

Uchwała Nr XX/198/08
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 25 kwietnia 2008 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2008 – 2012.

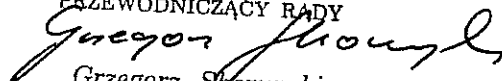
Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 15 i art. 40 ust.1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt. 1 i 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. Nr 31 poz. 266 z 2005 r. z późn. zm.) Rada Miejska uchwala, co następuje :

§1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gostyń na lata 2008 – 2012, stanowiący załącznik do Uchwały.

§2. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

§3. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2008 roku.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Grzegorz Skorupski

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
GOSTYŃ NA LATA**

2008 - 2012

SPIS TREŚCI

PRZEDMOWA.....	2
1. Rozmieszczenie i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Gostyń	2
1.1. Zasób mieszkaniowy gminy Gostyń.....	2
1.2. Zasób lokali o charakterze użytkowym.....	6
1.3. Rodziny ubiegające się o przydział lokali mieszkalnych.....	7
1.4. Źródła i sposoby pozyskiwania mieszkań.....	8
1.5. Lokale socjalne.....	9
1.6. Pomieszczenie tymczasowe.....	10
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy Gostyń na lata 2008 – 2012.....	11
2.1. Obowiązki najemcy.....	11
2.2. Obowiązki wynajmującego.....	12
2.3. Polityka remontowa.....	13
3. Planowana sprzedaż lokali w latach kolejnych.....	16
4. Zasady polityki czynszowej.....	19
4.1. Założenia ogólne.....	19
4.2. Zasady obniżania czynszu na wniosek najemcy.....	21
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.....	21
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2008-2012..	22
7. Wysokość wydatków na budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.....	23
8. Inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.....	24
SPIS TABEL	25

PRZEDMOWA

Zgodnie z treścią art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 05.31.266 ze zmianami) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w wyżej wymienionej ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W świetle zmian wprowadzonych do Kodeksu postępowania cywilnego uniemożliwiającego eksmisję „na bruk” z lokali mieszkalnych, pojawił się po stronie gmin dodatkowy obowiązek w postaci zapewnienia pomieszczeń tymczasowych. O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno – gospodarczych, a w szczególności finansowych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 2 ust 1 pkt. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów ...).

1. Rozmieszczenie i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Gostyń

1.1. Na zasób mieszkaniowy gminy – stan na dzień 31 grudnia 2007 r. – składają się 222 lokale, obejmujące 629 izb o łącznej powierzchni użytkowej 9972,14 m² umiejscowione w 56 budynkach w tym:

A. 137 lokali umiejscowionych w 25 budynkach komunalnych administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gostyniu.

Tabela 1. Wykaz lokali mieszkalnych administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gostyniu w budynkach komunalnych

Lp.	Położenie budynku	Nr budynku	Ilość lokali	Ilość izb	Powierzchnia lokalu m ²	Rok budowy
1.	1-go Maja	1	7	20	366,63	1911 – 1913
2.	Brzezie	85	4	12	186,13	1905
3.	Fabryczna	1	1	3	48,50	Brak danych
4.	Gola	59	8	18	268,80	Adaptacja 2002
5.	Gola	63	14	33	413,56	Adaptacja 1998
6.	Graniczna	2	6	13	213,95	1903
7.	Jana Pawła II	52	4	12	174,70	1863
8.	Jana Pawła II	53	3	9	179,73	1820
9.	Jana Pawła II	54	7	20	385,46	1880
10.	Krajewice	99	6	19	314,59	Brak danych
11.	Nad Kanią	107a	9	25	277,10	1993

Lp.	Położenie budynku	Nr budynku	Ilość lokali	Ilość izb	Powierzchnia lokalu m ²	Rok budowy
12.	Osowo	24	2	7	128,78	Brak danych
13.	Polna	43	4	11	182,42	1965
14.	Polna	43a	4	11	135,21	1989
15.	Polna	72	6	14	274,06	1982
16.	Poznańska	13	3	9	139,24	1900
17.	Poznańska	13a	3	3	48,78	1900
18.	Poznańska	200	2	6	88,94	Brak danych
19.	Sikorzyn	16a	1	5	87,00	1973
20.	Starogostyńska	3	6	16	279,19	1895
21.	Stary Gostyń	56	1	4	93,12	1892
22.	Wrocławska	152	19	48	676,23	1978
23.	Wrocławska	244	7	22	341,37	1900
24.	Wrocławska	250	7	22	278,59	1900
25.	Wrocławska	263	3	9	186,47	Brak danych
	Razem	x	137	371	5768,55	x

Ogólna powierzchnia użytkowa budynków = 5.768,55 m²

Tabela 2. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia

L.p.	Rodzaj wyposażenia	Ilość lokali	Stosunek %
1.	Łazienka i w.c.	85	65,38
2.	w.c.	44	32,12
3.	Ciepła woda	21	15,33
4.	CO	44	32,12
5.	Kanalizacja	137	100,00
6.	Gaz	110	80,29
7.	Brak instalacji wod.-kan.	-	0,00

- B. 68 lokali umiejscowionych w 20 budynkach wspólnot mieszkaniowych w których gmina posiada mniejszościowy lub większościowy udział, zarządzanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gostyniu.

Tabela 3. Wykaz budynków oraz powierzchnia i ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Gostyń we Wspólnotach Mieszkaniowych z większościami lub mniejszościowym udziałem gminy Gostyń, zarządzanych przez ZGKiM

Lp.	Położenie budynku	Nr budynku	Ilość lokali	Ilość izb	Powierzchnia lokalu m ²	% udział gminy	Rok budowy
1.	Bojanowskiego	23	4	15	211,68	22,921	1961
2.	Dusina	1	1	2	50,70	15,65	1900
3.	Hutnika	3a	3	11	140,80	10,40	1974
4.	Hutnika	3b	2	6	88,00	6,54	1974
5.	Jana Pawła II	114	4	10	175,69	57,76	1892
6.	K. Marcinkowskiego	7 – 7a	3	11	263,95	16,97	1908
7.	Kolejowa	7	2	4	58,49	5,42	1920
8.	Kolejowa	17	1	4	51,10	4,05	1979
9.	Mieszka I	2	4	11	142,32	14,80	1963
10.	Nad Kanią	80	1	3	48,51	49,43	1970/80
11.	Olejniczaka	9	5	14	220,18	67,42	1943
12.	Olejniczaka	12	4	14	234,52	51,25	1943
13.	Podgórna	3	1	3	53,96	39,00	1966
14.	Powst. Wlkp.	6	2	2	47,43	8,79	1914
15.	Powst. Wlkp.	8	6	16	281,40	76,88	1902
16.	Powst. Wlkp.	9	1	2	37,00	12,55	1902
17.	Taczaka	1	1	4	59,66	6,08	1981
18.	Taczaka	3	17	51	710,60	70,22	1996
19.	Wrocławska	6	5	18	304,39	78,50	1943
20.	Wrocławska	247	1	5	98,84	55,69	1900
	Razem	x	68	206	3279,22	x	x

Ogólna powierzchnia użytkowa budynków = 3279,22 m²

Tabela 4. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia

Lp.	Rodzaj wyposażenia	Ilość lokali	Stosunek %
1.	Łazienka i w.c.	56	82,35
2.	w.c.	9	13,26
3.	Ciepła woda	18	26,51
4.	CO	34	50,00
5.	Kanalizacja	68	100,00
6.	Gaz	60	88,26
7.	Brak instalacji wod.-kan.	-	0,00
8.	C.O. - etażowe	2	2,94

C. 17 lokali umiejscowionych w 11 budynkach innych zakładów i jednostek budżetowych, lokalami tymi administrują te zakłady (OSiR, Biblioteka, szkoły, ośrodek kultury, urząd miejski).

Tabela 5. Lokale mieszkalne w obiektach użyteczności publicznej

Lp.	Położenie budynku	Nr budynku	Ilość lokali	Ilość izb	Powierzchnia lokalu m ²	Rok budowy
1.	Brzezie	301	1	4	95,00	1977
2.	Bojanowskiego	7	2	5	92,40	Brak danych
3.	Daleszyn	76	1	2	35,64	Brak danych
4.	Gola	15	3	10	190,87	1907
5.	Wrocławska	257	1	3	51,20	1972
6.	Sikorzyn	16B	2	8	131,76	1989
7.	Zamkowa	1	1	3	38,00	1919
8.	Siemowo	102	1	5	101,50	1960
10.	Sportowa	1	2	4	75,10	1982
11.	Strzelecka	28	3	8	112,90	1989
	Razem	x	17	52	924,37	x

Tabela 6. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia

Lp.	Rodzaj wyposażenia	Ilość lokali	Stosunek %
1.	Łazienka i w.c.	15	88,26
2.	w.c.	-	-
3.	Ciepła woda	13	76,47
4.	C.O.	16	94,12
5.	Kanalizacja	16	94,12
6.	Gaz	9	52,94
7.	Brak instalacji wod.-kan.	-	

W obiektach użyteczności publicznej znajduje się 17 lokali mieszkalnych składających się z 52 izb o łącznej powierzchni użytkowej 924,37 m²

Urzędu Miejskiego w Gostyniu / 1 /, Szkoły /10/, GOK Hutnik / 2/, OSiR / 2 / Sołectwa / 1/Biblioteka Publiczna Miasta i Gminy /1/

Z dniem 1 stycznia 2008 r. budynek administrowany przez Szkołę, mieszczący się w Goli 15 winien przejść pod administrowanie Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gostyniu.

1.2. W zasobach lokalowych gminy Gostyń znajdują się również 26 lokali o charakterze użytkowym, z czego 20 lokali znajduje się w 9 budynkach komunalnych, natomiast 6 lokali umiejscowionych jest w 3 budynkach należących do wspólnot.

Tabela 7. Lokale użytkowe w budynkach komunalnych administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gostyniu

Lp.	Położenie budynku	Nr budynku	Ilość lokali	Ilość izb	Powierzchnia lokalu m2	Rok budowy
1.	1-go Maja	1	3	14	307,92	1911 – 1913
2.	Osowo – świetlica wiejska	24	1	6	305,10	brak danych
3.	Polna	72	1	1	12,95	1982
4.	Poznańska	200	10		399,31	brak danych
5.	PKS - Towarowa	1	1	5	373,71	brak danych
6.	Stary Gostyń – świetlica wiejska	56	1	2	84,92	brak danych
7.	Towarowa	1	1	3	183,60	brak danych
8.	Wroclawska	250	1	3	30,02	1900
9.	Wroclawska	263	1	4	95,71	brak danych
	Razem	x	20	38	1793,24	x

Tabela 8. Stopień wyposażenia lokali w podstawowe instalacje i urządzenia

L.p.	Rodzaj wyposażenia	Ilość lokali	Stosunek %
1.	Łazienka i w.c.	2	10,00
2.	w.c.	17	85,00
3.	Ciepła woda	1	5,00
4.	CO	13	65,00
5.	Kanalizacja	19	95,00
6.	Gaz	4	20,00
7.	Brak instalacji wod.-kan.	1	5,00
8.	C.O. etażowe	3	15,00

Tabela 9. Wykaz budynków oraz powierzchnia i ilość lokali użytkowych stanowiących własność gminy Gostyń we Wspólnotach Mieszkaniowych z większym i mniejszym udziałem gminy Gostyń

Lp.	Położenie budynku	Nr budynku	Ilość lokali	Ilość izb	Powierzchnia lokalu m2	% udział gminy	Rok budowy
1.	Jana Pawła II	114	1	1	23,60	7,09	1892
2.	Kolejowa	7	3	7	178,30	14,72	1920
3.	Powst. Wlkp.	6	2	3	76,75	12,59	1914
	Razem	x	6	11	278,65	x	x

Tabela 10. Stopień wyposażenia lokali w podstawowe instalacje i urządzenia

L.p.	Rodzaj wyposażenia	Plość lokali	Stosunek %
1.	Łazienka i w.c.	-	0,00
2.	w.c.	4	66,67
3.	Ciepła woda	-	0,00
4.	CO	3	50,00
5.	Kanalizacja	5	83,33
6.	Gaz	1	16,67
7.	Brak instalacji wod.-kan.	-	0,00

1.3 Liczba rodzin ubiegających się o lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2003 – 2007, sięgnęła 104 z grona tego zakwalifikowano 8 rodzin

Tabela 11. Liczba rodzin ubiegających się o lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2003 – 2007*

Rok	Liczba rodzin ubiegających się o lokal mieszkalny	Liczba rodzin zakwalifikowanych
2003 na 2004 rok	27	2
2004 na 2005 rok	32	3
2005 na 2006 rok	26	1
2006 na 2007 rok	19	2
Ogółem	104	8

* według stanu na dzień 31 grudnia danego roku.

Tabela 12. Dynamika przydziału lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2003 - 2007

Rok	Liczba rodzin uprawnionych do lokalu mieszkalnego	Liczba rodzin, które otrzymały lokal mieszkalny	Liczba rodzin, które utraciły uprawnienie do lokalu mieszkalnego
2003	12	2	0
2004	12	1	1
2005	13	1	5
2006	8	0	0
2007	10	0	3
Ogółem		4	9

1.4. Źródła i sposoby pozyskiwania mieszkań.

I. Dokonywanie zmian w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego poprzez:

- ✓ stymulowanie zamian w ramach zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do wielkości rodziny jak i jej sytuacji materialnej; rozpoczęcie procedury wypowiedzania umowy najmu gospodarstwom domowym zalegającym z opłatą czynszu winno być poprzedzone nie tylko zawarciem ugody, w przypadkach określonych w ustawie, ale również propozycją zamiany lokalu w ramach zasobu lokalowego gminy na mniejszy i tańszy w eksploatacji,
- ✓ weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy, w przypadkach wymienionych w art. 11 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, tj. jeżeli najemca nie zamieszkuje w lokalu dłużej niż 12 miesięcy albo przysługuje mu tytuł do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości, pod warunkiem że może używać tego lokalu i spełnia on warunki dla lokalu zamiennego,
- ✓ przeanalizowanie sytuacji mieszkaniowej i ekonomicznej osób, które zajmują lokal mieszkalny w zasobie gminy bez tytułu prawnego, a zamieszkiwały dotychczas wspólnie z prawnym najemcą lokalu w wspólnym gospodarstwie domowym, w sytuacji gdy przepisy nie pozwalają im na uregulowanie swojej sytuacji po śmierci lub wyprowadzeniu się najemcy. Po dokonanej analizie należy podjąć decyzję o wniesieniu powództwa o nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu lub przyzwoleniu na nabycie tytułu najemcy i zastosowanie czynszu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej.

II. Pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych w ramach prowadzonych inwestycji gminnych:

Systematyczne zwiększanie zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zmiany sposobu użytkowania lokali użytkowych na lokale mieszkalne, adaptacje wolnych przestrzeni w budynkach, nadbudowę budynków oraz budowę nowych budynków mieszkalnych winno się realizować w ramach rządowego programu wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat przewidującego tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Celem programu finansowego wsparcia w zakresie tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych jest zwiększenie zasobu lokali oraz pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb osób najuboższych.

Zgodnie z ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz.06.251.1844): *Finansowego wsparcia udziela się gminie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na:*

- 1) *budowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność gminy lub będącej w jej użytkowaniu wieczystym,*
- 2) *remontcie lub przebudowie budynku będącego własnością gminy i przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku,*
- 3) *zmianie sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy,*
- 4) *kupnie lokali mieszkalnych,*
- 5) *kupnie lokali mieszkalnych połączonym z ich remontem*
— *w wyniku którego powstaną lokale socjalne.*

W ramach tak zakrojonych działań należy dokonać następujących inwestycji:

- adaptacja pomieszczeń wykorzystywanych dotychczas przez szkołę podstawową w Goli (Gola 15)
- adaptacja pomieszczeń garażowych po byłej kolumnie transportu sanitarnego (ul. Starogostyńska 3) – po przejściu własności od Skarbu Państwa
- nadbudowa budynku – Polna 43, Poznańska 13 (budynek gospodarczy)
- budowa nowych budynków komunalnych, na gruntach stanowiących własność gminy Gostyń – Gola 63, ul. Górna, teren objęty m.p.z.p w rejonie ulicy Poznańskiej i osiedla Pozegowo
- nabywanie w ramach wsparcia finansowego lokali mieszkalnych, jak też nadających się do adaptacji na cele mieszkalne budynków użytkowych

Tabela 13 Przewidywana liczba i źródła pozyskiwanych lokali

Sposób pozyskania lokali	Liczba lokali				
	2008	2009	2010	2011	2012
Naturalny ruch ludności	2	2	2	2	2
Zamiany stymulowane przez gminę	2	2	2	2	2
Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych	3	2	2	3	3
Inwestycje	-	10	10	10	10
Inne np. wynajem w innym zasobie	-	-	-	-	-
Razem	7	16	16	17	17

1.5. Lokale socjalne

W ogólnej liczbie 222 gminnych lokali mieszkalnych, znajduje się 64 lokali socjalnych. W ostatnich latach nastąpił znaczny wzrost ich liczby, a zapotrzebowanie jest nadal znaczne. W interesie gminy leży dalsze powiększenie zasobu lokali socjalnych, co jest tym istotniejsze, że przewiduje się znaczny wzrost wniosków o odszkodowanie, przysługujące wierzycielom/właścicielom lokali mieszkalnych, którzy uzyskali wyroki eksmisyjne w stosunku do lokatorów zajmujących ich nieruchomości wraz z wpisanym uprawnieniem do lokalu socjalnego, który winna zapewnić gmina.

Przez lokale socjalne należy rozumieć 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 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie (art. 2 ust. 1 pkt. 5 ustawy o ochronie (...))

Umowa najmu lokalu socjalnego, za wyjątkiem, kiedy o uprawnieniu do lokalu socjalnego zdecydował sąd w wyroku eksmisyjnym, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w Uchwale nr XLV/426/2002 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 12 kwietnia 2002

r. w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gostyń.

Zawierając umowę na lokal socjalny winien on być:

- wyposażony w instalację elektryczną z własnym pomiarem energii.
- wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła (grzejniki radiatorowe, piece kaflowe, węglowe lub akumulacyjne, kuchenne trzony kaflowe).
- wyposażony w urządzenie do podgrzewania posiłków: kuchnię węglową lub w kuchnię elektryczną .
- o stanie technicznym:
 - Lokal odmalowany.
 - Tynki ścian bez ubytków, zacieków.
 - Wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków.
 - Zamykające się drzwi i okna.
 - Sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu lub poza nim.

Tabela 14 Wykaz zasobu mieszkaniowego przeznaczony na lokale socjalne

L.p.	Adres	Ilość lokali
1.	Nad Kanią 107a	9
2.	Graniczna 2	6
3.	Gola 63	14
4.	Polna 43	4
5.	Polna 43 a	4
6.	Poznańska 13	3
7.	Poznańska 13a	3
8.	Brzezie 85	4
9.	Jana Pawła 52	4
10.	Jana Pawła 53	3
11.	Jana Pawła 54	7
		61

W powyższym zasobie mieszkaniowym każdy z lokali określony jest jako potencjalny lokal socjalny i po zwolnieniu go przez dotychczasowego najemcę przeznaczają się go na lokal socjalny.

Zwalnianie lokali można przyspieszyć proponując ich dotychczasowym najemcą mieszkań zamianę w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.

W uzasadnionych przypadkach Komisja może wskazać zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny w przypadku przydzielenia lokalu pełniącego dotychczas funkcję lokalu socjalnego i odwrotnie.

1.6. Pomieszczenie tymczasowe – zgodnie z dokonaną w roku 2004 nowelizacją Kodeksu postępowania cywilnego, uniemożliwiona została eksmisja z lokalu mieszkalnego „na bruk” - *Wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina wskaże tymczasowe pomieszczenie lub gdy dłużnik znajdzie takie pomieszczenie* (art. 1046 § 4 kpc).

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo

o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie określiło minimalne wymagania, które spełniać ma pomieszczenie tymczasowe i winno ono:

1. posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem;
2. posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne;
3. posiadać możliwość ogrzewania;
4. posiadać niezawilgocone przegrody budowlane;
5. zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

Natomiast stosownie do treści art. 1046 § 6 kpc pomieszczenie tymczasowe winno:

1. nadawać się do zamieszkania, przy czym nie musi ono spełniać warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (art. 1046 § 11 kpc),
2. zapewniać co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę;
3. znajdować się w tej samej miejscowości lub pobliskiej, jeżeli zamieszkanie w tej miejscowości nie pogorszy nadmiernie warunków życia osób przekwaterowywanych.

W związku z tak ograniczonymi wymaganiami stawianymi dla pomieszczeń tymczasowych, należy wskazywać jako pomieszczenia tymczasowe lokale gminne o najgorszym standardzie.

Na pomieszczenie tymczasowe przeznacza się lokal położony przy ulicy Kolejowej 7/1.

Gmina wskazując pomieszczenie tymczasowe komornikowi wykonującemu eksmisję, winna zawrzeć z eksmitowanym umowę najmu na czas oznaczony, stosując stawki czynszu analogicznie jak w wypadku lokali socjalnych.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy Gostyń na lata 2008 – 2012

Stosownie do regulacji zawartych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, najemcę i wynajmującego obciążają następujące naprawy i konserwacje:

2.1.Obowiązki najemcy

Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2.1.1. Najemce obciąża naprawa i konserwacja:

- podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- okien i drzwi;
- wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
- etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
- przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

2.1.2. Inne ustalenia w stosunku do najemcy:

Przed wydaniem lokalu najemcy sporządza się protokół, w którym określa się stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w pkt. 2.1.1, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z pominięciem zgody wynajmującego i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

2.2. Obowiązki wynajmującego:

Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody,

paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.

2.2.1 Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

- utrzymanie w należytych stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;
- dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa powyżej, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
- dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
 - napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
 - wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

2.3. Polityka remontowa

Polityka remontowa w celu racjonalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy obecnego stanu zasobu mieszkaniowego uwzględnia:

I. Potrzeby remontowe:

- utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania ,
- ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej,
- zapewnienie możliwości racjonalizacji wykorzystania energii (działania termomodernizacyjne),
- zapewnienie możliwości racjonalizacji zużycia wody i nośników energii przez użytkowników

II. Priorytety remontowe:

- doszczelnienie instalacji gazowych wewnętrznych.
- udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych,
- spalinowych i wentylacyjnych.
- wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów.
- roboty elektryczne, odgromowe.
- remonty lokali stanowiących pustostany.
- termomodernizacja.

Tabela 15 PLAN REMONTÓW W BUDYNKACH KOMUNALNYCH NA 2008 ROK

L. p.	Adres budynku	Zakres prac	Planowany koszt
1.	Gostyń, ul. Polna 72	<ul style="list-style-type: none"> • naprawa oraz smołowanie dachu papowego • wymiana rynien i rur spustowych 	3.000,00 3.500,00
2.	Gostyń, ul. Nad Kanią 107 a	<ul style="list-style-type: none"> • naprawa oraz smołowanie dachów 	3.000,00
3.	Gostyń, ul. Jana Pawła II 54	<ul style="list-style-type: none"> • naprawa oraz smołowanie dachów papowych na budynkach gospodarczych 	2.500,00
4.	Gostyń, ul. Poznańska 13 i 13a	<ul style="list-style-type: none"> • smołowanie dachów 	1.500,00
5.	Gostyń, ul. Graniczna 2	<ul style="list-style-type: none"> • smołowanie oraz naprawa dachów papowych 	2.000,00
6.	Gola 63	<ul style="list-style-type: none"> • naprawa dachu papowego oraz malowanie opierzeń 	3.500,00
7.	Gostyń, ul. Polna 43	<ul style="list-style-type: none"> • smołowanie oraz naprawa dachów 	2.000,00
8.	Gostyń, ul. Polna 43 a	<ul style="list-style-type: none"> • naprawa oraz smołowanie dachów 	2.000,00
9.	Sikorzyn 16a	<ul style="list-style-type: none"> • naprawa oraz smołowanie dachu 	1.500,00
10.	Gostyń, ul. Poznańska 200	<ul style="list-style-type: none"> • naprawa oraz smołowanie dachów 	4.000,00
11.	Wrocławska 263	<ul style="list-style-type: none"> • naprawa oraz smołowanie dachów papowych • przemurowanie komina ponad dachem 	2.500,00 2.000,00

12.	Osowo 24	<ul style="list-style-type: none"> smołowanie oraz naprawa dachów papowych 	2.000,00
13.	1 Maja 1	<ul style="list-style-type: none"> smołowanie oraz naprawa dachów papowych 	1.500,00
14.	Towarowa 1	<ul style="list-style-type: none"> naprawa oraz smołowanie dachu 	1.500,00
15.	Gostyń	<ul style="list-style-type: none"> roboty dodatkowe (zduńskie, wymiana stolarki, prace elektryczne) 	10.987,00
RAZEM:			48.987,00

Tabela 16 Modernizacje i remonty kapitalne w roku 2008

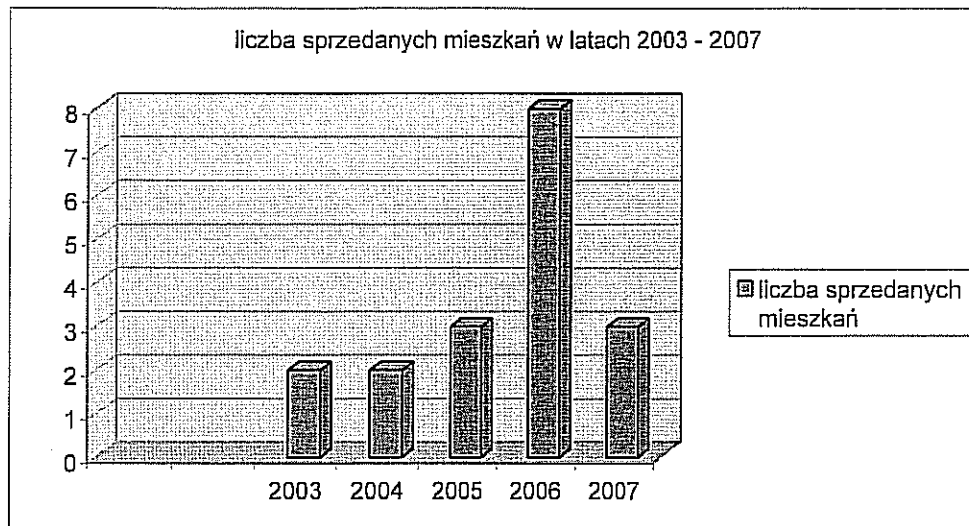
L. p.	Adres budynku	Zakres prac	Planowany koszt
1.	Brzezie 85 gmina Gostyń	<ul style="list-style-type: none"> doprowadzenie gazu do budynku i lokali mieszkalnych 	30.000,00
2.	Gostyń, ul. Jana Pawła II 52	<ul style="list-style-type: none"> modernizacja budynku –wymiana tynku zewnętrznego i drzwi do budynku 	50.000,00
3.	Gostyń ul. Poznańska 200	<ul style="list-style-type: none"> opracowanie kompleksowej dokumentacji modernizacji budynku 	15.000,00
RAZEM:			95.000,00

W związku z potrzebą ciągłego dostosowywania planów remontowych i modernizacyjnych do bieżących potrzeb, szczegółowe (zadaniowe) określenie planów remontowych i modernizacyjnych na lata 2009 – 2012, następować będzie corocznie w formie kolejnych aneksów do planu - w drodze Uchwał Rady Miejskiej w Gostyniu, podejmowanych wraz z uchwałą ustalającą budżet gminy na kolejny rok budżetowy.

3. Planowana sprzedaż lokali w latach kolejnych

Dynamikę zmian ilości zbywanych lokali przedstawia poniższy wykres

Wykres 1 Liczba sprzedanych mieszkań w latach 2003 - 2007



Sprzedaż lokali komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o Ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz Uchwały Rady Miejskiej w Gostyniu nr L/366/1998r. z dnia 15.06.1998r., nr III/18/1998 z dnia 11.12.1998r., nr XVII/121/1999 z dnia 22.10.1999r., nrXXXIX/242/2000 z dnia 17.11.2000r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Gostyń.

Obecnie przy wykupie lokalu najemcy korzystają z następujących ulg:

- Dokonujący jednorazowej zapłaty – 65% ceny sprzedaży;
- Dokonujący zapłaty w ratach – 35% ceny sprzedaży;
- Przy rozłożeniu ceny sprzedaży na okres 5 lat, gdy I rata nie będzie niższa niż 1/10 ceny, ustalono oprocentowanie w wysokości 3% w stosunku rocznym;
- Przy rozłożeniu ceny sprzedaży na okres 10 lat, gdy I rata nie będzie niższa niż 1/10 ceny, ustalono oprocentowanie w wysokości 6% w stosunku rocznym.

W przypadku zbycia lokalu przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia lub wykorzystania na cel inny niż mieszkaniowy, nabywca zobowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Polityka zbywania lokali winna być prowadzona w kierunku zbycia przede wszystkim lokali najemcom w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych. Budynki stanowiące w całości własność gminy Gostyń w których znajdują się lokale mieszkalne, a które ze względu na swoje walory (atrakcyjne położenie, wygląd), mogą cieszyć się zainteresowaniem nabywców, sprzedać w całości po wykwaterowaniu najemców. Jednocześnie należy w zasobie gminy zabezpieczyć odpowiednią ilość lokali socjalnych i zamiennych.

Tabela 17 Lokale wyłączone ze sprzedaży

L.p.	Adres	Ilość lokali	Przeznaczenie
1.	Wrocławska 250	7	Zasób mieszkaniowy
2.	Wrocławska 263	4	Lokale użytkowe/ zasób mieszkaniowy
3.	Wrocławska 257	1	Na potrzeby biblioteki
4.	Wrocławska 244	7	Zasób mieszkaniowy
5.	Wrocławska 152	19	zasób mieszkaniowy
6.	Nad Kanią 107a	9	Lokale socjalne
7.	Zamkowa 1	1	Administracja
8.	Graniczna 2	6	Lokale socjalne
9.	Fabryczna 1	1	Administracja
10.	Strzelecka 28	3	Na potrzeby szkoły
11.	Bojanowskiego 7 (Kino)	2	Na potrzeby GOK
12.	Poznańska 13	3	Lokale socjalne
13.	Poznańska 13a	3	Lokale socjalne
14.	Poznańska 200	2	Lokale użytkowe
15.	Sportowa I(OSiR)	2	Na potrzeby OSiR
16.	Siemowo 102	1	Na potrzeby szkoły
17.	Sikorzyn 16b	2	Na potrzeby szkoły
18.	Gola 59	8	Zasób mieszkaniowy
19.	Gola 63	14	Lokale socjalne
20.	Daleszyn 76	1	Na potrzeby szkoły
21.	Gostyń Stary 56	1	Zasób mieszkaniowy
22.	Polna 72	6	Zasób mieszkaniowy/ lokale użytkowe
23.	Polna 43	4	Lokale socjalne
24.	Polna 43a	4	Lokale socjalne
25.	Brzezie 85	4	Lokale socjalne
26.	Krajewice 99	6	Zasób mieszkaniowy
27.	Jana Pawła II 52	4	Lokale socjalne
28.	Jana Pawła II 53	3	Lokale socjalne
29.	Jana Pawła II 54	7	Lokale socjalne
30.	Starogostyńska 3	6	Zasób mieszkaniowy
31.	Kolejowa 7	1	Pomieszczenie tymczasowe
32.	Brzezie 301	1	Lokal winien dzielić stan prawny budynku świetlicy
Razem		143	

Tabela 18 Wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży

L.p.	Adres	Ilość lokali	Uwagi
1.	Kolejowa 7	1	
2.	Kolejowa 17	1	
3.	Mieszka I 2	4	
4.	PowstańcówWlkp. 6	2	
5.	PowstańcówWlkp. 8	6	
6.	PowstańcówWlkp. 9	1	
7.	Ks. Olejniczka 9	5	
8.	Ks. Olejniczka 12	4	
9.	Wrocławska 247	1	
10.	Wrocławska 6	5	
11.	Hutnika 3a	3	
12.	Hutnika 3b	2	
13.	Pl. K.Marcinkowskiego 7,7a	3	
14.	Bojanowskiego 23	4	
15.	Jana Pawła II 114	4	
16.	Taczaka 1	1	
17.	Taczaka 3	17	
18.	Nad Kanią 80	1	
19.	Podgórna	1	
20.	1-go Maja 1	7	budynek sprzedać w całości po wykwaterowaniu najemców*
21.	Dusina 1	1	
22.	Gola 15	3	
23.	Sikorzyn 16a	1	budynek sprzedać w całości po wykwaterowaniu najemców
24.	Osowo 24	2	budynek sprzedać w całości po wykwaterowaniu najemców
Razem		80	

Zasób przeznaczony do całkowitej sprzedaży stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu lokatorom, którzy nie wyrażą woli nabycia zajmowanego lokalu. Umowa najmu winna zostać wypowiedziana z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania lokalu zapewniającego warunki co najmniej takie jakie są wymagane od lokalu zamiennego. Wysokość czynszu i opłat za ten lokal musi być proporcjonalna do opłat za lokal dotychczas zajmowany, przy uwzględnieniu powierzchni użytkowej i wyposażenia nowego lokalu. Odmowa przyjęcia propozycji gminy przez lokatora może być podstawą skierowania pozwu do sądu o opróżnienie lokalu.

Pozyskane w ten sposób lokale sprzedać w przetargu. W przypadku braku zainteresowania przetargiem, zaproponować np. najemcom lub właścicielom lokali substandardowych, oddających swój lokal gminie w zamian za możliwość wykupienia lokalu w budynku wspólnoty.

Środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków gminnych, należy przeznaczyć na budowę i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy.

*W przypadku nie wykonania Uchwały Nr XIX/187/2008 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 17.03.2008 r. w sprawie uchwalenia „Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Gostyni na lata 2008 – 2013”

4. Zasady polityki czynszowej.

4.1. Założenia ogólne

1. Stawki czynszu z 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Gostynia w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczegółowe nie stanowią inaczej,
2. Zmiana stawek czynszu następować będzie raz w roku,
3. Wysokość stawek czynszu określana będzie na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego. Przez wskaźnik przeliczeniowy należy rozumieć wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim z wyłączeniem miasta Poznań ogłaszanego przez Wojewodę Wielkopolskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa.
4. Ustala się na lata 2008 – 2012 maksymalne stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:
 - a) w 2008 roku - 2,75 % wskaźnika przeliczeniowego
 - b) w 2009 roku - 3,00 % wskaźnika przeliczeniowego
 - c) w 2010 roku - 3,00 % wskaźnika przeliczeniowego
 - d) w 2011 roku - 3,00 % wskaźnika przeliczeniowego
 - e) w 2012 roku - 3,00 % wskaźnika przeliczeniowegoPozostawienie stawki czynszu poniżej maksymalnego poziomu w roku 2008 uzasadnia się znacznym wzrostem wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim z wyłączeniem miasta Poznań, który w okresie od 1 kwietnia 2006 r. do 1 października 2007 r. wzrósł o 40% z poziomu 1907 zł w kwietniu 2006 r. do 2670 zł w październiku 2007 r. Wzrost ten miał bezpośrednie przełożenie na wysokość płaconego czynszu przez najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminnego.
5. Ustala się główne czynniki obniżające oraz wysokość maksymalnej stawki czynszu, o której mowa w pkt. 4, w związku z wyposażeniem lokalu mieszkalnego:
 - a) Lokal bez centralnego ogrzewania - 12,5%
 - b) Lokal bez łazienki - 10 %
 - c) Lokal bez w.c. - 5 %
 - d) Lokal ze współużywalnością pomieszczeń - 5 %
 - e) Lokal bez gazu przewodowego - 12,5%
 - f) Lokal bez ciepłej wody - 10 %
 - g) Lokal bez instalacji wod. lub kan. - 5 %
6. Ustala się dodatkowe czynniki obniżające oraz wysokość obniżki maksymalnej stawki czynszu, o której mowa w pkt. 4:
 - a) Lokal położony na poddaszu - 5 %
 - b) Lokal położony w suterenie - 10 %
 - c) Lokal położony w budynku substandardowym - 10 %
 - d) Lokal położony na terenie wsi - 2,5%
 - e) Lokal z ciemną kuchnią - 2,5%

7. Ustalając stawkę należną czynszu stosuje się najwyżej dwa dodatkowe czynniki obniżające, o których mowa w pkt. 5, najkorzystniejsze dla najemcy.

Ad. 5a

Przez lokal wyposażony w centralne ogrzewanie należy rozumieć lokal ogrzewany energią cieplną dostarczaną z ciepłowni, kotłowni lokalnej lub indywidualnej, w tym etażowej.

Ad. 5b

Przez łazienkę należy rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu oraz urządzenia łazienkowe (wanne, brodzik lub kabinę natryskową).

Ad. 5c

Przez w.c. należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką; wydzielone pomieszczenie może być położone poza lokalem.

Ad. 5d

Przez lokal ze wspólną używalnością pomieszczeń należy rozumieć lokal z używalnością kuchni, łazienki, w.c. lub przedpokoju przez więcej niż jedno gospodarstwo domowe.

Przez lokal z ciepłą wodą należy rozumieć lokal do którego ciepła woda jest dostarczana centralnie.

Ad. 5g

Przez urządzenie wodociągowo-kanalizacyjne należy rozumieć przynajmniej jedno ujęcie wody oraz odpływ wewnątrz lokalu.

Ad. 6a

Przez lokal położony na poddaszu należy rozumieć lokal położony na ostatniej kondygnacji budynku posiadający skośne sufity w pokojach i gdy ich wysokość w świetle jest mniejsza od 2,20 m.

Ad. 6b

Przez lokal położony w suterenie należy rozumieć lokal, którego poziom podłogi w części lub całości, znajduje się poniżej terenu, lecz przynajmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się na głębokości nie większej niż 0,9 m w stosunku do przyległego terenu.

Ad. 6c

Przez lokal w budynku substandardowym należy rozumieć lokal położony w budynku, który na zły stan techniczny został przeznaczony do rozbiórki decyzją organów nadzoru budowlanego lub opinią techniczną osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane, działającej na zlecenie Burmistrza Gostynia.

Ad. 6d

Przez lokal położony na terenie wsi należy rozumieć lokal położony poza granicami administracyjnymi miasta Gostynia.

Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala się w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Najemcy lokali opłacają czynsz miesięczny do 25 dnia każdego miesiąca.

Wysokość czynszu miesięcznego stanowi 1/12 iloczynu stawki ustalonej zgodnie z zasadami określonymi powyżej oraz ilości m² powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.

4.2. Zasady obniżania czynszu na wniosek najemcy

Dopuszcza się zastosowanie obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu uprawniającego do ubiegania się o udzielenie pomocy w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej. O wysokości obniżki decyduje każdorazowo Burmistrz Gostynia po zasięgnięciu opinii administratora lokalu mieszkalnego zajmowanego przez wnioskującego o obniżkę. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Obniżki te udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, na wniosek najemcy, można udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. Za dochód ten uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji można żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

Przewiduje się możliwość odstąpienia od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego zostanie ustalone, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu. Wnioskodawcy, który nie złożył deklaracji lub nie dostarczył na żądanie zaświadczenia naczelnika urzędu skarbowego, obniżki czynszu nie udziela się. A jeśli wnioskodawca korzysta z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie terminu, w którym powinien on dostarczyć deklarację lub zaświadczenie.

Obniżki te, mogą być stosowane także w stosunku do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Tabela 19 Zarządzający lokalami i budynkami*

L.p.	Zarządzający	Ilość lokali	Ilość budynków
1.	Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej	208	26
2.	Urząd Miejski	1	1
3.	Szkoła Podstawowa nr 2/ Szkoła Muzyczna	1 2	1
4.	Gminny Ośrodek Kultury	2	1
5.	Ośrodek Sportu i Rekreacji	2	1
6.	Szkoła Podstawowa w Siemowie	1	1
7.	Szkoła Podstawowa w Daleszynie	1	1
8.	Szkoła Podstawowa w Sikorzynie	2	1
Ogółem		220	33

* wskazując liczbę lokali i budynków administrowanych przez ZGKiM uwzględniono przejście budynku od Szkoły Podstawowej w Goli wraz z 3 znajdującymi się w nim lokalami mieszkalnymi

Jak wynika z powyższego zestawienia generalnie mieszkaniowy zasób gminy zarządzany jest przez ZGKiM. W przypadku 11 lokali mieszkalnych, które mają charakter lokali służbowych należy dążyć do przekazania ich w administrację ZGKiM o ile nie są one integralnie związane z budynkami użyteczności publicznej, w przeciwnym razie należy dążyć do przekwaterowania najemców. Przewiduje się możliwość zmiany podmiotu zarządzającego mieszkaniowym zasobem gminy, zgodnie z wybranym sposobem przekształcenia Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gostyniu.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2008-2012

Tabela 20 Przewidywane wpływy z gospodarki mieszkaniowej (tys. zł)*

WPLYWY	PLAN NA LATA				
	2008	2009	2010	2011	2012
Czynsz mieszkalny					
- naliczony	297,00	303,00	306,00	309,00	312,00
- rzeczywisty wpływ	237,00	242,00	245,00	247,00	250,00
Utrzymanie części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	9,10	10,00	11,00	12,10	13,30
Czynsz za lokale użytkowe	188,00	197,00	207,00	217,00	228,00
Oświetlenie	2,30	2,40	2,50	2,60	2,70
Czynsz za tereny, garaże i kioski	8,00	9,00	9,20	9,40	9,60
Wynagrodzenie zarządu za prowadzenie wspólnot mieszkaniowych	42,00	42,00	42,00	42,00	42,00
Reklamy	0,30	-	-	-	-
Budżet gminy w tym:	1192,70	1087,60	1089,10	1300,90	1332,40
ze sprzedaży lokali	180,00	889,00	198,50	208,50	218,50
Inne	1012,70	198,60	890,60	1092,40	1113,90
RAZEM:	1679,40	1590,00	1615,00	1831,00	1878,00

* podane wartości zaokrąglono

**szacunkowe wpływy na podstawie danych z 11 miesięcy roku 2007

Powyższą systematykę źródeł finansowania oparto na następujących założeniach:

1. wpływy z czynszu w 2008r. wzrosną o 1%, w 2009r. o 2%, w 2010r. o 1%, w 2011r. o 1%, w 2012r. o 1% w stosunku do roku poprzedniego,
2. przyjęto że wzrost wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim z

- wylączeniem miasta Poznań równoważony będzie spadkiem liczby mieszkań komunalnych spowodowany ich sprzedażą,
3. przyjęto że nowe budownictwo skierowane będzie na zapewnienie lokali socjalnych,
 4. w roku 2009 nastąpi podniesienie maksymalnej stawki czynszu do 3,00% wartości wskaźnika)
 5. założono brak wpływów z czynszu za lokale mieszkalne w kolejnych latach na poziomie 20% należnego czynszu.
 6. przyjęto roczny wzrost wpływów za oświetlenie w wysokości 5%,
 7. przyjęto wzrost czynszu za lokale użytkowe, garaże tereny i kioski w 2008 r. o 18%, w 2009r. o 10% a w następnych latach o 2%, założenie to opiera się na przypuszczeniu, że w roku 2008 nastąpi aktywizacja dodatkowych terenów pod garaże (osiedle Gawrony)
 8. przyjęto, że ilość wspólnot mieszkaniowych będących w zarządzie lub administracji gminy (ZGKiM) w latach 2008 - 2012 będzie stopniowo spadać, co zrównoważy wzrost opłat jednostkowych
 9. założono dokończenie procesu przekazywania reklam do obsługi przez urząd miejski
 10. przyjęto wpływy ze sprzedaży przed 2008 rokiem rozłożone na raty,
 11. przyjęto wpływy z planowanej sprzedaży zasobu ujętego w tab. nr 19. (sprzedaż najemcom zgodnie z obowiązującymi zasadami oraz sprzedaż w trybie przetargu), przy założeniu rocznej sprzedaży 4 mieszkań na rzecz lokatorów (bonifikata 65%) oraz jednego w drodze przetargu, jednocześnie założono zwolnienie wzrostu cen mieszkań do poziomu 5% rocznie.
 12. założono sprzedaż budynku przy ulicy 1 Maja 1 w roku 2009 za kwotę 700 tys. zł

7. Wysokość wydatków na budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Tabela 21 Planowane wydatki na budynki wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego

WYDATKI	ROK				
	2008	2009	2010	2011	2012
Koszty związane z administracją i utrzymaniem budynków komunalnych *)	377,00	396,00	416,00	437,00	459,00
Remonty	49,00	100,00	105,00	110,00	115,00
Modernizacje	160,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Inwestycje **)	1000,00	800,00	800,00	1000,00	1000,00
Wpłaty na fundusz remontowy za lokale gminne***)	43,90	44,00	44,00	44,00	44,00
Wpłaty na utrzymanie nieruchomości wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych za lokale gminne***)	49,50	50,00	50,00	50,00	50,00
Razem:	1679,40	1590,00	1615,00	1831,00	1878,00

*) Koszty obejmują: utrzymanie zieleni, czystości i porządku, usługi kominiarskie, podatek od nieruchomości, koszty energii elektrycznej, ubezpieczenie budynków, drobne nakłady i konserwacje, przeglądy budynków, koszty zarządu.

Założono wzrost kosztów związanych z administracją i utrzymaniem budynków na poziomie 5 %.

**) Nakłady inwestycyjne obejmują planowane koszty adoptowania pomieszczeń niemieszkalnych na lokale socjalne oraz powiększenie zasobu mieszkaniowego,

wartości liczbowe odpowiadają zapisom umieszczonym w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym.

- ***) wzrost kosztów utrzymania lokali gminnych znajdujących się w wspólnotach równoważony będzie spadkiem udziałów gminy w wspólnotach spowodowanych wysprzedażą mieszkań komunalnych.

8. Inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozwiązania będzie wymagał problem ściągalności nieuiszczonych czynszów.

Celem unormowania tematu zadłużenia najemców lokali mieszkalnych należy wprowadzić następujące procedury:

1. zamiana lokali na mniejsze;
2. przekwaterowanie do uzyskanych lokali socjalnych przy wcześniejszym doprowadzeniu do uzyskania przez najemcę prawa do lokalu socjalnego;
3. zastosować politykę oddłużenia (uchwała RM) przy zastosowaniu zasad:
 - umorzenie długów następuje tylko raz;
 - umorzenie długów dotyczy także osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu;
 - po umorzeniu można zawrzeć umowę najmu z lokatorem, który utracił tytuł prawny;
 - każdy musi udowodnić, że do zadłużenia doszło z przyczyn przez niego nie zawinionych;
 - umorzenie należności głównej powoduje wygaśnięcie odsetek.

Spis Tabel

- Tabela 1. Wykaz lokali mieszkalnych administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gostyniu w budynkach komunalnych
- Tabela 2. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia
- Tabela 3. Wykaz budynków oraz powierzchnia i ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Gostyń we Wspólnotach Mieszkaniowych z większościovym lub mniejszościovym udziałem gminy Gostyń, zarządzanych przez ZGKiM
- Tabela 4. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia
- Tabela 5. Lokale mieszkalne w obiektach użyteczności publicznej
- Tabela 6. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia
- Tabela 7. Lokale użytkowe w budynkach komunalnych administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gostyniu
- Tabela 8. Stopień wyposażenia lokali w podstawowe instalacje i urządzenia
- Tabela 9. Wykaz budynków oraz powierzchnia i ilość lokali użytkowych stanowiących własność gminy Gostyń we Wspólnotach Mieszkaniowych z większym i mniejszym udziałem gminy Gostyń
- Tabela 10. Stopień wyposażenia lokali w podstawowe instalacje i urządzenia
- Tabela 11. Liczba rodzin ubiegających się o lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2003 – 2007
- Tabela 12. Dynamika przydziału lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2003 - 2007
- Tabela 13. Przewidywana liczba i źródła pozyskiwanych lokali
- Tabela 14. Wykaz zasobu mieszkaniowego przeznaczony na lokale socjalne
- Tabela 15. Plan remontów w budynkach komunalnych na 2008 r.
- Tabela 16. Modernizacje i remonty kapitalne w roku 2008
- Tabela 17. Lokale wyłączone ze sprzedaży
- Tabela 18. Wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży
- Tabela 19. Zarządzający lokalami i budynkami
- Tabela 20. Przewidywane wpływy z gospodarki mieszkaniowej (tys. zł)

Tabela 21. Planowane wydatki na budynki wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego