

**UCHWAŁA NR IX/72/11
RADY MIEJSKIEJ W SOLCU KUJAWSKIM**

z dnia 29 czerwca 2011 r.

**W SPRAWIE: ZMIANY UCHWAŁY NR VIII/55/07 RADY MIEJSKIEJ W SOLCU KUJAWSKIM
Z DNIA 22 CZERWCA 2007 W SPRAWIE: „WIELOLETNIEGO PROGRAMU GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2007 –2013”**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266)¹⁾ oraz art. 7 ust. 1 pkt. 7 i art. 40 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591)²⁾, w związku z Uchwałą Nr VIII/55/2007 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 22 czerwca 2007 roku w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007 –2013” (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom., Nr 101, poz. 1544)³⁾

**RADA MIEJSKA W SOLCU KUJAWSKIM
UCHWAŁA, CO NASTĘPUJE:**

§ 1. 1. Zmienia się załącznik nr 1 do Uchwały Nr VIII/55/2007 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 22 czerwca 2007 roku w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007 –2013”, który otrzymuje brzmienie określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Tabele nr 1,2, 3,4 i 5 do załącznika nr 1 do Uchwały Nr VIII/55/07 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 22 czerwca 2007 r. w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2007-2013” otrzymują brzmienie określone w załączniku nr 1,2,3,4 i 5 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Solec Kujawski.

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

¹⁾Zmiana: Dz.U.2004.281.2783,Dz.U.2004.281.2786, Dz.U.2006.86.602, Dz.U.2006.94.657, Dz.U.2006.167.1193, Dz.U.2006.86.602, Dz.U.2006.249.1833, Dz.U.2007.128.902, Dz.U.2007.173.1218, Dz.U.2010.3.13;

²⁾Zmiana: Dz.U.02.23.220, Dz.U.02.62.585, Dz.U.02.113.984, Dz.U.02.214.1806, Dz.U.03.80.717, Dz.U.03.162.1568, Dz.U.02.153.1271, Dz.U.04.102.1055, Dz.U.04.116.1203, Dz.U.02.214.1806, Dz.U.05.172.1441, Dz.U.06.17.128, Dz.U.05.175.1457, Dz.U.06.181.1337, Dz.U.07.48.327, Dz.U.07.138.974, Dz.U.07.173.1218, Dz.U.08.180.1111, Dz.U.08.223.1458, Dz.U.09.52.420,Dz.U.09.157.1241,Dz.U.10.28.142, Dz.U.10.28.146,Dz.U.10.106.675,Dz.U.10.40.230;

³⁾Zmiana: Dz. Urz. Woj. Kuj.- Pom.2008.168.2784

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/72/11
Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim
z dnia 29 czerwca 2011 r.

do Uchwały Nr IX/72/11 Rady Miejskiej w

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2007-2013

Rozdział I.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI I STANU TECHNICZNEGO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 1. Zasób mieszkaniowy gminy Solec Kujawski stanowią lokale będące własnością gminy oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym gminy.

§ 2. Do 2013 roku przewiduje się:

1. Sprzedaż lokali mieszkaniowych w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych. W przypadku, gdy najemca nie jest zainteresowany zakupem lokalu lub zalega z opłatami należy rozważyć możliwość zamiany mieszkania.

2. W budynkach stanowiących wyłączną własność gminy:

- a) sprzedaż 6 budynków (12 lokali mieszkalnych), po uprzednim wysiedleniu z nich najemców,
- b) rozbiórkę 10 budynków (34 lokali mieszkalnych), po uprzednim wysiedleniu najemców,
- c) sprzedaż 3 lokali w 7 budynkach. W przypadku, gdy najemca nie jest zainteresowany zakupem lokalu najemców należy wyprowadzić, a lokale przeznaczyć do sprzedaży,
- d) zwiększenie ilości lokali socjalnych z 98 do 151 poprzez zmianę statusu lokalu z lokalu na czas nieokreślony na lokal socjalny.

- Powyższe ilustrują (tabele nr: 1,2 i 3).

3. Budowę budynków mieszkalnych oraz adaptację istniejących budynków wraz z lokalami socjalnymi, tj.:

- a) budowę budynku przy ul. Toruńskiej – planuje się 16 mieszkań,
- b) budowę budynków na terenie zlokalizowanym pomiędzy ul. 23 Stycznia a Boh. Września oraz przy ul. Bydgoskiej i Toruńskiej 70A.

- Łącznie przewiduje się pozyskanie poprzez budowę i adaptacje 154 mieszkań.

§ 3. 1. Lokale socjalne będą pozyskiwane poprzez :

- a) budowę budynków z lokalami socjalnymi (20),
- b) zakup budynków, w których lokale zostaną przeznaczone na lokale socjalne (10),
- c) zmianę sposobu przeznaczenia lokali użytkowych (4),
- d) zmianę statusu istniejących lokali mieszkalnych o małej powierzchni i niskim standardzie, które spełniają standardy określone w § 7 ust. 4. (z 27 na 86)

2. W 2013 r. liczba lokali socjalnych w gminie zwiększy się z 27 do 120

§ 4. 1. Stan techniczny budynków, stanowiących wyłącznie własność gminy, o których mowa w § 1 ust.1 i administrowanych przez gminę, przedstawia tabela nr 4.

2. Stan techniczny budynków Wspólnot Mieszkaniowych, których gmina jest współwłaścicielem, o których mowa w 1 ust. 2 przedstawia tabela nr 5.

Rozdział II.

ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH BUDYNKÓW

§ 5. 1. Podstawowym zadaniem gminy w zakresie stanu technicznego budynków stanowiących wyłączną własność gminy jest podejmowanie działań mających na celu utrzymanie zasobu gminy w stanie nie pogorszonym.

2. Podstawowym zadaniem gminy w zakresie stanu technicznego budynków stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, których gmina jest udziałowcem, jest:

- a) realizacja Uchwały Rady Miejskiej Nr XVIII/102/96 z dnia 02.02.1996 r., w sprawie określenia zasad finansowania remontów nieruchomości wspólnych, stanowiących współwłasność gminy,
- b) realizacja Uchwał podejmowanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

§ 6. 1. Potrzeby remontowe i źródła finansowania tych potrzeb w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych ustala Wspólnota Mieszkaniowa, zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali.

2. Na realizację remontów i modernizację części wspólnych nieruchomości w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem gminy, położonych na terenie gminy Solec Kujawski, Gmina może udzielić pomocy finansowej lub udzielać poręczenia na zaciągane pożyczki i kredyty przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

3. Tryb i zasady udzielania pomocy finansowej Wspólnotom Mieszkaniowym określa Rada Miejska w formie uchwały.

§ 7. 1. Potrzeby remontowe i źródła finansowania potrzeb remontowych w budynkach i lokalach stanowiących wyłączną własność gminy ustala się biorąc pod uwagę standardy docelowe dla budynków, lokali mieszkalnych i lokali socjalnych.

2. Przyjmuje się docelowo następujący standard dla budynków:

- a) elewacja bez ubytków i okładzin,
- b) pomalowane klatki schodowe wraz z oknami i drzwiami wejściowymi do budynku, piwnic, strychów i pralni ,
- c) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachu, oraz dobry stan techniczny dachu,
- d) sprawne zamki i domofony w wejściu głównym lub w wejściach do zespołów mieszkań, sprawne skrzynki na listy, tablice ogłoszeń, wykaz telefonów alarmowych
- e) aktualne i czytelne oznakowanie budynku,
- f) prawidłowe i zamknięte wejście na dach,
- g) sprawne ławy kominiarskie na dachu,
- h) sprawna instalacja odgromowa,
- i) sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne (badania co 1 rok),
- j) sprawna instalacja elektryczna przystosowana do napięcia znamionowego 230V i 400V oraz zwiększonego obciążenia sprzętem gospodarstwa domowego 5 kW,
- k) instalacja gazowa o sprawdzonej szczelności i z rur o złączach spawanych (kontrola szczelności co 1 rok), w przypadku gdy budynek wyposażony jest w instalację gazową,
- l) główny zawór gazu wyniesiony na zewnątrz budynku
- m) elementy konstrukcji budynku nie wykazujące objawów zagrożenia,
- n) wodomierze i instalacja wodociągowa poza mieszkaniem zabezpieczona przed zamarzaniem oraz przed uszkodzeniem,
- o) węzły cieplne wyposażone w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe, pompowe, z pomiarem zużycia ciepła przez budynek i automatyką pogodową.

3. Przyjmuje się następujący standard dla lokalu mieszkalnego:

- a) indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, zimnej wody i ciepłej,
- b) sprawne, stałe i bezpieczne źródła ciepła, nie powodujące zanieczyszczeń środowiska,

- c) własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i ustępem spłukiwanym,
- d) własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewozmywakiem zaopatrzonym w zimną wodę oraz kuchenkę na czynnik grzewczy gazowy, elektryczny ewentualnie węgiel,
- e) przedpokój lub przedsionek izolacyjny,
- f) przegrody budowlane wydzielające lokal, spełniają co najmniej minimalne wymagania dotyczące izolacji akustycznej i ochrony przeciwpożarowej,
- g) zapewnienia wymiany powietrza – co najmniej wentylacja grawitacyjna kuchni i łazienki,
- h) ściany i sufity suche: bez zawilgoceń, nalotów pleśni i grzybów,
- i) okno oszklone co najmniej szybą podwójną ze sprawnymi okapnikami, dające się zamykać i otwierać do wewnątrz pomieszczeń, wyremontowane parapety,
- j) szczelne posadzki na balkonach i loggiach,
- k) wyremontowane posadzki, podłogi oraz ich podłoża,
- l) sprawne i nie przeciekające: instalacje co, z rurami prowadzonymi po powierzchni ścian, piony wodne i kanalizacyjne,
- m) sprawne i o wystarczającej zdolności poboru mocy – instalacje elektryczne,
- n) szczelne instalacje i sprawne urządzenia gazowe, w przypadku lokalu wyposażonego w taką instalację.

4. Przyjmuje się następujące standardy dla lokalu socjalnego:

- 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 do lokalu,
- c) w.c. indywidualne lub zbiorowe,
- d) pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne
- e) lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza (kratka wentylacyjna lub tzw. lufcik w oknie), w lokalach wieloizbowych - wentylacja w kuchni,
- f) lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródło ciepła (grzejniki radiatorowe, piece kaflowe, węglowe lub akumulacyjne, kuchenne trzony kaflowe),

§ 8. 1. Ustala się, że do obowiązków najemcy w zakresie utrzymania mieszkania należy:

- a) naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, płytek ceramicznych, szklanych i innych ułożonych w lokalu, wymiana wykładzin podłogowych, płytek ceramicznych i szklanych,
- b) naprawa i konserwacja okien i drzwi w tym obustronne malowanie okien oraz malowanie drzwi wejściowych od strony wewnętrznej,
- c) naprawa i konserwacja wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
- d) naprawa i konserwacja pieców węglowych, akumulacyjnych i co, trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych, węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, umywalek i zlewozmywaków wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- e) naprawa i konserwacja osprzętu, zabezpieczeń, tablic licznikowych zabudowanych w lokalu, instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów,
- f) naprawa i konserwacja etażowego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
- g) naprawa, konserwacja i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych,
- h) naprawa, konserwacja i wymiana instalacji wody sieciowej za zaworem odcinającym i wodomierzem wraz z montażem wodomierza i jego wymianą,
- i) konserwacja balkonów i loggi,

- j) konserwacja pomieszczeń gospodarczych przynależnych do lokali z naprawami i wymianą stolarki okiennej i drzwiowej w tych pomieszczeniach włącznie,
- k) usunięcie skutków szkód i zniszczeń lokalu i budynku, spowodowanych przez najemcę i członków jego gospodarstwa domowego oraz odwiedzające go osoby.

2. Ustala się, że do obowiązków gminy w zakresie utrzymania budynków i mieszkań należy:

- a) utrzymanie w należytym stanie budynku oraz instalacji, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców,
- b) dokonywanie napraw lokali, instalacji i wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcę, w szczególności napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych (bez urządzeń odbiorczych) centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników (z wyłączeniem zaworów),
- c) wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg oraz tynków, jeśli przyczyny uzasadniające nie powstały z winy najemcy.

§ 9. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy z rozbiciem na poszczególne lata ilustruje tabela nr 6.

Rozdział III. ZASADY PRYWATYZACJI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 10. 1. W latach 2007-2013 planuje się sprzedaż:

- a) 432 lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest współwłaścicielem,
- b) 30 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy,
- c) 8 budynków, w których zlokalizowanych jest 20 lokali mieszkalnych .

2. Przychód ze sprzedaży , o której mowa w ust.1 ,przeznacza się na finansowanie kosztów budowy budynków mieszkalnych , kosztów przeprowadzanych remontów i modernizacji budynków stanowiących własność gminy.

§ 11. Sprzedaż lokali następuje według poniższych zasad:

- 1. Lokale mieszkalne sprzedawane są wraz z pomieszczeniami przynależnymi (np. strych, piwnica, magazyn).
- 2. Sprzedaż lokali następuje z jednoczesnym oddaniem we współużytkowanie wieczyste lub współwłasność części gruntu obejmującego działkę umożliwiającą racjonalne korzystanie z całego budynku.
- 3. Lokale mieszkalne sprzedawane są za gotówkę lub na raty.
- 4. Do sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych stosuje się bonifikatę w wys. 50% wartości lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego
- 5. Dla nabywców lokali mieszkalnych, którzy dokonają opłaty całej ceny gotówką udziela się bonifikaty w wys. 20% od wartości lokalu, z uwzględnieniem ust. 4. Bonifikata, o której mowa może być zastosowana w przypadku zapłaty całej ceny sprzedaży, nie później niż 30 dni od daty zawarcia umowy notarialnej (dla posiadających książeczki mieszkaniowe z premią gwarancyjną).
- 6. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego cena sprzedaży lokalu zostaje rozłożona na raty roczne, nie dłużej niż na 10 lat. Pierwsza wpłata powinna wynosić minimum 5%. Rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu w wys. 30% stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.
- 7. W przypadku zbycia lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy kupujący zwraca gminie środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym po rozliczeniu funduszu na dzień sprzedaży.
- 8. Zobowiązania zaciągnięte przez Wspólnotę Mieszkaniową na remont, modernizację lub budowę, w części przypadającej na lokal stanowiący przedmiot sprzedaży, przejmuje kupujący.

Rozdział IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 12. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne

b) za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania budynku, remontów i modernizacji, a w przypadku budynków nowowytbudowanych, zakupionych lub adaptowanych również koszty zwrotu poniesionego kapitału

3. Czynsze opłacają najemcy lokali w mieszkaniowym zasobie gminy.

4. Najemca zobowiązany jest oprócz obowiązku opłacania czynszu do pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem mieszkania (m.in. kosztów energii elektrycznej, ciepłej, gazu, wody i kanalizacji, wywozu nieczystości, anteny i innych).

§ 13. 1. Przy ustaleniu stawki bazowej czynszu uwzględnia się podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania budynku, remontów i modernizacji, a w przypadku budynków nowowytbudowanych, zakupionych lub adaptowanych również koszty zwrotu poniesionego kapitału.

2. Podwyższanie stawki bazowej czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 m-cy.

3. Wzrost wartości stawki bazowej czynszu w danym roku nie może przekroczyć 30 %.

§ 14. 1. Stawkę bazową czynszu, o której mowa w § 13 obniża się ze względu na:

1) zły stan techniczny budynku lub lokalu mieszkalnego, tj. w przypadku, gdy:

a) lokal mieszkalny zlokalizowany jest w budynku przeznaczonym do rozbiórki – o 30 %,

b) lokal mieszkalny zlokalizowany jest w budynku, którego ściany nie spełniają norm związanych z przenikalnością ciepła i są nie ocieplone – o 5%,

c) lokal mieszkalny zlokalizowany jest w budynku, w którym stropodach nie spełnia norm związanych z przenikalnością ciepła i jest nie ocieplony – o 5%,

d) lokal mieszkalny zlokalizowany jest w budynku, w którym nie ma regulacji ciepła – o 5%,

e) lokal mieszkalny zlokalizowany jest w budynku, w którym okna nie spełniają norm przenikalności ciepła – o 3%

2) niekorzystne usytuowanie budynku, tj., gdy budynek w którym znajduje się lokal mieszkalny usytuowany jest w strefie peryferyjnej – o 15%. Wykaz budynków, które nie są korzystnie usytuowane ilustruje tabela nr 7.

3) niekorzystne warunki lokalowe , tj. w przypadku, gdy:

a) lokal mieszkalny nie jest wyposażony w WC – o 5%,

b) lokal mieszkalny nie jest wyposażony w łazienkę – o 5%,

c) kuchnia jest wspólna dla więcej niż jednego lokalu mieszkalnego – o 15%,

d) łazienka i WC są wspólne dla więcej niż jednego lokalu mieszkalnego – o 5%,

4) niekorzystne usytuowanie lokalu w budynku, tj., gdy:

a) lokal mieszkalny zlokalizowany jest w suterenie lub oficynie – o 5%,

b) lokal mieszkalny położony jest na piątej kondygnacji lub na strychu – o 5%,

5) niższy standard wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalacje i urządzenia techniczne, tj.:

a) lokal mieszkalny nie jest wyposażony w instalację grzewczą – o 3%,

b) lokal mieszkalny nie jest wyposażony w instalację ciepłej wody ogrzewanej z sieci – o 3%,

c) lokal mieszkalny nie jest wyposażony w instalację wody – o 3%,

d) lokal mieszkalny nie jest wyposażony w instalację kanalizacyjną – o 3%,

e) lokal mieszkalny nie jest wyposażony w instalację gazową – o 3%.

6) Stawkę bazową czynszu, o której mowa w § 13 podwyższa się o 100%, w przypadku, gdy najemca podnajmuje bez zgody wynajmującego lokal mieszkalny.

2. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników obniżających stawkę bazową, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit b-e oraz pkt 2-5, łączna obniżka nie może przekroczyć 30 % stawki bazowej.

3. W przypadku zastosowania obniżki, o której mowa w § 14 ust. 1 pkt 1 lit. a. z innymi obniżkami, łączna obniżka nie może przekraczać 50 % stawki bazowej.

4. Stawkę bazową czynszu, o której mowa w § 13 podwyższa się o 50%, w przypadku, gdy najemca podnajmuje za zgodą wynajmującego lokal mieszkalny.

5. Stawkę bazową czynszu, o której mowa w § 13 można zmniejszyć na okres do 12 miesięcy o 50%, gdy najemca zamienia się na lokal o niższym standardzie.

§ 15. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział V. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA

§ 16. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne,
- b) wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność gminy,
- c) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych,

2. Przyjmuje się, że gospodarka mieszkaniowa może być finansowana w formie dotacji z budżetu gminy i państwa oraz w formie dotacji, pożyczek i kredytów z zewnętrznych źródeł finansowych.

§ 17. 1. Ustala się, że na remonty, modernizacje i konserwacje przeznaczana się rocznie nie mniej niż 30% w skali roku przychodów z czynszów, o których mowa w § 16 ust. 1 lit. a i b.

2. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty zarządu przedstawia tabela nr 8.

Rozdział VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 18. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Solec Kujawski za pomocą Referatu Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miasta i Gminy w Solcu Kujawskim.

2. W przypadku lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność gminy, nieruchomością wspólną zarządzają zarządcy posiadający licencję zawodową.

§ 19. 1. Wybór zarządcy, o którym mowa w § 18 ust.2, należy do kompetencji wspólnoty mieszkaniowej.

2. Zarządcy wykonują swoje obowiązki w oparciu o umowy o zarządzaniu, zawierane ze wspólnotami mieszkaniowymi.

§ 20. Przy wykonywaniu zarządzania lokalami mieszkalnymi w budynkach określonych w § 1 przyjmuje się następujące zasady:

1. Należy przestrzegać przepisów prawnych obowiązujących w zakresie zarządzania nieruchomością i najmu lokali.

2. Przydział lokali mieszkalnych, socjalnych i zamiennych następuje wg zasad określonych przez Radę Miejską.

3. Od najemców zasiedlających lokale mieszkalne nie pobiera się kaucji.

4. Wobec najemców zalegających z opłatami czynszu i innymi opłatami określonymi w § 14 przyjmuje się następujący tok postępowania:

- a) wzywa się pisemnie najemcę do zapłaty po upływie 2-ch miesięcy zalegania z opłatami,
- b) po nieskutecznym wezwaniu, proponuje się spisanie ugody o spłacie zadłużenia w ratach, a w przypadku nie podpisania ugody przez zadłużonego najemcę należy przesłać propozycję ugody podpisaną jednostronnie przez zarządzającego,
- c) przed podpisaniem ugody, przy ustalaniu wielkości rat ustala się przyczynę powstania zadłużenia, proponuje się zmianę mieszkania o niższym czynszu, a informacje o powyższym należy spisać w ankiecie jako załącznik do ugody,

d) po 3 miesięcznym okresie nie wykonywania zapisów ugody wypowiada się najem z zachowaniem okresu wypowiedzenia zgodnie z ustawą o ochronie lokatorów,

e) przy nieskutecznym wypowiedzeniu sprawę kieruje się na drogę postępowania sądowego.

§ 21. 1. Najemcy, zalegającemu z zapłatą czynszu, który dobrowolnie zamienił się na lokal mniejszy lub o niższym standardzie wskazany przez gminę i spłacił 50% zaległości czynszowej zgodnie z zawartą z burmistrzem ugodą, można umorzyć do 50 % zaległości.

2. Najemcy, zalegającemu z zapłatą czynszu, który dobrowolnie zamienił się na lokal mniejszy lub o niższym standardzie wskazany przez gminę i spłacił 50% zaległości czynszowej zgodnie z zawartą z burmistrzem ugodą, można umorzyć do 100% odsetek naliczonych z tytułu nie terminowego regulowania czynszu.

3. Najemcy, zalegającemu z zapłatą czynszu, który spłacił zaległości zgodnie z zawartą z burmistrzem ugodą można umorzyć do 75% odsetek naliczonych z tytułu nie terminowego regulowania czynszu.

§ 22. 1. Dopuszcza się możliwość zlecenia najemcy i osobie korzystającej z lokalu bez tytułu prawnego, o których mowa w § 20 ust. 4 do wykonywania napraw i konserwacji w budynkach stanowiących własność gminy, o których mowa w § 1 ust. 1 oraz innych prac związanych z utrzymaniem budynku lub przy innych pracach na rzecz gminy.

2. Koszty wykonanych prac, o których mowa w ust. 1 obniżają zaległości z tytułu opłat danego najemcy.

Rozdział VII.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJA GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 23. 1. Przewiduje się częściowe finansowanie kosztów budowy lokali mieszkalnych realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe na terenie gminy Solec Kujawski ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

2. Lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 zasiedlone mogą być przez osobę wskazaną przez Burmistrza, która w szczególności odpowiada wymogom wymienionym w ustawie z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw.

3. Szczegółowe warunki współpracy ze spółdzielnią mieszkaniową określi umowa zawarta pomiędzy gminą a spółdzielnią.

§ 24. 1. Przewiduje się współpracę z jednostkami organizacyjnymi, realizującymi budownictwo mieszkaniowe ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w zakresie nadbudowy i dobudowy lokali mieszkalnych do istniejących budynków mieszkalnych oraz zagospodarowania strychów w budynkach mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy na terenie gminy Solec Kujawski.

2. Zasady współpracy z jednostką organizacyjną, o której mowa w ust. 1 określi umowa zawarta pomiędzy gminą a tą jednostką organizacyjną.

§ 25. Mieszkaniowy zasób gminy zwiększy się o budynki i lokale mieszkalne po nieodpłatnym przejęciu nieruchomości zabudowanych od przedsiębiorstw państwowych z terenu gminy Solec Kujawski.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/72/11
Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim
z dnia 29 czerwca 2011 r.
Zalacznik1.pdf

tabela nr 1, 2, 3

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/72/11
Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim
z dnia 29 czerwca 2011 r.
Zalacznik2.pdf

tabela nr 4

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/72/11
Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim
z dnia 29 czerwca 2011 r.
Zalacznik3.pdf

tabela nr 5

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR IX/72/11 RADY MIEJSKIEJ W SOLCU KUJAWSKIM Z DNIA 29 CZERWCA 2011 ROKU W SPRAWIE: ZMIANY UCHWAŁY NR VIII/55/07 RADY MIEJSKIEJ W SOLCU KUJAWSKIM Z DNIA 22 CZERWCA 2007 ROKU W SPRAWIE: „WIELOLETNIEGO PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2007 –2013”.

Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb wspólnoty samorządowej należy do podstawowych zadań gminy, w ramach których gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Do wykonywania tego zadania gmina wykorzystuje mieszkaniowy zasób gminy. W budynkach, w których gmina sprzedała mieszkania, z mocy prawa utworzone zostały wspólnoty mieszkaniowe. Członkami wspólnoty są wszyscy właściciele lokali w danym budynku, zarówno osoby fizyczne, jak i gmina. Podstawowym aktem przesądzającym o konieczności podejmowania uchwał przez radę gminy w zakresie spraw mieszkaniowych jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 Nr 31, poz. 266 j. t.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek uchwalenia przez radę gminy wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy oraz jego aktualizacja. Program taki na lata 2007-2013 został uchwalony przez Radę Miejską w Solcu Kujawskim w dniu 22 czerwca 2007 r. Program zawiera określone składniki, tj.: • 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, • 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. Wobec ustawowego obowiązku dokonywania aktualizacji programu niniejszą Uchwałą wprowadza się zmiany między innymi w zakresie regulacji sposobu administrowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem pozostającym w posiadaniu samoistnym gminy. Niniejszą uchwałą dopuszcza się także możliwość zlecenia najemcy i osobie korzystającej z lokalu bez tytułu prawnego, do wykonywania napraw i konserwacji w budynkach stanowiących własność gminy oraz innych prac związanych z utrzymaniem budynku lub przy innych pracach na rzecz gminy. Wprowadzone zmiany przede wszystkim wpłyną na zmniejszenie zadłużenia z tytułu niewnoszenia opłat związanych z korzystaniem z lokalu oraz pozwolą na utrzymanie budynków w niepogorszonym stanie technicznym. Biorąc pod uwagę powyższe, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione i konieczne.