

Uchwała Nr 207/08
Rady Miejskiej w Kłodawie
z dnia 27 czerwca 2008.

w sprawie : **wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłodawa w latach 2008- 2018**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art.40 ust. 2 pkt 3 , art.41 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ,zm: Dz. U. 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz.558, Nr 113, poz. 984,Nr 153, poz. 1271i Nr. 214, poz. 1806, z 2003 Dz. U. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Dz. U. Nr 102 , poz. 1055,Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172 poz. 1441 z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Dz.U. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218/ oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego/Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 , z 2006r. Dz.U. Nr 86, poz. 602 i Dz. U. Nr 94 poz. 657 , Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007r. Dz.U. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218 /, Rada Miejska w Kłodawie uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2008-2018 .

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłodawa na lata 2008 – 2018 opracowany został na 10 lat i obejmuje:

1. aktualny stan mieszkaniowy i techniczny budynków oraz prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy,
2. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu
3. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
4. planowaną sprzedaż budynków i lokali w latach 2008 – 2018 oraz udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych,
5. sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
7. wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

8. pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

ROZDZIAŁ II

Aktualny stan mieszkaniowy i techniczny budynków oraz prognoza wielkości zasobów

§ 2

Zasób Mieszkaniowy Gminy Kłodawa, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy

§ 3

1. Aktualny stan na dzień 31.05.2008 r. zasobów mieszkaniowych stanowią 642 mieszkań o łącznej powierzchni 27.560,54 m², w tym lokale mieszkalne (619) o powierzchni 26.955,45 m², lokale socjalne (23) o powierzchni 605,09 m².
2. Mieszkania stanowiące własność Gminy usytuowane są w 30 budynkach będących w całości własnością Gminy, 1 budynku stanowiącym współwłasność Gminy, w 38 budynkach wspólnotowych.
3. Lokale użytkowe stanowiące własność Gminy usytuowane są w 9 budynkach mieszkalno – użytkowych oraz 3 budynkach składających się z samych lokali użytkowych (w tym jeden jest Wspólnotą Nieruchomości).
- Łącznie jest 31 lokali użytkowych o powierzchni 1.606,08 m².

Wykaz budynków wg tytułu własności

Rok budowy	Budynki-własność	Budynki-współwłasność	Wspólnoty Mieszkaniowe	Budynki użytkowe	Razem
przed 1945r.	13	-----	-----	-----	13
od 1945r. do 1980r.	16	-----	36	3	55
po 1980r.	1	1	2	-----	4
Razem	30	1	38	3	72

4. W ramach zasobu mieszkaniowego występują zarówno lokale pełno standardowe (wyposażone we wszystkie media instalacyjne i zawierające wszystkie niezbędne pomieszczenia podstawowe i pomocnicze) jak też lokale o obniżonym standardzie (z niepełnym wyposażeniem instalacyjnym i funkcjonalnym, bez c.o. i c.w.) oraz lokale bez urządzeń sanitarnych.

Zestawienie budynków wg roku budowy i stanu technicznego

Rok budowy	Ilość budynków i ich stan techniczny	Powierzchnia w m²	Ilość lokali	Udział procentowy
do 1945r.	13 bud., w tym: 13 budynków bez CO, 3 budynki bez wody, 6 budynków bez kanal.	2.632,86	79	19,72%
od 1945r. do 1980r.	55 bud., w tym: 16 budynków bez CO, 2 budynki bez wody, 5 budynków bez kanal.	22.008,15	510	73,24%
po 1980r.	4 budynki wyposażone we wszystkie media, w tym 1 budynek bez CO.	3.259,37	61	7,04%
Razem	72-w tym: 29 własność Gminy 1 współwłasność Gminy 38 Wspólnoty Mieszk. 3 budynki z lokalami użytkowymi	27.900,38	650	100%

§ 4

Przewiduje się zmniejszenie istniejącego zasobu mieszkaniowego, ze względu na wykup mieszkań na rzecz ich najemców.

§ 5

1 .Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków o przydział lokalu komunalnego. Analiza wniosków o przydział lokalu z zasobów komunalnych wskazuje, że według stanu z dnia 31.05.2008 r. dla realizacji obowiązków Gminy konieczne jest zapewnienie ok.100 lokali mieszkalnych.

2 Konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych jest następstwem regulacji ustawowej, zgodnie z którą sądy powszechne orzekając eksmisję z lokali wobec np. kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego mają obowiązek orzec o jej uprawnieniach do lokalu socjalnego. Niewykonanie przez Gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje obowiązek zapłaty odszkodowania, co w przyszłości może okazać się kosztowniejsze niż wybudowanie mieszkań o niższym standardzie dla osób oczekujących na takie lokale.

§ 6

Wykaz lokali socjalnych i przeznaczonych na socjalne na dzień 31.05.2008 r.

L.p.	Lokalizacja	Obecna ilość lokali socjalnych	Powierzchnia obecnych lokali socjalnych w m²
1.	Aleja 1 Maja 6A	1	42,70
2.	Aleja 1 Maja 11	2	59,44
3.	Bierzwińska 16	1	26,91
4.	Dąbka 30	2	40,80
5.	Górki 17	10	265,21
6.	Kościelna 4	1	28,09
7.	Krzykosy 80	1	28,00
8.	Pl. Wolności 12	2	30,76
9.	Rgielew 28	1	19,57
10.	Szkolna 2	1	39,51
11.	Szkolna 5	1	24,10
	Razem	23	605,09

Wykaz obejmuje 11 budynków na terenie gminy Kłodawa z 23 lokalami socjalnymi, które po opróżnieniu przez dotychczasowych najemców przeznaczone winny być na lokale socjalne.

§ 7

Rocznie Gmina odzyskuje prawo swobodnego dysponowania około 4 lokalami mieszkalnymi w ramach posiadanego zasobu, przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ III

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8

1. Zasady polityki czynszowej określone zostały w Uchwale Nr 338/02 Rady Miejskiej w Kłodawie z dnia 27 marca 2002 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej. Wysokość czynszu wylicza się w oparciu o metodę stawki bazowej. Polega ona na określeniu stawki wyjściowej odnoszącej się do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie, a następnie jej procentowemu różnicowaniu dla poszczególnych kategorii lokali. Stawka bazowa czynszu dla lokali o przeciętnej wartości użytkowej podlega korekcie w górę i w dół w zależności od określonych ustawą kryteriów wynikających z:

- a) położenie budynku (centrum, peryferie, budowa zwarta, wolno stojąca),
- b) położenie lokalu w budynku (kondygnacja, stopień nasłonecznienia lokalu),
- c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia i instalacje techniczne oraz ich stanu,
- d) ogólnego stanu technicznego budynku.

§ 9

1. Poziom wydatków na utrzymanie i niezbędne remonty oraz modernizacje zasobu mieszkaniowego uzasadnia stopniowe podnoszenie stawek czynszu w celu wyrównania różnic pomiędzy wpływami a wydatkami na cele mieszkaniowe oraz w celu zwiększenia wielkości środków niezbędnych na remonty i modernizacje.

2. Uznaje się za konieczne zrównoważenie wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Stawka bazowa czynszu zapewniać powinna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym kosztów administrowania, kosztów konserwacji, remontów, kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków oraz kosztów utrzymania zieleni.

3. Najemcy lokali pełno standardowych opłacają czynsz w wysokości 2,78 zł/ m², natomiast najemcy lokali o obniżonym standardzie opłacają czynsz z możliwością jego obniżenia z tego tytułu. Najemcy lokali socjalnych opłacają czynsz socjalny pokrywający tylko w niewielkim stopniu rzeczywiste koszty eksploatacji lokali w wysokości 50 % najniższej stawki czynszowej, tj. 0,55 zł/m².

4. Wysokość czynszu powinna być utrzymywana na poziomie pokrywającym co najmniej koszty eksploatacji. Podwyżki dyktuje w przeważającej mierze istniejącą sytuacją ekonomiczną w gospodarce zasobami mieszkaniowymi miasta. Związane jest to przede wszystkim z inflacją kosztami administracji, zarządu i utrzymania czystości. Istotnymi są także inne elementy decydujące o wysokości nakładów finansowych, opłat czynszowych a także narastające zaległości remontowe,

których likwidacja wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych. Aktywna polityka czynszowa opierać się będzie na systematycznym ale stopniowym zmniejszaniu różnicy pomiędzy wysokością płaconego czynszu i ponoszonymi nakładami.

5. Podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy.

6. Maksymalny czynsz ustalony dla mieszkań komunalnych nie może przekroczyć wysokości dopuszczonej przepisami ustawy.

7. Jeżeli dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym nie przekracza 10% najniższej emerytury, to przy naliczeniu czynszu najmu stawkę bazową można obniżyć do 50 %.

ROZDZIAŁ IV

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

§ 10

W wyniku analizy ustalono, że potrzeby remontowe i modernizacyjne gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższają możliwości finansowe Gminy. Mając na uwadze utrzymanie stałej sprawności technicznej zasobów mieszkaniowych Gminy należy przeprowadzać systematycznie prace konserwacyjno – remontowe.

§ 11

W latach 2008 – 2018 poza wykonywaniem napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonywanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych, tj.:

- wymiany instalacji elektrycznych,
- remonty dachów i konstrukcji dachowych, - remonty kominów

W miarę posiadanych środków w celu poprawy estetyki i zmniejszenia strat ciepła w budynkach zaplanowano także sukcesywnie docieplanie ścian budynków oraz wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych i drzwi wejściowych do budynków, jak również malowanie klatek schodowych w ramach posiadanych środków pieniężnych.

1. Plany remontów budynków wynikają z przeglądów rocznych i pięcioletnich wykonywanych wg obowiązujących przepisów prawa budowlanego oraz bieżących potrzeb zgłaszanych przez najemców. Określone w ww. przeglądach remonty są we wszystkich budynkach pilne, lecz ograniczone środki finansowe nie pozwalają zadowolić wszystkich najemców.

2. Zakres prac remontowych dla każdego zadania może być weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do jego realizacji, po przeprowadzeniu kontroli okresowej

budynków.

3. W budynkach wspólnot mieszkaniowych plany remontowe są każdorazowo i corocznie uzgadniane przez współwłaścicieli. Należy przy tym podkreślić, że w tych budynkach realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od zasobności finansowej oraz stanowiska członków poszczególnych wspólnot. Plan remontów koncentruje się przede wszystkim na zadaniach zmierzających do polepszenia stanu technicznego nieruchomości oraz zwiększenia energooszczędności budynków.

W zestawieniu tabelarycznym przedstawiono potrzeby remontowe i środki niezbędne do ich wykonania w latach 2008-2018.

L.p.	Rodzaje robót	Okres realizacji (w latach)	Szacunkowy koszt (w zł)
1.	Ogólnobudowlane:	10	4.188.731,00
	- wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych	10	837.746,20
	- remonty dachów	10	837.746,20
	- docieplanie ścian budynków	10	1.675.492,40
	- malowanie klatek schodowych	10	628.309,65
	- roboty kominiarskie i inne	10	209.436,55

RODZIAŁ V

Planowana sprzedaż lokali w latach 2008 – 2018 oraz udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 12

1. Gmina sukcesywnie zleca inwentaryzację lokali mieszkalnych i budynków aby sporządzić dokumenty niezbędne do sprzedaży mieszkań. Sprzedaż nawet w najbardziej sprzyjających

warunkach nie może objąć wszystkich zasobów mieszkaniowych Gminy. Planując i prowadząc sprzedaż mieszkań komunalnych należy uwzględnić zwiększające się potrzeby na lokale socjalne.

Gmina będzie sprzedawać lokale sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemców lokali komunalnych przeznaczonych do sprzedaży. Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie jest to w interesie Gminy i tam gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe. Realizowany będzie proces wycofywania udziałów Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością.

Gmina Kłodawa skorzysta dla osiągnięcia tego celu między innymi z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

2. Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkaniowych stwierdza się, że średnia ich sprzedaż w latach 2000 – 2007 kształtowała się na poziomie 12 – 27 lokali rocznie i miała tendencję wzrostową. Bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży lokali mieszkalnych zasobu gminnego będzie miała aktualna sytuacja gospodarcza w kraju i zasobność finansowa poszczególnych mieszkańców. Uważa się, że sprzedaż w latach 2008 – 2018 też będzie miała tendencję wzrostową.

§ 13

1. Ustala się przedziały czasowe związane z przyznaniem bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Kłodawa na rzecz zajmujących je najemców

a/ umowy najmu lokalu mieszkalnego powyżej 20 lat

b/ umowy najmu powyżej 10 do 20 lat

c/ umowy najmu powyżej 5 do 10 lat

d/ umowa najmu do 5 lat

2. Ustala się bonifikaty od ceny ustalonej przez biegłego w stosunku do lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wybudowanych w okresach wymienionych w pkt. 1, jeżeli nabywcy wpłacają należność w drodze jednorazowej wpłaty w wysokości :

a/ 60%

b/ 40%

c/ 20%

d/ bez ulg

3. W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych na raty, ustala się bonifikaty :

a/ 50%

b/ 30%

c/10%

d/ bez ulg

4.W przypadku zamiany komunalnych lokali mieszkalnych termin określony w pkt 1 liczy się od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu lub decyzji administracyjnej o przydziale lokalu komunalnego.

5. W przypadku przejęcia przez Gminę Kłodawa zakładowych lokali mieszkalnych przedział czasowy określony w pkt 1 liczy się od dnia zawarcia umowy najmu z poprzednim właścicielem / zakładem /

6.Środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych przynajmniej w 70% przeznaczyć powinno się na inwestycje zwiększające zasób mieszkaniowy Gminy lub poprawę stanu technicznego budynków

§ 14

Przy zachowaniu zasad określonych w § 13 bonifikaty będą udzielane przy każdorazowej sprzedaży lokalu mieszkalnego w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zm

ROZDZIAŁ VI

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

§ 15

1. Zarządzanie zasobami komunalnymi odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (jednolity tekst z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 z późn. zm), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami -jednolity tekst Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm/ , Kodeksu Cywilnego i innych przepisów.

2. Zasobami komunalnymi zarządza Zarząd Budynków i Usług Komunalnych w Kłodawie jako zakład budżetowy, co polega w szczególności na:

- a) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- b) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego ,
- c) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,

- d) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności i windykacją tych należności,
- e) współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami,
- f) podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia w stosunku najmu dzierżawy lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

3. Zarząd Budynków i Usług Komunalnych w Kłodawie wykonuje swoje zadania w oparciu o Statut Zarządu Budynków i Usług Komunalnych w Kłodawie – Uchwała Nr 55/2003 Rady Miejskiej w Kłodawie z dnia 23 czerwca 2003 r.

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 16

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej przez administratora odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- b) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- c) wpływy z opłat lokatorów za media,
- d) dotacje celowe z budżetu gminy,
- e) środki z dotacji na zadłużone lokale.

2. Dodatkowymi funduszami na remonty mogą być wpływy ze sprzedaży lokali oraz środki finansowe ze źródeł zewnętrznych.

3. Przychody wynikające ze sprzedaży mediów są pozorne, gdyż w 100 % przekazywane są dostawcom. ZBiUK jest tylko pośrednikiem w przekazywaniu należności za wykonanie usług bez względu na wysokość wpływów z tego tytułu od najemców.

W wyniku nieopłacenia przez część mieszkańców czynszu i opłat niezależnych od właściciela (np. za wodę i ścieki, energię ciepłą, wywóz śmieci, konserwację TVK) ZBiUK musi płacić za te osoby uszczuplając fundusze przeznaczone między innymi na wpłaty do wspólnot mieszkaniowych i remonty bieżące.

Opłaty właścicieli w tym również Gminy , w formie comiesięcznych zaliczek do wspólnot mieszkaniowych, składają się z: kosztów zarządu obejmujących koszty bieżącej konserwacji i napraw, wynagrodzenia zarządcy, sprzątnia, opłat publiczno prawnych i in. oraz zaliczki na fundusz remontowy i media.

ROZDZIAŁ VIII

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy

§ 17

Wysokość wydatków związana jest bezpośrednio z przedstawionymi wcześniej źródłami finansowania oraz przyjętymi założeniami. Przyjęto bardzo niski procent kosztów eksploatacji i wydatków na remonty.

Planowane nakłady finansowe na remonty, bieżącą eksploatację zasobów mieszkaniowych oraz koszty zarządu ponoszone przez Gminę Kłodawa przedstawia poniższa tabela:

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	Koszty remontów (w zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w zł)	Razem koszty (w zł)
2008	180.590	294.840	375.921	851.351
2009	189.620	309.582	394.717	893.919
2010	199.101	325.061	414.453	938.615
2011	209.056	341.314	435.176	985.546
2012	219.509	358.380	456.935	1.034.824
2013	230.484	376.299	479.781	1.086.564
2014	242.009	395.114	503.770	1.140.893
2015	254.109	414.870	528.959	1.197.938
2016	266.815	435.613	555.407	1.257.835
2017	280.155	457.394	583.177	1.320.726
2018	294.163	480.264	612.336	1.386.763
Razem	2.565.611	4.188.731	5.340.632	12.094.974

Koszty eksploatacji w szczególności obejmują:

1. Bieżącą konserwację i drobne naprawy części wspólnego użytkowania (klatki schodowe, piwnice, drzwi, okna, dach, rynny itp.).
2. Utrzymywanie gotowości urządzeń p. poż.,
3. Usuwanie awarii instalacji (CO, wod - kan, elektrycznych, odgromowych, kominowych).
4. przeprowadzanie deratyzacji, dezynsekcji, dezynfekcji itp.

Koszty zarządzania nieruchomością wspólną obejmują:

1. Utrzymanie porządku i czystości w części wspólnego użytkowania.

2. Wynagrodzenie zarządcy i administratora.
3. Energię elektryczną w części dotyczącej nieruchomości wspólnej.
4. Ubezpieczenie oraz opłaty publiczno – prawne i inne.

ROZDZIAŁ IX

§ 18

Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłodawa

1. Zaktywizowana zostanie procedura zamian lokali większych na mniejsze dla rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej. Zostaną podjęte również działania mające na celu wskazanie aktualnym najemcom lokali o niepełnym standardzie lokali poprawiających ich warunki mieszkaniowe - lokale większe lub o wyższym standardzie.
2. Zwolnione lokale o niskim standardzie powinny być przeznaczone na lokale socjalne.
3. Kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom, bądź po opróżnieniu w drodze przetargu.
4. Adaptacja lokali niemieszkalnych należących do Gminy na cele mieszkaniowe - w razie konieczności.

Rozdział X

Postanowienie końcowe

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kłodawy.

§ 20

Uchwała podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacyjnym Burmistrza Kłodawy oraz podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Kłodawie.

§ 21

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z wyłączeniem § 13, który wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od daty ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady
Jadwiga Jaroniewska

**Poprawki do projektu uchwały Rady Miejskiej w Kłodawie w sprawie:
wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Kłodawa w latach 2008-2018 przekazane Radnym w materiałach
sesyjnych.**

1/ w § 3 pkt 2 cyfra "29" zastąpiono cyfrą "30"

2/ w § 3 pkt 3 dodano tabelkę :

Wykaz budynków wg tytułu własności

Rok budowy	Budynki-własność	Budynki-współwłasność	Wspólnoty Mieszkaniowe	Budynki użytkowe	Razem
przed 1945r.	13	-----	-----	-----	13
od 1945r. do 1980r.	16	-----	36	3	55
po 1980r.	1	1	2	-----	4
Razem	30	1	38	3	72

3/ po § 3 pkt 4 dodano tabelkę

Zestawienie budynków wg roku budowy i stanu technicznego

Rok budowy	Ilość budynków i ich stan techniczny	Powierzchnia w m ²	Ilość lokali	Udział procentowy
do 1945r.	13 bud., w tym: 13 budynków bez CO, 3 budynki bez wody, 6 budynków bez kanal.	2.632,86	79	19,72%
od 1945r. do 1980r.	55 bud., w tym: 16 budynków bez CO, 2 budynki bez wody, 5 budynków bez kanal.	22.008,15	510	73,24%
po 1980r.	4 budynki wyposażone we wszystkie media, w tym 1 budynek bez CO.	3.259,37	61	7,04%
Razem	72-w tym: 29 własność Gminy 1 współwłasność Gminy 38 Wspólnoty Mieszk. 3 budynki z lokalami użytkowymi	27.900,38	650	100%

4/ w § 11 po pkt 3 dodano :

W zestawieniu tabelarycznym przedstawiono potrzeby remontowe i środki niezbędne do ich wykonania w latach 2008-2018.

L.p.	Rodzaje robót	Okres realizacji (w latach)	Szacunkowy koszt (w zł)
1.	Ogólnobudowlane:	10	4.188.731,00
	- wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych	10	837.746,20
	- remonty dachów	10	837.746,20
	- docieplanie ścian budynków	10	1.675.492,40
	- malowanie klatek schodowych	10	628.309,65
	- roboty kominiarskie i inne	10	209.436,55

5/ mina Kłodawa skorzysta dla osiągnięcia tego celu między innymi z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu."

6/ po § 13 dodano § 14 w brzmieniu :

"Przy zachowaniu zasad określonych w § 13 bonifikaty będą udzielane przy każdorazowej sprzedaży lokalu mieszkalnego w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zm "

7/ uległy zmianie oznaczenia § 14-19na §§ 15-21

8/ w § 16 (dotychczasowy 15) w 3 drugie zdanie otrzymuje brzmienie:

"W wyniku nieopłacenia przez część mieszkańców czynszu i opłat niezależnych od właściciela (np. za wodę i ścieki, energię ciepłą, wywóz śmieci, konserwację TVK) ZBiUK musi płacić za te osoby uszczuplając fundusze przeznaczone między innymi na wpłaty do wspólnot mieszkaniowych i remonty bieżące."

9/ w rozdziale VIII wstęp otrzymał oznaczenie § 17 w brzmieniu:

"Wysokość wydatków związana jest bezpośrednio z przedstawionymi wcześniej źródłami finansowania oraz przyjętymi założeniami. Przyjęto bardzo niski procent kosztów eksploatacji i wydatków na remonty.

Planowane nakłady finansowe na remonty, bieżącą eksploatację zasobów mieszkaniowych oraz koszty zarządu ponoszone przez Gminę Kłodawa przedstawia poniższa tabela:

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	Koszty remontów (w zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w zł)	Razem koszty (w zł)
2008	180.590	294.840	375.921	851.351
2009	189.620	309.582	394.717	893.919
2010	199.101	325.061	414.453	938.615
2011	209.056	341.314	435.176	985.546
2012	219.509	358.380	456.935	1.034.824
2013	230.484	376.299	479.781	1.086.564
2014	242.009	395.114	503.770	1.140.893
2015	254.109	414.870	528.959	1.197.938
2016	266.815	435.613	555.407	1.257.835
2017	280.155	457.394	583.177	1.320.726
2018	294.163	480.264	612.336	1.386.763
Razem	2.565.611	4.188.731	5.340.632	12.094.974

Koszty eksploatacji w szczególności obejmują:

1. Bieżącą konserwację i drobne naprawy części wspólnego użytkowania (klatki schodowe, piwnice, drzwi, okna, dach, rynny itp.).
2. Utrzymywanie gotowości urządzeń p. poż.,
3. Usuwanie awarii instalacji (CO, wod - kan, elektrycznych, odgromowych, kominowych).
4. przeprowadzanie deratyzacji, dezynsekcji, dezynfekcji itp.

Koszty zarządzania nieruchomością wspólną obejmują:

- 1.Utrzymanie porządku i czystości w części wspólnego użytkowania.
- 2.Wynagrodzenie zarządcy i administratora.
- 3.Energię elektryczną w części dotyczącej nieruchomości wspólnej.
- 4.Ubezpieczenie oraz opłaty publiczno – prawne i inne.

10/ § 18 (dotychczas 16) otrzymuje brzmienie:

"Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłodawa.

- 1.Zaktywizowana zostanie procedura zamian lokali większych na mniejsze dla rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej.Zostaną podjęte również działania mające na celu wskazanie aktualnym najemcom lokali o niepełnym standardzie lokali poprawiających ich warunki mieszkaniowe - lokale większe lub o wyższym standardzie.
- 2.Zwolnione lokale o niskim standardzie powinny być przeznaczone na lokale socjalne.
- 3.Kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom, bądź po opróżnieniu w drodze przetargu.
- 4.Adaptacja lokali niemieszkalnych należących do Gminy na cele mieszkaniowe - w razie konieczności."

11/ w § 21 po wyrazie Wielkopolskiego dopisano:

"z wyłączeniem § 13 , który wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od daty ogłoszenia ".