiennych dla mieszkańców zamieszkujących w budynkach wyłączonych z użytkowania wskazuje, że według stanu na dzień 31.10.2011 r. dla realizacji obowiązków Gminy Sępólno Krajeńskie konieczne jest zapewnienie co najmniej 138 lokali mieszkalnych i socjalnych.

Tabela 5. Prognozowane źródła zaspakajania potrzeb mieszkaniowych w latach 2012-2016.

Źródła zaspokojenia potrzeb	Prognozowana ilość mieszkań								
	2012	2013	narastająco	2014	narastająco	2015	narastająco	2016	narastająco
Nowe lokale komunalne	0	3*	0	0	0	3***	3	0	3
Nowe lokale socjalne powstałe w wyniku adaptacji	0	0	3**	4	3	3***	6	0	6
Naturalny odzysk	5	6	11	6	17	6	23	7	30
razem	5	9	14	10	24	12	36	7	43

*- adaptacja lokalu użytkowego ul. Kościuszki 17 w Sępólnie Krajeńskim na lokale komunalne,

** - adaptacja lokalu w Zalesiu na lokale socjalne

*** - remont budynku w Piasecznie na lokale mieszkalne i socjalne,

10) Poza wskazanymi wyżej potrzebami istnieje konieczność sukcesywnej likwidacji niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez ich scalanie.

11) W prognozowanym okresie przyrost nowych i odzyskiwanych lokali mieszkalnych będzie mniejszy, od przyrostu zapotrzebowania na te mieszkania. W stosunku do stanu obecnego zmniejszy to liczbę oczekujących na przydział lokali mieszkalnych, co przedstawia analiza zamieszczona w tabeli 6 i wykres 2.

Tabela 6. Zestawienie prognozowanych potrzeb mieszkaniowych z ich przewidywanym zaspokojeniem.

Lata	Zapotrzebowanie w ciągu roku	Przyrost zapotrzebowania w ciągu roku	Liczba lokali mieszkalnych w ciągu roku	Zapotrzebowanie na koniec roku
2012	138	18	5	151

2013	151	20	9	162
2014	162	18	10	170
2015	170	22	12	180
2016	180	19	7	192

Tabela 7. Procentowe pokrycie potrzeb mieszkaniowych narastająco w latach 2012 - 2016.

Lata	Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne narastająco	Liczba wynajmowanych lokali do wynajęcia narastająco	Procent pokrycia potrzeb mieszkaniowych
2012	156	5	3,0
2013	185	14	7,6
2014	200	24	12,0
2015	212	36	17,0
2016	224	43	19,2

Wykres 2. Analiza wynikowa prognozowanych potrzeb mieszkaniowych do roku 2016 w ujęciu graficznym.



3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Procedura związana z przyznawaniem lokali odbywała się według przepisów uchwały Rady Miejskiej Sępólno Krajeńskiego nr XLII/425/2002 z dnia 26 kwietnia 2002 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sępólno Krajeńskie. Z chwilą wejścia w życie programu w/w uchwała przestała obowiązywać.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zwana jest w niniejszej uchwale "ustawą".

Mieszkaniowy zasób Gminy Sępólno Kraj. tworzą lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Kraj. wchodzi następujące rodzaje lokali - mieszkalne, zamienne i socjalne - określone w art. 2 ust. 1 pkt. 4, 5 i 6 ustawy.

Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne i socjalne jest Gmina Sępólno Krajeńskie reprezentowana przez Burmistrza Sępólna Krajeńskiego.

1) Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych.

- a) Gmina Sępólno Krajeńskie gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie w Gminie Sępólno Krajeńskie ,o niskich dochodach i którzy zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych.
- b) Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest Burmistrz Sępólna Krajeńskiego.
- c) Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego w siedzibie Gminy Sępólno Krajeńskie.
- d) Za dochód uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w ostatnim kwartale poprzedzającym złożenie wniosku.
- e) Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób , z którymi umowy najmu powinny być zawierane . Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.
- f) W wyjątkowych przypadkach Burmistrz Sępólna Krajeńskiego może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w pkt. 1 lit. a i pkt 2 lit. e, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

2) Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

- a) Najemca lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekroczyły 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
- b) W przypadku orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.
- c) Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 3 lata.
- d) Przedłużenie umowy najmu może nastąpić na wniosek najemcy złożony przed upływem czasu na jaki została zawarta umowa i po wydaniu pozytywnej opinii przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.
- e) Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która zamieszkuje w lokalu , w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekroczyły 130% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, 80% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych, w przypadku osób starszych i samotnych (emeryci, renciści) 180% najniższej emerytury.
- f) Najemcą lokalu zamiennego może być wyłącznie osoba, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny albo zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego bądź rozkwaterowania z uwagi na zły stan techniczny, albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

3) Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

- a) Ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w pkt 1 lit. a i pkt 2 lit. e następuje w formie listy.
- b) Listę sporządza Burmistrz Sępólna Krajeńskiego w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę, przez co rozumie się opiniowanie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wniosków.

c) Z chwilą pozyskania wolnego lokalu pierwszeństwo zawarcia umowy mają:

- osoby samotnie wychowujące dziecko,
- wychowankowie z placówek opiekuńczo-wychowawczych,
- osoby starsze, samotne,
- zdarzenie losowe,
- rodziny wielodzietne (powyżej 3 dzieci)

d) Warunki określone w pkt 1 lit. a i pkt 2 lit. e muszą być aktualne w chwili otrzymania propozycji najmu umowy najmu lokalu, pod rygorem skreślenia z wykazu przez Burmistrza Sępólna Krajeńskiego.

e) Członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołuje i odwołuje Burmistrz Sępólna Krajeńskiego.

4) Zamiana mieszkań

a) Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali z :

- najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- właścicielami lokali mieszkalnych pod warunkiem, że właściciel lokalu mieszkalnego przeniesie na rzecz najemcy własność swojego lokalu mieszkalnego.

b) Dokonywanie zamiany, o której mowa w pkt 4 wymaga zgody wynajmującego.

Wynajmujący odmówi zgody na dokonanie zamiany szczególnie w sytuacji, gdy :

- osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu,
- dewastuje lokal,
- wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania,
- w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkania byłaby mniejsza niż 5 m² .

c) Burmistrz Sępólna Krajeńskiego może zaproponować najemcy lokalu znajdującego się w zasobach mieszkaniowych gminy zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie gminy, o ile jest to konieczne dla realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy lub uzasadnione potrzebą uzyskania wolnych lokali mieszkalnych w celu wynajęcia ich jako lokali socjalnych.

5) Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

a) Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zobowiązane są do opuszczenia lokalu najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

b) Po upływie terminu określonego pkt.5 lit a jednostka zarządzająca mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólna Krajeńskie wystąpi do Sądu właściwego o nakazanie opróżnienia lokalu.

c) Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy Sępólna Krajeńskie z osobami, które wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres 10 lat i prowadziły wspólne gospodarstwo domowe.

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Informacje ogólne

Zdecydowana większość budynków mieszkalnych wymaga remontów, ze względu na ich

wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z tym, w pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewniają uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym zapewniającym:

- 1) W zakresie standardu budynków: instalację gazową o potwierdzonej szczelności, sprawną instalację odgromową, stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo, sprawną instalację elektryczną, sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.
- 2) W zakresie standardu lokali mieszkalnych: sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła, sprawną wentylację w kuchni i łazience, sprawną stolarkę okienną i drzwiową, sprawne instalacje elektryczne i gazowe, wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

Istotnym elementem będzie podejmowanie działań zmierzających do poprawienia estetyki i ogólnego wyglądu budynków (odnawianie elewacji i klatek schodowych).

Tabela 9. Potrzeby remontowe na lata 2012 – 2016 wynikające z przeglądów technicznych w budynkach komunalnych i lokalach Gminy Sępólno Krajeńskie we wspólnotach mieszkaniowych.

Lp.	Rodzaj prac	Szacowana wartość minimalnych potrzeb remontowych w poszczególnych latach [zł]			
1.	Instalacje sanitarne, wod-kan. gazowe	30 000	40 000	40 000	40 000
2.	Dachy	200 000	300 000	300 000	300 000
3.	Roboty elektryczne	70 000	80 000	100 000	100 000
4.	Balkony	15 000	20 000	20 000	20 000
5.	Centralne ogrzewanie, piece	30 000	30 000	30 000	30 000
6.	Likwidacja zbiorników bezodpływowych	20 000	15 000	15 000	15 000
7.	Stolarka okienna i drzwiowa	30 000	30 000	30 000	30 000
8.	Remonty pustostanów	50 000	250 000	0	300 000
9.	Elewacje i klatki schodowe	80 000	70 000	70 000	80 000
10.	Awarie i pozostałe remonty	50 000	65 000	70 000	70 000
Ogółem:		575 000	900 000	675 000	985 000

Przedstawione w tabeli 9 potrzeby remontowe wynikają z dużej dekapitalizacji budynków będącej wynikiem zaniedbań w odnawianiu substancji mieszkaniowej na przestrzeni kilkudziesięciu lat. Poniżej z kolei w tabeli 10 przedstawiono minimalne potrzeby remontowe, których wykonanie jest konieczne ze względu na zachowanie bezpieczeństwa użytkowania obiektów i realizacji podstawowych zadań.

Tabela 10. Minimalne potrzeby remontowe na lata 2010 – 2014 ze względu na bezpieczeństwo użytkowników w budynkach komunalnych i lokalach Gminy Sępólno Krajeńskie we wspólnotach.

Lp	Rodzaj prac	Szacowana wartość minimalnych potrzeb remontowych w poszczególnych latach [zł]				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Instalacje sanitarne, wod-kan. gazowe	15 000	20 000	20 000	20 000	20 000
2.	Dachy	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
3.	Roboty elektryczne	30 000	40 000	40 000	40 000	40 000
4.	Balkony	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000
5.	Centralne ogrzewanie, piece	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
6.	Likwidacja zbiorników bezodpływowych	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
7.	Stolarka okienna i drzwiowa	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
8.	Remonty pustostanów	50 000	250 000	250 000	300 000	0
9.	Elewacje i klatki schodowe	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
10.	Awarie i pozostałe remonty	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Ogółem:		332 000	547 000	547 000	597 000	297 000

W tabeli nr 10 zawarto najpilniejsze potrzeby remontowe do wykonania w okresie 5 lat w budynkach komunalnych oraz w lokalach gminy będących w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Największe środki finansowe zostaną przeznaczone na remonty poprawiające stan techniczny istniejącego zasobu mieszkaniowego jak remonty dachów, stolarki okiennej i drzwiowej, pustostanów, instalacji sanitarnej, wodno-kanalizacyjnej gazowej i usuwanie awarii, a w następnej kolejności na remonty podnoszące standard lokali mieszkalnych i estetykę budynków.

2. Plan remontów i poprawy stanu technicznego zasobów

Duży stopień zużycia budynków, wiek budynków komunalnych, niewystarczająca w stosunku do potrzeb wysokość środków finansowych na wykonanie gruntownych remontów budynków powoduje, że zachodzi konieczność wykonywania w nich również prac polegających na konserwacji, drobnych naprawach i usuwaniu awarii. Prace te polegają m.in. na naprawach poszczególnych elementów budynków niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należytym stanie technicznym, obejmujących likwidację przyczyn mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów. Należy nadmienić, że budynki mieszkalne będące w 100% własnością Gminy Sępólno Krajeńskie należą do najstarszych w Sępólnie Krajeńskim, a średni stopień ich zużycia przekracza 50%.

Plan remontów na lata 2012–2016 uwzględni priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględni również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych poprzez

wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych, centralnego ogrzewania oraz remontów pustostanów.

Wydatki planowane na remonty w latach 2012– 2016 przedstawione zostały w tabeli 11. Przedmiotowe wydatki zaplanowano w oparciu o możliwości finansowe Gminy Sępólno Krajeńskie z uwzględnieniem dotacji z budżetu Gminy Sępólno Krajeńskie w wysokości 50 tys. zł rocznie. Wykazane w tabeli kwoty nie zawierają funduszu remontowego przekazywanego dla wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Sępólno Krajeńskie, którego prognozowane kwoty na lata 2012– 2016 kształtują się następująco w poszczególnych latach:

- rok 2012 – 85 000 zł,
- rok 2013 – 85 000 zł,
- rok 2014 – 90 000 zł,
- rok 2015 – 90 000zł,
- rok 2016 – 90 000 zł.

Tabela 11 . Planowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych w latach 2012 - 2016.

Lp.	Rodzaj prac	Szacowana wartość planowanych wydatków remontowych w poszczególnych latach [zł]				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Instalacje sanitarne, wod-kan. gazowe	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
2.	Dachy	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
3.	Roboty elektryczne	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
4.	Balkony	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
5.	Centralne ogrzewanie, piece	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
6.	Likwidacja zbiorników bezodpływowych	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
7.	Stolarka okienna i drzwiowa	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
8.	Remonty pustostanów	50 000	250 000	250 000	300 000	0
9.	Elewacje i klatki schodowe	5 000	5 000	50 000	50 000	50 000
10.	Awarie i pozostałe remonty	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Ogółem:		180 000	380 000	425 000	475 000	175 000

W tabeli nr 12 zawarto wielkości wydatków, jakie Gmina Sępólno Krajeńskie zamierza przeznaczyć na remonty budynków komunalnych oraz lokali i części wspólnych budynków we wspólnotach. Wydatki te rozplanowano w oparciu o możliwości finansowe Gminy (wpływy z czynszów) z uwzględnieniem dotacji z budżetu Gminy Sępólno Krajeńskie.

Tabela 12. Planowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych i we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2012 - 2016.