



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 4 listopada 2019 r.

Poz. 9077

UCHWAŁA NR IX/105/2019 RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI

z dnia 24 października 2019 r.

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Września na lata 2019-2024

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) Rada Miejska we Wrześni uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Września w latach 2019-2024 jest określenie podstawowych kierunków działania w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Ilekroć w uchwale 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.),
2. zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Września,
3. zarządzaniu - należy przez to rozumieć podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania budynków i lokali w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
4. gminie - należy przez to rozumieć Gminę Września.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 3. 1. Zasób stanowią lokale znajdujące się:

- 1) w budynkach będących w 100 % własnością gminy,
- 2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- 3) w innych budynkach, których gmina jest posiadaczem samoistnym.

2. Na dzień 31 sierpnia 2019 r. w skład zasobu wchodziło 317 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 13.277,03 m², w tym:

- 1) 191 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 7.711,49 m² - w 38 budynkach stanowiących w 100 % własność gminy,

2) 118 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 5.238,88 m² - w 53 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,

3) 8 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 326,66 m² - w 1 innym budynku.

3. Na dzień 31 sierpnia 2019 r. dla 317 lokali wchodzących w skład zasobu, zawartych było 51 umów najmu socjalnego lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 1.718,42 m².

4. Umowy najmu socjalnego lokali zawiera się z osobami/rodzinami o niskich dochodach, oraz takimi, którym stosowne uprawnienie przyznał sąd.

5. Na dzień 31 sierpnia 2019 r. gmina posiadała 4 tymczasowe pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 88,61 m² usytuowane w budynkach położonych we Wrześni, przy ul. Wiśniowej 81 oraz w Gonicach 2.

6. Z uwagi na niedostateczną ilość lokali mieszkalnych stanowiących zasób, wobec składanych przez osoby zainteresowane wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu, konieczność realizowania najmu socjalnego lokali wobec sądowych orzeczeń o eksmisji z uprawnieniem do najmu socjalnego, jak również mając na uwadze potrzeby związane z koniecznością wykwaterowania lokatorów zamieszkujących w budynkach przeznaczonych docelowo do rozbiórki, wskazanym jest - w miarę możliwości - pozyskiwanie lokali do zasobu.

7. Szacowana wielkość zasobu w latach 2019-2024 (wg stanu na 31 grudnia danego roku kalendarzowego)

Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Szacowana liczba lokali w zasobie	308	293	278	268	258	248

8. Stan techniczny budynków - będących własnością gminy, w których znajdują się lokale wchodzące w skład zasobu.

Lp.	Adres	Liczba lokali	Rok budowy	Stan techniczny budynku	Uwagi
1.	Września, ul. Batorego 8	9	1973	średni	
2.	Września, ul. Daszyńskiego 4	11	1960	średni	Planowane jest wykwaterowanie lokatorów, docelowo budynek do rozbiórki
3.	Września, ul. Gnieźnieńska 30	3	1930	dostateczny	Planowane jest wykwaterowanie lokatorów
4.	Września, ul. Jana Pawła II 23	10	1890	dostateczny	
5.	Września, ul. Kościuszki 21	1	Budynek WOK		
6.	Września, ul. Miłosławska 16A	Lokatorów wykwaterowano, budynek do rozbiórki.			
7.	Września, ul. Słowackiego 33B	7	1958	średni	
8.	Września, ul. Szkolna 26	6	1890	dostateczny	
9.	Września, ul. Wiśniowa 81	13	1965	średni	+ 2 tymczasowe pomieszczenia
10.	Września, ul. Wiśniowa 81a	15	2013	dobry	
11.	Września, ul. Warszawska 26A i 26B	Lokatorów wykwaterowano, budynek do rozbiórki.			
12.	Września, ul. Jana Pawła II 17	Lokatorów wykwaterowano (umowa najmu lokalu użytkowego), budynek do rozbiórki.			
13.	Bierzglinek, ul. Orzechowa 12	1	1890	dostateczny	
14.	Bierzglinek, ul. Orzechowa 13	1	1890	dostateczny	

15.	Bierzglinek, ul. Orzechowa 14	3	1900	dostateczny	
16.	Chocicza Mała 2	2	1928	dostateczny	
17.	Chocicza Wielka 21	5	1962	średni	
18.	Gonice 2	3	1908	dostateczny	+ 2 tymczasowe pomieszczenia
19.	Gonice 3	3	1908	dostateczny	
20.	Gonice 3A	5	1908	średni	
21.	Gutowo Małe, ul. Centralna 21	8	1930	dostateczny	
22.	Gutowo Małe, ul. Centralna 23	3	1930	dostateczny	
23.	Gutowo Małe, ul. Powidzka 23	12	1972	średni	
24.	Gutowo Małe, ul. Powidzka 25	13	1985	średni	
25.	Gutowo Wielkie 50	6	1956	średni	
26.	Gutowo Wielkie 52	6	1926	dostateczny	
27.	Kaczanowo, ul. Kaliska 50	3	1908	średni	
28.	Nowy Folwark, ul. Nowa 50	6	1928	dostateczny	
29.	Nowy Folwark, ul. Nowa 52	4	1928	dostateczny	
30.	Obłaczkowo 67A	5	1908	średni	
31.	Obłaczkowo 67B	2	1971	średni	
32.	Obłaczkowo 68	3	1915	dostateczny	
33.	Sędziwojowo 61	3	1908	dostateczny	
34.	Marzenin, ul. Parkowa 4	3	1897	dostateczny	Budynek do wykwaterowania (1 lokal objęty umową najmu)
35.	Chocicza Wielka 7	1	1957	dostateczny	
36.	Węgiełki, ul. Topolowa 4	1	1925	dostateczny	
37.	Kleparz 31	1	1960	dostateczny	
38.	Stanisławowo 8	2	1899	dostateczny	2 lokale wyodrębnione

9. Ogólny stan techniczny budynków stanowiących własność gminy ocenić należy jako średni. Budynki te pochodzą w większości z okresu międzywojennego i wcześniejszego. Sukcesywnie przeprowadzane są remonty, mające na celu utrzymanie substancji mieszkaniowej w możliwie najlepszym stanie technicznym (w poprzednich latach podejmowano przede wszystkim prace związane z wymianą pokryć dachowych). Priorytetem przy realizacji remontów na najbliższe lata jest usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia, bądź środowiska. W najbliższych latach planuje się dalsze wykonywanie modernizacji starych instalacji elektrycznych - zarówno w częściach wspólnych budynków, jak i w odzyskiwanych do dyspozycji gminy lokalach, remonty kolejnych klatek schodowych, dalsze wymiany zużytej stolarki okiennej i drzwiowej. Na bieżąco należy również wykonywać niezbędne roboty zdunskie (względy bezpieczeństwa). Potrzeby w zakresie remontów, modernizacji budynków i lokali gminnych realizowane będą m.in. w oparciu o zalecenia z protokołów okresowych: rocznych i pięcioletnich kontroli technicznych, wykonanych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, ekspertyzy, zgłoszenia najemców oraz wyniki systematycznych przeglądów stanu technicznego budynków realizowanych przez zarządcę. W dalszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu podniesienie standardu zamieszkania (modernizacje).

Większość budynków wymaga napraw elewacji - wskazane byłoby sukcesywne docieplanie ścian zewnętrznych w szczególności ze względu na potencjalne oszczędności energii potrzebnej do ogrzania budynku oraz zmniejszenie emisji zanieczyszczeń do środowiska.

W latach następnych, w celu ograniczenia emisji substancji szkodliwych do atmosfery, powstających w wyniku ogrzewania większości lokali należących do zasobu piecami węglowymi, stopniowo – w miarę posiadanych możliwości i środków finansowych zakłada się likwidowanie nieefektywnych źródeł ciepła. Przy wyborze jego rodzaju należy wziąć pod uwagę infrastrukturę badanego obszaru z uwagi na dostępność do sieci oraz techniczną możliwość podłączenia budynku bądź wyposażenia lokalu (m.in. możliwości wydzielania pomieszczeń na węzły lub kotłownie).

Tylko nieliczne budynki zasobu mają możliwość podłączenia do instalacji gazowej. W większości są to budynki objęte umowami najmu socjalnego - Września, ul. Jana Pawła II 23, Września, ul. Słowackiego 33B, Września, ul. Szkolna 26 – zamieszkują w nich osoby o najniższych dochodach, dla których koszt takiego ogrzewania może przekraczać ich możliwości finansowe; potencjalna możliwość przyłączenia do sieci gazowej istniała by również dla budynków położonych we Wrześni, przy ul. Wiśniowej 81 i 81A. Nadmienić jednak należy, że są to lokale o obniżonym standardzie, w którym przewiduje się dalsze kwaterowanie osób – głównie po wyrokach eksmisyjnych, które już w obecnej sytuacji notorycznie nie wywiązują się z obowiązku wnoszenia opłat czynszowych.

Wobec powyższego w większości przypadków należałoby rozważyć możliwość wydzielania pomieszczeń na węzeł lub kotłownię dla poszczególnych budynków. Należy mieć jednak świadomość, że takie rozwiązanie, choć niewątpliwie pożądane i zgodne z wdrażaną przez gminę polityką niskoemisyjną, niesie za sobą szereg wydatków po stronie gminy – koszt opracowania dokumentacji projektowej, budowy kotłowni, koszty jej utrzymania i eksploatacji, koszt budowy instalacji wewnętrznych w budynkach i lokalach oraz rozbiórki i utylizacji istniejących pieców kaflowych. Ze strony najemców natomiast, pomimo podniesienia standardu lokali, paradoksalnie – należy spodziewać się dalszego wzrostu zaległości w opłatach (obciążenie opłatami za CO, wzrost stawki czynszowej wobec dokonanych ulepszeń).

10. W kolejnych latach - objętych niniejszym programem - planowane jest podejmowanie działań mających na celu wyburzenie części budynków, które są w złym stanie technicznym lub wymagają znacznych nakładów finansowych, po wcześniejszym wykwaterowaniu najemców do innych lokali komunalnych (dotyczy to budynków, położonych we Wrześni, przy ul. Jana Pawła II 17, Warszawskiej 26 A i B, Miłosławskiej 16A i Daszyńskiego 4).

11. W skład zasobu wchodzi ponadto 118 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. W przypadku tych budynków widoczna jest tendencja do dbałości o stan techniczny, zarówno ze strony zarządców jak i samych mieszkańców. Wspólnoty mieszkaniowe dokonują remontów i modernizacji w oparciu o środki zgromadzone na funduszu remontowym. Lokale gminne znajdujące się w takich budynkach przeznaczone są do zbycia, w szczególności na rzecz ich najemców z zastosowaniem bonifikat.

12. Budynki będące w 100 % własnością gminy, w których znajdują się lokale wchodzące w skład zasobu, wyposażone są w instalacje:

- 1) elektryczną – 100 %
- 2) wodną – 100 %
- 3) kanalizacyjną – 100 %, w tym:
 - a) kanalizacyjną do sieci miejskiej – 39,47 %
 - b) kanalizacyjną do szamb bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków – 60,53 %
- 4) ogrzewania:
 - a) centralnego ogrzewania z sieci PEC – 5,3 %
 - b) centralnego ogrzewania z kotłowni lokalnej – 2,6 %
 - c) ogrzewanie etażowe lub piece kaflowe - 92,1 %

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 4. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznacza liczba złożonych i pozytywnie rozpatrzonych wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu. Ponadto obowiązkiem gminy jest realizowanie sądowych wyroków eksmisyjnych, z których wynika uprawnienie do najmu socjalnego lokalu bądź do tymczasowego pomieszczenia.

§ 5. 1. Na dzień 31 sierpnia 2019 r. zapotrzebowanie to przedstawiało się następująco:

- 1) 31 osób/rodzin figuruje w rejestrze potrzeb mieszkaniowych,
- 2) 7 osób/rodzin figuruje na liście mieszkaniowej lokali mieszkalnych,
- 3) 3 osoby/rodziny figurują na liście mieszkaniowej lokali socjalnych,
- 4) 5 osób/rodzin oczekuje na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w związku z prawomocnym wyrokiem sądu (eksmisje z zasobu),
- 5) 4 osoby/rodziny oczekują na wskazanie tymczasowego pomieszczenia w związku z prawomocnym wyrokiem sądu (eksmisje z zasobu).

2. Zapotrzebowanie na lokale z zasobu w latach 2013-2018 (wg stanu na koniec roku kalendarzowego)

lp.	Zapotrzebowanie	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Rejestr potrzeb mieszkaniowych	33	41	37	28	36	29
2.	Lista lokali mieszkalnych	0	0	6	9	8	10
3.	Lista lokali socjalnych	4	2	8	13	6	0
4.	Eksmisje z prawem do najmu socjalnego lokalu	16	11	6	5	5	3
5.	Eksmisje z prawem do tymczasowego pomieszczenia	0	1	7	3	4	1
	Ogółem	53	55	64	58	59	43

3. Mając na uwadze planowane wyburzenia budynków (poprzedzone przekwaterowaniem lokatorów) konieczne będzie dysponowanie przez gminę lokalami, spełniającymi wymogi lokalu zamiennego.

4. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na poszczególne lata. Tabela - wartości podane w tys. zł.

lp.	Rodzaj robót remontowych i modernizacyjnych	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Roboty zduńskie	30	30	30	25	20	15
2.	Pokrycia dachowe wraz z obróbkami blacharskimi i wymianą rynien i rur spustowych	250	180	150	130	100	100
3.	Roboty instalacyjne (wod-kan), wymiana i modernizacja instalacji	70	70	65	60	60	60
4.	Roboty elektryczne wymiana i modernizacja instalacji	50	50	45	40	40	40
5.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	50	40	35	30	30	30
6.	Roboty ogólnobudowlane - docieplenia ścian i stropodachów, elewacje, roboty tynkarskie, malarskie, remonty schodów, kominów itp.	250	250	200	200	200	200
	Ogółem	700	620	525	485	450	445

Rozdział 4.**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 6. Sprzedaż mieszkań komunalnych.

1. Umożliwienie nabycia lokali komunalnych na własność przez ich najemców jest celem strategicznym gminy. Celowi temu służą m.in. uprawnienia określone w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy.

2. Sprzedaż lokali następuje na rzecz najemców albo na zasadach ogólnych - w trybie przetargowym.

3. Sprzedaż lokali na rzecz najemców następuje z zastosowaniem bonifikat określonych odrębnymi przepisami. Bonifikaty winny umożliwić szeroki dostęp do zakupu lokalu przez najemcę.

4. Ze sprzedaży wyłącza się lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do wyburzenia, w których przewidywana jest zmiana funkcji, lokale w których realizowany jest najem socjalny oraz tymczasowe pomieszczenia.

5. Zakłada się likwidację sytuacji polegającej na posiadaniu przez gminę pojedynczych lokali we wspólnotach mieszkaniowych.

6. Burmistrz tworzy wykaz budynków wyłączonych ze sprzedaży zgodnie z ust. 4.

§ 7. Planowana sprzedaż lokali w latach 2019-2024

Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Planowana sprzedaż	17	15	15	10	10	10

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. Zasady ustalania stawek czynszu najmu.

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem zasobu z przychodami z tytułu czynszu z najmu lokali mieszkalnych. Jednakże zbyt ni wzrost wysokości stawki czynszu spowodować może wzrost liczby osób posiadających zadłużenie z tytułu najmu lokalu albo bezumownego korzystania z niego, a tym samym zwiększenie stanu zadłużenia w zasobie.

2. Czynsz najmu w zasobie winien stanowić główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu.

3. Stawki czynszu w zasobie podlegają różnicowaniu w zależności od:

- 1) położenia lokalu,
- 2) wyposażenia technicznego lokalu.

4. Zmiana standardu lokalu dokonana ze środków gminy powoduje odpowiednią zmianę wysokości stawki czynszu.

§ 9. Stawki czynszowe w lokalach obniża się następująco:

1. położone na terenie wsi - o 10 %
2. niewyposażone w centralne ogrzewanie - o 10 %
3. niewyposażone w łazienkę - o 10 %

Rozdział 6.

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

§ 10. Zarządzanie zasobem wykonuje gmina we własnym zakresie lub zlecając zarząd profesjonalnemu zarządcy.

§ 11. Zarządzanie zasobem powinno umożliwić realizację następujących celów wg niżej wymienionych priorytetów:

1. Utrzymanie na odpowiednim poziomie stanu technicznego zasobu poprzez zahamowanie procesu degradacji technicznej budynków i lokali,
2. Racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu,
3. Intensyfikowanie działań mających na celu dostosowanie standardu i wielkości mieszkania do możliwości finansowych rodziny,
4. Poprawę stanu technicznego zasobu, aby obniżyć koszty eksploatacji lokali,
5. Maksymalne obniżenie zaległości czynszowych.

§ 12. Realizacja celów wymienionych w § 11 będzie możliwa poprzez aktywny sposób zarządzania zasobem - i tak należy:

1. Prowadzić taką politykę remontów, aby w pierwszej kolejności wykonywać remonty budynków wg poniższej hierarchii ważności:

- 1) ze względu na bezpieczeństwo - remonty instalacji elektrycznych oraz roboty zduńskie,
- 2) ze względu na możliwość dewastacji budynków - roboty dekarские, instalacje wodno - kanalizacyjne, centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- 3) obniżając koszty eksploatacji - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty murarskie, uszczelniające, ocieplające itp.,
- 4) ze względu na poprawę estetyki - roboty malarskie, posadzki, podłogi.

2. Intensyfikować działania na rzecz zamiany mieszkań w przypadku gdy:

- 1) jest to jedyny lokal w budynku stanowiącym współwłasność, niesprzedany najemcy,
- 2) powierzchnia dotychczas zajmowanego lokalu jest większa niż wynika to z potrzeb najemcy lub możliwości opłacania ciężących na nim należności (czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego),
- 3) konieczność zamiany wynika z sytuacji zdrowotnej, np. likwidacja barier architektonicznych.

3. Prowadzić wszelkie możliwe działania windykacyjne.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz ze sprzedaży mieszkań na rzecz ich najemców.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być wszelkie fundusze zewnętrzne.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

§ 14. Planowane koszty bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne w poszczególnych latach określa poniższa tabela (w tys. zł.).

lp.	Koszty	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	bieżącej eksploatacji	200	250	250	270	270	270
2.	remontów i modernizacji lokali i budynków	700	620	525	485	450	445
3.	zarządu nieruchomościami wspólnymi	340	350	350	360	360	360
4.	inwestycyjne	100	100	100	150	200	300
	Ogółem	1.340	1.320	1.225	1.265	1.280	1.375

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 15. Gmina w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem podejmować będzie działania polegające w szczególności na:

1. likwidacji niesamodzielnych lokali mieszkalnych,
2. zamianie lokali komunalnych, celem dokonania niezbędnych remontów jak również sprzedaży lokali na rzecz ich najemców,
3. intensyfikacji windykacji należności czynszowych.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 16. Traci moc uchwała nr XXIX/395/2017 rady Miejskiej we Wrześni z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Września na lata 2018-2022 (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 70 z 2018r.)

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Września.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej we Wrześni
(-) Bogdan Nowak