

**Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XXIX/196/09  
Rady Miejskiej w Pyzdrach  
z dnia 30 września 2009 roku**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY i MIASTA PYZDRY NA LATA 2010-2015.**

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
2. Analizę potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
3. Zasady polityki czynszowej.
4. 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.
5. Planowana sprzedaż lokali.
6. Inne działania mające na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział II  
Słownik pojęć.**

§ 2

Ilekróć w załączniku jest mowa o:

- 1) ustawie- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy- należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Pyzdry,
- 3) wynajmującym- należy przez to rozumieć Gminę Pyzdry,
- 4) trudnych warunkach mieszkaniowych- należy przez to rozumieć przebywanie w pomieszczeniach nienadających się na pobyt ludzi lub w lokalach, gdzie na jedną osobę uprawnioną do przebywania przypada mniej niż:
  - a) 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym,
  - b) 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym,
- 5) lokalu- należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- 6) lokalu zamiennym- należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej

miejsowości, w której położony jest lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie wyposażony jest lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczasowym, warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni.

7) lokal socjalny- należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,

8) powierzchni użytkowej lokalu- należy przez to rozumieć powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez powierzchni balkonów, tarasów, piwnic itp.

9) gmina- należy przez to rozumieć Gminę Pyzdry,

10) burmistrz- należy przez to rozumieć Burmistrza Pyzdr.

### **Rozdział III**

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

#### **§ 3**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Pyzdry obejmuje 73 lokale mieszkalne, w tym jeden lokal socjalny (stan na dzień 31.08.2009r.), znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy.

2. Łączna powierzchnia lokali wynosi 3 605,48 m<sup>2</sup>.

3. Biorąc pod uwagę takie czynniki jak mała ilość lokali socjalnych (tu: jeden) oraz środków na realizację inwestycji należy założyć, że wykazane zasoby ulegną nieznacznym zmianom w ciągu pięciu najbliższych lat.

4. Wykaz budynków i mieszkań w mieszkaniowym zasobie gminy Pyzdry:

Lp.	Położenie budynku	Ilość mieszkań w budynku	Powierzchnia mieszkań w m <sup>2</sup>	Wyposażenie
1.	ul. Dworcowa 1 Pyzdry	1	36,00	- brak WC i łazienki
2.	ul. Niepodległości 59a Pyzdry	2	50,00	- WC
			50,00	- łazienka - CO - instalacja wodno-kanaliz.

3.	ul. Szybska 63 Pызdry	5	22,86	- brak WC, łazienki i instalacji wodno-kanaliz.
			32,00	
			12,00	
			56,00	
			18,14	
4.	ul. Nadrzeczna 3 Pызdry	9	17,64	- brak WC, łazienki i instalacji wodno-kanaliz.
			44,85	
			10,00	
			12,00	
			10,00	
			45,70	
			54,00	
			36,00	
			34,00	
5.	Pl. Sikorskiego 19 Pызdry	2	57,00	- WC - łazienka - CO - instalacja wodno-kanaliz.
			43,00	- WC - instalacja wodno-kanaliz. - CO
6.	ul. Nowoogrodowa 3 Pызdry ( blok)	5	50,90	- WC - łazienka - instalacja wodno-kanaliz. - CO
			75,70	
			50,90	
			75,70	
			63,10	
7.	ul. Nowoogrodowa 3a Pызdry ( blok)	8	75,70	- WC - łazienka - instalacja wodno-kanaliz. - CO
			50,90	
			75,70	
			50,90	
			63,10	
			63,10	
			63,10	
			63,10	
8.	ul. Nowoogrodowa 3b Pызdry ( blok)	15	57,50	
			92,30	
			68,60	

			68,60	- WC - łazienka - instalacja wodno-kanaliz. - CO
			68,60	
			68,60	
			68,60	
			80,80	
			68,60	
			68,60	
			80,80	
			68,60	
			68,60	
			81,40	
			17,50	
9.	Dłusk 44	3	18,90	
			44,64	
			59,00	
10.	Pietrzyków 49 ( przy szkole)	2	25,00	- CO - WC - łazienka
			62,00	
11.	Rataje 22	3	43,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno-kanaliz.
			27,00	
			48,00	
12.	Wrąbczynek 64	1	47,00	- WC - łazienka - CO
13.	Wrąbczynek 72	1	47,00	- CO - brak WC i łazienki
14.	Wrąbczynek 92	1	45,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno-kanaliz.
15.	Wrąbczynkowskie Holendry 28	2	30,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno-kanaliz.
			36,00	
16.	Wrąbczynkowskie Holendry 4	1	69,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno-kanaliz.
17.	Wrąbczynkowskie Holendry 13	1	65,00	- CO - WC - łazienka
18.	Dolne Grądy 32	1	55,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno-kanaliz.
19.	Dolne Grądy 13	1	38,50	- brak WC, łazienki i instalacji wodno-kanaliz.
20.	Kolonia Lisewo 3	1	29,50	- brak WC, łazienki i instalacji wodno-kanaliz.
21.	Baraniec 9	1	22,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno-kanaliz.

22.	Ruda Komorska 1 (nad szkołą)	1	37,00	- CO - WC - łazienka
23.	Białobrzeg 22	1	40,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno- kanaliz.
24.	Białobrzeg 19	1	33,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno- kanaliz.
25.	Białobrzeg 39	2	37,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno- kanaliz.
			25,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno- kanaliz.
26.	Królewiny 7	1	74,15	- WC - łazienka - CO

#### 5. Wykaz lokali socjalnych:

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali socjalnych w budynku	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Wyposażenie
1.	ul. Szybka 63, Pyzdry	1	57,00	- brak WC, łazienki i instalacji wodno-kanaliz.

### **Rozdział IV**

#### **Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.**

#### § 4

Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności;

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach w budynku,
- 3) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń i urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku.

#### § 5

1. W minionych latach remonty budynków odbywały się na zasadzie usuwania awarii instalacji i wykonywaniu bieżących remontów zachowawczych. Ze względu na to, że

nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstanie stanu świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. Należą do nich termomodernizacja budynków, wymiana pokryć dachowych oraz stolarka okienna. Niektóre z robót remontowych należących do właściciela- można powierzyć Najemcy w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy, niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.

2. Zakłada się że, przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. ( Dz. U. z 2002 r. Nr 106, poz. 1126 ze zm.)

## **Rozdział V**

### **Zasady polityki czynszowej; sposób i zasady zarządzania lokalami i i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.**

#### § 6

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne
- b) za lokale socjalne

#### § 7

1. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów.

2. Zmiana wysokości czynszu wymaga 3- miesięcznego wypowiedzenia.

3. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale ustala się na podstawie odrębnych przepisów.

4. Określa się trzy strefy, od których zależy stawka podstawowa:

- a) strefa I (miasto)
- b) strefa II (wieś)
- c) suterena (gmina i miasto)

5. Burmistrz może podwyższać stawkę podstawową czynszu nie częściej niż raz w roku.

6. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, o której mowa w ust. 3 według następujących kryteriów:

a) czynniki podwyższające:	
mieszkanie wyposażone w CO	+10%
b) czynniki obniżające:	
lokal bez WC	-10%
lokal bez WC i łazienki	-20%
lokal bez WC, łazienki, instalacji wodno-kanaliz.	-30%

7. Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżenia stawki podstawowej ustala Burmistrz.

## § 8

1. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
2. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą lokali socjalnych.

## Rozdział VI

### **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.**

## § 9

1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w granicach ustalonych przez Burmistrza zostały w stosunku do części lokali, powierzone Zakładowi Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Usług Wodno-Kanalizacyjnych w Pyzdrach (w skrócie: ZGKMiUWK). Natomiast pozostałe lokale zostały w posiadaniu Gminy i zarządzane przez osobę reprezentującą czyli Burmistrza. Zadaniem ZGKMiUW jest administrowanie i gospodarowanie powierzonymi lokalami i utrzymywanie ich stanu technicznego na odpowiednim poziomie.
2. Sposób i zasady zarządzania lokalami powinny zapewnić:
  - a) efektywne i sprawne zarządzanie
  - b) poprawę standardu mieszkaniowego,
  - c) poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców,
  - d) ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

## **Rozdział VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

#### § 10

1. W latach 2010-2015 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:
  - a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalnego,
  - b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
  - c) środki budżetowe,
  - d) środki zewnętrzne,
  - e) inne środki.
2. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców prace remontowe i modernizacyjne finansowane będą także z ewentualnego funduszu remontowego utworzonego przez wspólnotę mieszkaniową.

## **Rozdział VIII**

### **Planowana sprzedaż lokali.**

#### § 11

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Miejskiej.
2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
3. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces wykupu mieszkań został już zapoczątkowany oraz gdy wszyscy najemcy w budynku wyrażą gotowość wykupu lokalu mieszkalnego.
4. Wyłącza się ze sprzedaży lokal socjalny.

## **Rozdział IX**

### **Inne działania mające na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.**

#### § 12

W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy zostaną podjęte następujące działania:

- 1) intensyfikacja zamian wzajemnych lokali (zamiana lokali mieszkalnych między stronami, z których co najmniej jeden jest lokatorem komunalnym) jako sposób na dostosowanie standardu lokalu do potrzeb mieszkańców,
- 2) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach z udziałem gminy,
- 3) weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy maja



zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy

4) urealnianie opłat za lokale mieszkalne

5) dokonywanie (w możliwych przypadkach) podziału lokali większych na mniejsze

6) inne działania mające na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej

/ - / Mieczysław Podlewski