

UCHWAŁA Nr XLVII/330/ 2018
RADY GMINY SŁUPCA
z dnia 26 kwietnia 2018 roku.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Słupca na lata 2018 – 2022**

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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.)¹, art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.)² Rada Gminy Słupca uchwała:

**"Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupca
na lata 2018-2022".**

Rozdział I
Postanowienia ogólne

- §1. Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Słupca w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, poprzez:
- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
 - 2) poprawę jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu Gminy Słupca,
 - 3) poprawę stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Słupca.
- §2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 2) **czynszu** - należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu;
 - 3) **gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Słupca;
 - 4) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy,
 - 5) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
 - 6) **lokalu socjalnym** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 5 ustawy,
 - 7) **lokalu tymczasowym** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 5a ustawy,
 - 8) **mieszkaniowym zasobie Gminy** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Słupca
 - 9) **wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej lokalu** (wartość odtworzeniowa 1m²) - należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalany na okres 6 miesięcy przez Wojewodę Wielkopolskiego i ogłaszany w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego;
 - 10) **zarządcy** - należy przez to rozumieć Gminę Słupca ,

¹Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone: Dz. U. z 2017 r. poz. 1442 i poz. 1529 oraz z 2018 r. poz. 374.

²Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone: Dz. U. z 2017 r. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130.

§3. Realizacja celów określonych w § 1 może następować w szczególności poprzez:

- 1) zmniejszanie niedoboru lokali komunalnych tj.:
 - a) wynajem oraz branie w użyczenie przez gminę lokali od innych podmiotów,
 - b) tworzenie lokali socjalnych i tymczasowych
 - c) budowę nowych lokali
- 2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy wskutek prowadzenia racjonalnej gospodarki remontowej powodującej zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego,
- 3) pozyskiwanie środków zewnętrznych związanych z budownictwem mieszkaniowym,
- 4) stopniowe podwyższanie czynszu

Rozdział II

Aktualna sytuacja oraz prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§4. W Gminie Słupca zamieszkuje 9.546 mieszkańców (liczba mieszkańców zameldowanych na pobyt stały na koniec roku 2017) . Stan zasobów mieszkaniowych w budynkach komunalnych na dzień 30 grudnia 2017 roku wynosił 73 mieszkań w 17 budynkach komunalnych o ogólnej powierzchni 2 855,17 m².

Tabela Nr 1. Zestawienie powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych i gruntu będących w zasobie gminy w roku 2017

| L.p | Adres | Pow. użytkowa w m ² | Liczba mieszkań | uwagi |
|-----|-----------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------|
| 1. | Cienin Zaborny Parcele 46 | 160,00 | 5 | komunalne |
| 2. | Cienin Zaborny Parcele 47 | 128,00 | 4 | komunalne |
| 3 | Cienin Zaborny 49 | 131,10 | 4 | komunalne |
| 4. | Cienin Zaborny 51A | 111,60 | 2 | komunalne |
| 5. | Cienin Zaborny Parcele 53 | 279,40 | 5 | komunalne |
| 6. | Cienin Kościelny 53 | 213,00 | 8 | komunalne |
| 7. | Cienin Kościelny 54 | 199,00 | 6 | komunalne |
| 8. | Cienin Kościelny 80 | 163,90 | 4 | komunalne |
| 9. | Cienin Kościelny 82 | 242,00 | 4 | komunalne |
| 10. | Cienin Kościelny 84 | 231,17 | 5 | komunalne |
| 11. | Młodojewo Parcele 3 | 199,00 | 5 | komunalne |
| 12. | Żelazków 1 | 129,00 | 3 | komunalne |
| 13 | Żelazków 2 | 75,00 | 2 | komunalne |
| 14. | Kowalewo Opactwo Parcele 29 | 54,00 | 1 | komunalne |
| 15. | Rozalin 62 | 319,00 | 10 | komunalne |
| 16. | Wierzbovice 52 | 183,00 | 4 | komunalne |
| 17. | Drażna | 37,00 | 1 | komunalne |
| | Ogółem | 2 855,17 | 73 | |

§5. Potrzeby mieszkaniowe Gminy w latach 2018-2022 opisano w tabeli Nr 2.

Tabela Nr 2. Prognozowane potrzeby mieszkaniowe w kolejnych latach.

| Rok | Prognozowane zapotrzebowanie ogółem | W tym | |
|------|-------------------------------------|------------|----------|
| | | mieszkalne | socjalne |
| 2018 | 7 | 4 | 3 |
| 2019 | 7 | 4 | 3 |
| 2020 | 9 | 6 | 3 |
| 2021 | 9 | 6 | 3 |
| 2022 | 10 | 7 | 3 |

* Tabelę opracowano w oparciu o wnioski o przydział pomocy mieszkaniowej w latach 2013-2017

Rozdział III

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

§6.1. Mieszkaniowe zasoby Gminy Słupca, to lokale stanowiące wyłącznie własność Gminy Słupca oraz jeden lokal mieszkalny oddany Gminie w użyczenie.

Większość lokali znajdujących się w posiadaniu Gminy Słupca znajduje się w nie najlepszym stanie technicznym. Budynki, które posiadają stropodachy żelbetowe (Cienin Kościelny 84 i 82a, Wierzbocice 52, Cienin Zaborny-Parcele 51a) charakteryzują się najlepszą kondycją. Pozostałe, głównie za sprawą złego stanu konstrukcji drewnianej więźb dachowych, są w złym stanie technicznym, a w niektórych przypadkach na granicy dopuszczalności do użytkowania.

Dwa budynki znajdują się w gminnym rejestrze zabytków, tj. Cienin Zaborny-Parcele 53 i Cienin Kościelny 80. Jeden z nich – pałac w Cieninie Zabornym-Parcele, zgodnie z Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Słupcy w roku 2018 zostanie wyłączony z użytkowania, a lokatorzy muszą zostać przeniesieni do innych lokali.

Tabela Nr 3. Struktura wiekowa, wyposażenie oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy

| Lp | Adres | Rok budowy | Liczba mieszkań | Powierzchnia [m ²] | CWU [tak/nie] | ZWU [tak/nie] | Kanalizacja | C.O. [tak/nie] | WC w lokalu [tak/nie] | Strop (-odach) monolityczny żelb. [tak/nie] | Numer działki | Powierzchnia całkowita działki w [ha] | Stan budynku |
|------|--------------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-----------------------|---|---------------|---------------------------------------|--------------|
| L.p. | 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. | 11. | 12. | 13. |
| 1. | Cienin Zaborny Parcele 46 | I połowa XXw. | 5 | 160,00 | nie | tak | sieć | nie | tak | nie | 454/20 | 0,2177 | średni |
| 2. | Cienin Zaborny Parcele 47 | I połowa XXw. | 4 | 128,00 | nie | tak | sieć | nie | tak | nie | 454/22 | 0,8814 | zły |
| 3. | Cienin Zaborny 49 | lata '60' XXw | 4 | 131,10 | tak | tak | sieć | tak | tak | tak | 380 | 0,8717 | dobry |
| 4. | Cieni Zaborny-Parcele 51 A | II połowa XXw. | 2 | 111,60 | tak | tak | sieć | tak | tak | tak | 431/6 | 0,2100 | dobry |
| 5. | Cienin Zaborny Parcele 53 | I połowa XIXw. | 5 | 279,40 | nie | tak | sieć | nie | tak | nie | 431/3 | 0,5100 | zły |
| 6. | Cienin Kościelny 53 | I połowa XXw. | 8 | 213,00 | nie | tak | sieć | nie | tak | nie | 145/17 | 0,3071 | średni |
| 7. | Cienin Kościelny 54 | I połowa XXw. | 6 | 199,00 | nie | tak | sieć | nie | tak | nie | 145/17 | 0,3071 | średni |
| 8. | Cienin Kościelny 80 | ok. 1900r. | 4 | 163,90 | nie | tak | sieć | nie | tak | nie | 140/24 | 0,3619 | średni |
| 9. | Cienin Kościelny 82a | lata '80' XXw | 4 | 242,00 | nie | tak | sieć | nie | tak | tak | 88/2 | 3,0204 | dobry |
| 10. | Cienin Kościelny 84 | lata '60' XXw | 5 | 231,17 | tak | tak | sieć | tak | tak | tak | 88/2 | 3,0204 | dobry |
| 11. | Młodojowo - Parcele 3 | I połowa XXw. | 5 | 199,00 | tak | tak | szambo | tak | tak | nie | 478/2 | 0,3400 | średni |
| 12. | Żelazków 1 | ok. 1900r. | 3 | 129,00 | nie | tak | szambo | nie | tak | nie | 55/2 | 0,2368 | średni |
| 13. | Żelazków 2 | ok. 1900r. | 2 | 75,00 | nie | tak | szambo | nie | tak | nie | 55/1 | 0,1638 | średni |
| 14. | Kowalewo Opactwo - Parcele 29A | II połowa XXw. | 1 | 54,00 | nie | tak | szambo | nie | tak | nie | 78/5 | 0,0976 | dobry |
| 15. | Rozalin 62 | I połowa XXw. | 10 | 319,00 | nie | tak | szambo | nie | tak | nie | 146/2 | 1,4000 | średni |
| 16. | Wierzboice 52 | 1972r. | 4 | 183,00 | tak | tak | oczyszczalnia | tak | tak | tak | 106/1 | 0,5300 | dobry |
| 17. | Drażna 26 | I połowa XXw. | 1 | 37,00 | nie | tak | szambo | nie | tak | nie | 219/1 | 0,1281 | średni |

Objaśnienie oznaczeń z tabeli:

CWU – ciepła woda użytkowa

ZWU – zimna woda użytkowa

C.O. – centralne ogrzewanie, ze wspólnej kotłowni (palacz)

stan dobry – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

stan średni – w najbliższym czasie należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynków,

stan zły – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu kapitalnego (wymiany) co najmniej jednego z elementów konstrukcyjnych budynku, np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji, stolarki,

§7.1. Ogólny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Słupca wymaga nakładów na jego poprawę.

2. Określa się następujący standard dla budynków mieszkalnych:

- 1) Elementy konstrukcji budynku – bez zagrożenia usterką i awarią
- 2) Elewacje bez ubytków tynków i okładzin, odnawiane nie rzadziej niż co 15 lat
- 3) Sprawna instalacja elektryczna części wspólnych budynku
- 4) Sprawna instalacja odgromowa

- 5) Sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne
- 6) Malowanie klatek schodowych i komunikacji wspólnej (nie rzadziej niż co 10 lat)
- 7) Kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów
- 8) Sprawne zamki wejść głównych

3. Określa się następujący standard lokalu mieszkalnego:

- 1) Sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła
- 2) Sprawna wentylacja w kuchni i łazience
- 3) Sprawna stolarka drzwiowa i okienna
- 4) Sprawna instalacja elektryczna
- 5) Kompletne wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne

§8.1. Wójt Gminy Słupca zobowiązany jest do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w dobrym stanie technicznym przez zgodne z obowiązującymi przepisami wykonywanie przeglądów technicznych oraz uzasadnione wykonywanie remontów i modernizacji.

Tabela Nr 4. Wykaz niezbędnych remontów w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Słupca

| L.p. | Rodzaj elementu budynku | stan techniczny | Opis spostrzeżeń i uszkodzenia | Rodzaj naprawy lub wymiany | Stopień pilności | |
|----------------------------------|-----------------------------|---|--------------------------------|---|---|---|
| Cienin Zaborny-Parcele 46 | | | | | | |
| | 1a. | 1b. | 2. | 3. | 4. | |
| 1 | Elementy zewnętrzne budynku | Ściany zewnętrzne, elewacja | dst | Lokalne odparzenia, spękania oraz zawilgocenia tynku elewacyjnego. Brak ciągłości termoizolacji budynku | Wykonać wyprawki elewacyjne. Osuszyć elewację, wykonać orynnowanie dachu oraz opaskę wokół budynku celem odprowadzenia wód opadowych od fundamentów i elewacji. | 1 |
| 2 | | Pokrycie dachu | dst | Lokalne nieszczelności papy na pokryciu dachowym | sprawdzić stan dachu, zlokalizować i zlikwidować nieszczelności | 1 |
| 3 | | Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie | dst | Brak obróbek blacharskich i orynnowania na części budynku | Należy zamontować orynnowanie na całości budynku oraz wykonać obróbki blacharskie | 1 |
| 4 | | Kominy ponad dachem | db | brak uwag | brak | - |
| 5 | | Instalacja odgromowa | - | brak instalacji odgromowej | brak | - |
| 6 | | Urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku, reklamy, anteny itp.. | db | brak uwag | brak | - |
| 7 | | drogi, chodniki, mała architektura | db | brak uwag | brak | - |
| 8 | | kanalizacja, studzienki, | db | brak uwag | brak | - |
| Cienin Zaborny-Parcele 47 | | | | | | |
| 1 | Elementy | Ściany zewnętrzne, elewacja | dst | Lokalne spękania tynku elewacyjnego, zmiany mykologiczne | Oczyścić elewację za pomocą odpowiednich środków pleśnio i grzybobójczych, wykonać wyprawki tynkarskie elewacji | 3 |

| | | | | | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|---|-----|---|---|----|
| 2 | | Pokrycie dachu | db | Uszkodzenia papy na werandzie | Zlikwidować | - |
| 3 | | Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie | - | Brak rynien i rur spustowych | Należy wykonać orynnowanie dachu w celu odprowadzenia wód opadowych od elewacji | 3 |
| 4 | | Kominy ponad dachem | db | brak uwag | brak | - |
| 5 | | Instalacja odgromowa | - | brak instalacji | brak | - |
| 6 | | Urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku, reklamy, anteny itp.. | db | brak uwag | brak | |
| 7 | | drogi, chodniki, mała architektura | db | brak uwag | brak | |
| 8 | | kanalizacja, studzienki, | db | brak uwag | brak | |
| Cienin Zaborny 49 | | | | | | |
| | 1a. | 1b. | 2. | 3. | 4. | 5. |
| 1 | Elementy zewnętrzne budynku | Ściany zewnętrzne, elewacja | db | Lokalne uszkodzenia mechaniczne elewacji, ziany mykologiczne, zacieki oraz odparzenia tynku. | Wykonać wyprawki elewacyjne. Elewację oczyścić ze zmian mykologicznych odpowiednimi preparatami pleśnią i grzybobójczymi. | 3 |
| 2 | | Pokrycie dachu | dst | Nieszczelności papy, korozja obróbki blacharskiej oraz włazu na dach, lokalne zastoiska wody na dachu. | Zlokalizować i naprawić nieszczelności pokrycia dachowego, Oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie obróbki blacharskie i wyłaz dachowy | 1 |
| 3 | | Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie | db | Brak drożności rynien - zalegająca posypka papy oraz zanieczyszczenia | Udrożnić rynny i rury spustowe | 1 |
| 4 | | Kominy ponad dachem | dst | Odparzenia tynku na każdym z kominów wentylacyjnych | Wykonać naprawy tynkarskie kominów ponad dachem | 2 |
| 5 | | Instalacja odgromowa | db | brak uwag | brak | - |
| 6 | | Urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku, reklamy, anteny itp.. | db | brak uwag | brak | - |
| 7 | | drogi, chodniki, schody, mała architektura | dst | Brak opaski wokół budynku umożliwiającej odpowiednie oddalenie wód opadowych od elewacji. Lokalne spękania i ubytki dojść do mieszkań oraz schodów. | Należy wykonać opaskę wokół budynku o odpowiednim spadku oraz uzupełnić ubytki schodów wejściowych | 1 |
| 8 | | kanalizacja, studzienki, | db | brak uwag | brak | - |
| Cienin Zaborny-Parcele 51a | | | | | | |
| | 1a. | 1b. | 2. | 3. | 4. | 5. |
| 1 | Elementy zewnętrzne budynku | Ściany zewnętrzne, elewacja | db | Pęknięcie na połączeniu konstrukcji daszka z budynkiem. | Wypełnić pęknięcie zaprawą elastyczną, | 3 |
| 2 | | Pokrycie dachu | dst | Nieszczelności papy, korozja obróbki blacharskiej, lokalne zastoiska wody na dachu. | Zlokalizować i naprawić nieszczelności pokrycia dachowego, Oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie obróbki blacharskie. | 1 |
| 3 | | Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie | db | Brak drożności rynien - zalegająca posypka papy oraz zanieczyszczenia | Udrożnić rynny i rury spustowe | 1 |
| 4 | | Kominy ponad dachem | dst | Spękania kominów wentylacyjnych | Wykonać naprawy kominów wentylacyjnych | 2 |
| 5 | | Instalacja odgromowa | db | Luźne klocki odgromowe | Umocować luźne klocki odgromowe | 1 |
| 6 | | Urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku, reklamy, anteny itp.. | db | brak uwag | brak | - |
| 7 | | drogi, chodniki, schody, mała architektura | dst | Częściowy brak opaski wokół budynku umożliwiającej odpowiednie oddalenie wód opadowych od elewacji. | Należy wykonać opaskę wokół budynku o odpowiednim spadku . | 2 |

| | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------------------|---|------|--|--|----|
| 8 | | kanalizacja, studzienki, | db | brak uwag | brak | - |
| Cienin Zaborny-Parcele 53 | | | | | | |
| | 1a. | 1b. | 2. | 3. | 4. | 5. |
| 1 | Elementy zewnętrzne budynku | Ściany zewnętrzne, elewacja | ndst | Liczne ubytki, pęknięcia w elewacji budynku. Tynk elewacyjny w przeważającej części budynku odspojony, zawilgocony lub uszkodzony. | Uzupełnić ubytki i pęknięcia murów nośnych. Wykonać nową elewację budynku. | 1 |
| 2 | | Pokrycie dachu | ndst | Liczne ubytki, uszkodzenia i nieszczelności pokrycia dachowego. | Zlokalizować i uszczelnić nieszczelności pokrycia | 1 |
| 3 | | Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie | ndst | Liczne nieszczelności rynien i rur spustowych | Zaprawić uszkodzone rynny i rury spustowe | 1 |
| 4 | | Kominy ponad dachem | dst | Spękania kominów murowanych | Uzupełnić ubytki i spękania kominów | 1 |
| 5 | | Instalacja odgromowa | - | brak | brak | - |
| 6 | | Urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku, reklamy, anteny itp.. | db | brak uwag | brak | - |
| 7 | | drogi, chodniki, schody, mała architektura | ndst | Liczne ubytki i spękania schodów zewnętrznych, brak chodników utwardzonych. | Uzupełnić ubytki i spękania schodów zewnętrznych | 1 |
| 8 | | kanalizacja, studzienki, | db | brak uwag | brak | - |
| Cienin Kościelny 53 | | | | | | |
| | 1a. | 1b. | 2. | 3. | 4. | 5. |
| 1 | Elementy zewnętrzne budynku | Ściany zewnętrzne, elewacja | ndst | Liczne zabrudzenia, ubytki i zawilgoconie elewacji budynku | Osuszyć elewację oraz dokonać napraw elewacji. Wykonać orynnowanie budynku, izolację ścian fundamentowych oraz opaskę wokół budynku celem zlikwidowania zawilgoconia elewacji. | 1 |
| 2 | | Pokrycie dachu | dst | Lokalne uszkodzenia papy | Zlokalizować i zlikwidować nieszczelności | 1 |
| 3 | | Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie | ndst | Brak rynien i rur spustowych, brak obróbek blacharskich | Wykonać obróbki blacharskie w okolicy kominów oraz pasu nadrynnowego. Wykonać orynnowanie budynku | 1 |
| 4 | | Kominy ponad dachem | dst | brak uwag | brak | - |
| 5 | | Instalacja odgromowa | - | brak instalacji odgromowej | brak | - |
| 6 | | Urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku, reklamy, anteny itp.. | db | brak uwag | brak | - |
| 7 | | drogi, chodniki, mała architektura | dst | Dojścia do lokali mieszkalnych wymagają lokalnych napraw i uzupełnień nawierzchni. Brak opaski wokół budynku umożliwiającej odpowiednie oddalenie wód opadowych od elewacji. | Należy uzupełnić ubytki nawierzchni dojsć do lokali mieszkalnych oraz wykonać opaskę wokół budynku o odpowiednim spadku. | 1 |
| 8 | | kanalizacja, studzienki, | db | brak uwag | brak | - |
| Cienin Kościelny 54 | | | | | | |
| | 1a. | 1b. | 2. | 3. | 4. | 5. |
| 1 | Elementy zewnętrzne | Ściany zewnętrzne, elewacja | dst | Liczne zabrudzenia, ubytki i zawilgoconie elewacji budynku, brak izolacji termicznej oraz orynnowania na części budynku, ubytku cegieł i spoin ścian nośnych. | Osuszyć elewację oraz uzupełnić ubytki w ścianie nośnej budynku. Wykonać orynnowanie budynku, izolację ścian fundamentowych oraz opaskę wokół budynku celem zlikwidowania zawilgoconia elewacji. | 1 |

| | | | | | |
|---|---|------|---|--|---|
| 2 | Pokrycie dachu | dst | Lokalne uszkodzenia papy | Zlokalizować i zlikwidować nieszczelności | 1 |
| 3 | Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie | ndst | Brak rynien i rur spustowych na części obiektu, brak obróbek blacharskich | Wykonać obróbki blacharskie w okolicy kominów oraz pasa nadrynnowego. Wykonać orynnowanie budynku | 1 |
| 4 | Kominy ponad dachem | db | brak uwag | brak | - |
| 5 | Instalacja odgromowa | - | brak instalacji odgromowej | brak | - |
| 6 | Urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku, reklamy, anteny itp.. | db | brak uwag | brak | - |
| 7 | drogi, chodniki, mała architektura | dst | Dojścia do lokali mieszkalnych wymagają lokalnych napraw i uzupełnień nawierzchni. Brak opaski wokół budynku umożliwiającej odpowiednie oddalenie wód opadowych od elewacji. Poziom "0" budynku znajduje się poniżej drogi i chodnika, co skutkuje zalewaniem i zastoiskami wody przy elewacji budynku. | Należy uzupełnić ubytki nawierzchni dojść do lokali mieszkalnych oraz wykonać opaskę wokół budynku o odpowiednim spadku. Należy wykonać drenaż obwodowy wokół budynku celem odprowadzenia zastoisk wody opadowej przy elewacji | 1 |
| 8 | kanalizacja, studzienki, | db | Część lokali mieszkalnych nie posiada podłączenia do instalacji kanalizacji gminnej. | Podłączyć wszystkie lokale do kanalizacji gminnej, w przypadku braku możliwości wykonać przepompownie pośrednie między lokalem a siecią kanalizacji. | - |

Cienin Kościelny 80

| | 1a. | 1b. | 2. | 3. | 4. | 5. |
|---|-----------------------------|---|-----|--|--|----|
| 1 | Elementy zewnętrzne budynku | Ściany zewnętrzne, elewacja | dst | Liczne zabrudzenia, ubytki i zmiany mykologiczne na elewacji budynku | Wykonać wyprawki elewacyjne. Elewację oczyścić ze zmian mykologicznych odpowiednimi preparatami pleśń i grzybobójczymi. | 3 |
| 2 | | Pokrycie dachu | dst | Lokalne nieszczelności uszkodzenia papy oraz blachy | Zlokalizować i zlikwidować nieszczelności | 1 |
| 3 | | Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie | db | brak uwag | brak | - |
| 4 | | Kominy ponad dachem | dst | brak uwag | brak | - |
| 5 | | Instalacja odgromowa | - | brak instalacji odgromowej | brak | - |
| 6 | | Urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku, reklamy, anteny itp.. | db | brak uwag | brak | - |
| 7 | | drogi, chodniki, mała architektura | dst | Dojścia do lokali mieszkalnych wymagają lokalnych napraw i uzupełnień nawierzchni. Brak opaski wokół budynku umożliwiającej odpowiednie oddalenie wód opadowych od elewacji. | Należy uzupełnić ubytki nawierzchni dojść do lokali mieszkalnych oraz wykonać opaskę wokół budynku o odpowiednim spadku. | 1 |
| 8 | | kanalizacja, studzienki, | db | brak uwag | brak | - |

Cienin Kościelny 82a

| | 1a. | 1b. | 2. | 3. | 4. | 5. |
|---|---------------------|--|-----|---|---|----|
| 1 | Elementy zewnętrzne | Ściany zewnętrzne, elewacja | dst | Liczne zabrudzenia, zmiany mykologiczne i zacieki na elewacji budynku | Wykonać wyprawki elewacyjne. Elewację oczyścić ze zmian mykologicznych odpowiednimi preparatami pleśń i grzybobójczymi. | 3 |
| 2 | | Pokrycie dachu | dst | Lokalne nieszczelności pokrycia dachowego | Zlokalizować i zlikwidować nieszczelności | 1 |
| 3 | | Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie | db | Niedrożność rynien i rur spustowych | Udrożnić rynny i rury spustowe | 1 |

| | | | | | |
|---|---|-----|--|--|---|
| 4 | Kominy ponad dachem | db | brak uwag | brak | - |
| 5 | Instalacja odgromowa | - | brak instalacji odgromowej | brak | - |
| 6 | Urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku, reklamy, anteny itp.. | db | brak uwag | brak | - |
| 7 | drogi, chodniki, mała architektura | dst | Opaska wokół budynku znacznie spękana oraz zapadnięta. | Należy dokonać naprawy opaski. W miejscach zapadniętych opaskę rozebrać, uzupełnić podbudowę oraz położyć opaskę ponownie. | 1 |
| 8 | kanalizacja, studzienki, | db | brak uwag | brak | - |

Cienin Kościelny 84

| | 1a. | 1b. | 2. | 3. | 4. | 5. |
|---|-----------------------------|---|-----|---|---|----|
| 1 | Elementy zewnętrzne budynku | Ściany zewnętrzne, elewacja | db | Lokalne zabrudzenia, ubytki, zawilgocenia i zmiany mykologiczne na elewacji budynku. | Wykonać wyprawki elewacyjne. Elewację oczyścić ze zmian mykologicznych odpowiednimi preparatami pleśnio i grzybobójczymi. | 3 |
| 2 | | Pokrycie dachu | dst | Nieszczelności i spękania papy | Wykonać naprawę pokrycia poprzez położenie nowej warstwy papy termoizolacyjnej | 1 |
| 3 | | Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie | db | Brak drożności rynien - zalegająca posypka papy oraz zanieczyszczenia | Udrożnić rynny i rury spustowe | 1 |
| 4 | | Kominy ponad dachem | dst | brak uwag | brak | - |
| 5 | | Instalacja odgromowa | db | brak uwag | brak | - |
| 6 | | Urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku, reklamy, anteny itp.. | db | brak uwag | brak | - |
| 7 | | drogi, chodniki, mała architektura | dst | Brak opaski wokół budynku umożliwiającej odpowiednie oddalenie wód opadowych od elewacji. Lokalne spękania dojsz do mieszkań oraz schodów do kotłowni | Należy wykonać opaskę wokół budynku o odpowiednim spadku. | 2 |
| 8 | | kanalizacja, studzienki, | db | brak uwag | brak | - |

Młodziejewo-Parcele 3

| | 1a. | 1b. | 2. | 3. | 4. | 5. |
|---|-----------------------------|---|------|---|--|----|
| 1 | Elementy zewnętrzne budynku | Ściany zewnętrzne, elewacja | dst | Liczne zabrudzenia, ubytki i zawilgocenie elewacji budynku, brak izolacji termicznej oraz orynnowania na części budynku, ubytku cegieł i spoin ścian nośnych. | Osuszyć elewację oraz uzupełnić ubytki w ścianie nośnej budynku. Wykonać orynnowanie budynku, izolację ścian fundamentowych oraz opaskę wokół budynku celem zlikwidowania zawilgocenia elewacji. | 3 |
| 2 | | Pokrycie dachu | db | brak uwag | brak | - |
| 3 | | Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie | ndst | Brak rynien i rur spustowych na części obiektu, brak obróbek blacharskich | Wykonać obróbki blacharskie w okolicy kominów oraz pasa nadrynnowego. Wykonać orynnowanie budynku | 1 |
| 4 | | Kominy ponad dachem | db | brak uwag | brak | - |
| 5 | | Instalacja odgromowa | - | brak instalacji odgromowej | brak | - |
| 6 | | Urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku, reklamy, anteny itp.. | db | brak uwag | brak | - |
| 7 | | drogi, chodniki, mała architektura | db | brak uwag | brak | - |
| 8 | | kanalizacja, studzienki, | db | brak uwag | brak | - |

| Żelazków 1 | | | | | | |
|------------|-----------------------------|---|-----|--|---|----|
| | 1a. | 1b. | 2. | 3. | 4. | 5. |
| 1 | Elementy zewnętrzne budynku | Ściany zewnętrzne, elewacja | dst | Zabrudzenia, ubytki i zawilgocenie elewacji budynku, brak izolacji termicznej, lokalnie odparzający się tynk elewacyjny, zmiany mykologiczne na elewacji | Osuszyć elewację oraz uzupełnić ubytki w ścianie nośnej budynku. Wykonać izolację ścian fundamentowych oraz opaskę wokół budynku celem zlikwidowania zawilgocenia elewacji. | 1 |
| 2 | | Pokrycie dachu | dst | Lokalne uszkodzenia eternitu | Pokrycie dachowe ze względu na rodzaj materiału kwalifikuje się do wymiany | 1 |
| 3 | | Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie | db | brak uwag | brak | - |
| 4 | | Kominy ponad dachem | db | brak uwag | brak | - |
| 5 | | Instalacja odgromowa | - | brak instalacji odgromowej | brak | - |
| 6 | | Urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku, reklamy, anteny itp.. | db | brak uwag | brak | - |
| 7 | | drogi, chodniki, mała architektura | dst | Dojścia do lokali mieszkalnych wymagają lokalnych napraw i uzupełnień nawierzchni. Brak opaski wokół budynku umożliwiającej odpowiednie oddalenie wód opadowych od elewacji. | Należy uzupełnić ubytki nawierzchni dojść do lokali mieszkalnych oraz wykonać opaskę wokół budynku o odpowiednim spadku. | - |
| 8 | | kanalizacja, studzienki, | db | brak uwag | brak | - |

| Żelazków 2 | | | | | | |
|------------|-----------------------------|---|-----|--|---|----|
| | 1a. | 1b. | 2. | 3. | 4. | 5. |
| 1 | Elementy zewnętrzne budynku | Ściany zewnętrzne, elewacja | dst | Zabrudzenia, ubytki i zawilgocenie elewacji budynku, brak izolacji termicznej, lokalnie odparzający się tynk elewacyjny, zmiany mykologiczne na elewacji | Osuszyć elewację oraz uzupełnić ubytki w ścianie nośnej budynku. Wykonać izolację ścian fundamentowych oraz opaskę wokół budynku celem zlikwidowania zawilgocenia elewacji. | 1 |
| 2 | | Pokrycie dachu | dst | Lokalne uszkodzenia eternitu | Pokrycie dachowe ze względu na rodzaj materiału kwalifikuje się do wymiany | 1 |
| 3 | | Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie | db | brak uwag | brak | - |
| 4 | | Kominy ponad dachem | db | brak uwag | brak | - |
| 5 | | Instalacja odgromowa | - | brak instalacji odgromowej | brak | - |
| 6 | | Urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku, reklamy, anteny itp.. | db | brak uwag | brak | - |
| 7 | | drogi, chodniki, mała architektura | dst | Dojścia do lokali mieszkalnych wymagają lokalnych napraw i uzupełnień nawierzchni. Brak opaski wokół budynku umożliwiającej odpowiednie oddalenie wód opadowych od elewacji. | Należy uzupełnić ubytki nawierzchni dojść do lokali mieszkalnych oraz wykonać opaskę wokół budynku o odpowiednim spadku. | 1 |
| 8 | | kanalizacja, studzienki, | db | brak uwag | brak | - |

| Kowalewo Opactwo-Parcele 29a | | | | | | |
|------------------------------|----------|-----------------------------|-----|--|--|----|
| | 1a. | 1b. | 2. | 3. | 4. | 5. |
| 1 | Elementy | Ściany zewnętrzne, elewacja | dst | Lokalne zabrudzenia i uszkodzenia mechaniczne elewacji | Dokonać lokalnych napraw murów elewacyjnych, oczyścić i odświeżyć powłoki malarskie elewacji | 3 |
| 2 | | Pokrycie dachu | dst | Lokalne nieszczelności i ubytki | Uzupełnić ubytki dachówki | 1 |

| | | pokrycia z dachówki | | | | |
|-----------------------|-----------------------------|---|------|--|---|----|
| 3 | | Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie | db | brak uwag | brak | - |
| 4 | | Kominy ponad dachem | ndst | ubytki spoin i cegieł komina murowanego, odspojony tynk | Należy dokonać naprawy komina murowanego | 1 |
| 5 | | Instalacja odgromowa | - | brak instalacji odgromowej | brak | - |
| 6 | | Urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku, reklamy, anteny itp.. | db | brak uwag | brak | - |
| 7 | | drogi, chodniki, mała architektura | dst | Dojścia do lokalu wymagają lokalnych napraw i uzupełnień nawierzchni. Brak opaski wokół budynku umożliwiającej odpowiednie oddalenie wód opadowych od elewacji. Schody wejściowe posiadają liczne ubytki | Należy uzupełnić ubytki nawierzchni dojść do lokalu oraz wykonać opaskę wokół budynku o odpowiednim spadku. Należy naprawić uszkodzone schody wejściowe | 1 |
| 8 | | kanalizacja, studzienki, | db | brak uwag | brak | - |
| Rozalin 62 | | | | | | |
| | 1a. | 1b. | 2. | 3. | 4. | 5. |
| 1 | Elementy zewnętrzne budynku | Ściany zewnętrzne, elewacja | dst | Liczne zabrudzenia, ubytki i zawilgocenie elewacji budynku, brak izolacji termicznej na części budynku, | Osuszyć oraz oczyścić elewację. Wykonać izolację ścian fundamentowych oraz nową opaskę wokół budynku celem zlikwidowania zawilgocenia elewacji i lokali mieszkalnych. | 1 |
| 2 | | Pokrycie dachu | db | brak uwag | brak | - |
| 3 | | Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie | db | Uszkodzona rura spustowa | Naprawić uszkodzoną rurę spustową | 1 |
| 4 | | Kominy ponad dachem | db | brak uwag | brak | - |
| 5 | | Instalacja odgromowa | - | brak instalacji odgromowej | brak | - |
| 6 | | Urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku, reklamy, anteny itp.. | db | brak uwag | brak | - |
| 7 | | drogi, chodniki, mała architektura | dst | Dojścia do lokali mieszkalnych wymagają lokalnych napraw i uzupełnień nawierzchni. Uszkodzona opaska wokół budynku | Należy uzupełnić ubytki nawierzchni dojść do lokali mieszkalnych oraz wykonać opaskę wokół budynku | 1 |
| 8 | | kanalizacja, studzienki, | db | brak uwag | brak | - |
| Wierzbocice 52 | | | | | | |
| | 1a. | 1b. | 2. | 3. | 4. | 5. |
| 1 | Elementy zewnętrzne budynku | Ściany zewnętrzne, elewacja | db | Lokalne uszkodzenia mechaniczne elewacji oraz odparzenia tynku. | Wykonać wyprawki elewacyjne. | 3 |
| 2 | | Pokrycie dachu | dst | Dziury i pęknięcia w pokryciu dachowym, nieszczelności przy kominach, brak obróbek blacharskich | Należy położyć nową warstwę papy termozgrzewalnej na dachu budynku oraz wykonać obróbki blacharskie przy kominach | 1 |
| 3 | | Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie | db | Brak drożności rynien - zalegająca posypka papy oraz zanieczyszczenia | Udrożnić rynny i rury spustowe | 1 |
| 4 | | Kominy ponad dachem | db | brak uwag | brak | - |
| 5 | | Instalacja odgromowa | db | brak uwag | brak | - |
| 6 | | Urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku, reklamy, anteny itp.. | db | brak uwag | brak | - |
| 7 | | drogi, chodniki, schody, mała architektura | db | brak uwag | brak | - |

| | | | | | | |
|------------------|-----------------------------|---|-----|--|---|----|
| 8 | | kanalizacja, studzienki, | db | brak uwag | brak | - |
| Drażna 26 | | | | | | |
| | 1a. | 1b. | 2. | 3. | 4. | 5. |
| 1 | Elementy zewnętrzne budynku | Ściany zewnętrzne, elewacja | dst | Lokalne zabrudzenia, ubytki i uszkodzenia mechaniczne elewacji | Dokonać lokalnych napraw murów elewacyjnych | 3 |
| 2 | | Pokrycie dachu | dst | Lokalne nieszczelności pokrycia z eternitu | Ze względu na rodzaj materiału pokrycie kwalifikuje się do wymiany | 1 |
| 3 | | Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie | - | Brak rynien i rur spustowych, brak obróbek blacharskich | brak | - |
| 4 | | Kominy ponad dachem | db | brak uwag | brak | - |
| 5 | | Instalacja odgromowa | - | brak instalacji odgromowej | brak | - |
| 6 | | Urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku, reklamy, anteny itp.. | db | brak uwag | brak | - |
| 7 | | drogi, chodniki, mała architektura | dst | Dojścia do lokalu wymagają lokalnych napraw i uzupełnień nawierzchni. Brak opaski wokół budynku umożliwiającej odpowiednie oddalenie wód opadowych od elewacji. Schody wejściowe posiadają liczne ubytki | Należy uzupełnić ubytki nawierzchni dojść do lokalu oraz wykonać opaskę wokół budynku o odpowiednim spadku. Należy naprawić uszkodzone schody wejściowe | 1 |
| 8 | | kanalizacja, studzienki, | db | brak uwag | brak | - |

Rozdział IV Plan sprzedaży lokali mieszkalnych

§9. Lokale mieszkalne położone w budynkach opisanych w tabeli Nr 5 przeznaczają się do sprzedaży według zasad opisanych w § 11.

Tabela Nr 5. Lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do prywatyzacji.

| L.p. | adres | Liczba lokali ogółem | Liczba lokali sprywatyzowanych | Liczba lokali do prywatyzacji |
|--------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1 | Młodojewo Parcele 3 | 5 | 0 | 5 |
| 2 | Żelazków 1 | 8 | 5 | 3 |
| 3 | Żelazków 2 | 4 | 2 | 2 |
| Razem | | 17 | 7 | 10 |

§10. Lokale mieszkalne w budynkach przedstawionych w tabeli Nr 6 nie podlegają prywatyzacji.

Tabela Nr 6. Mieszkaniowy zasób Gminy nie podlegający prywatyzacji.

| L.p | Adres | Liczba mieszkań |
|-----|---------------------------|-----------------|
| 1. | Cienin Zaborny Parcele 46 | 5 |
| 2. | Cienin Zaborny Parcele 47 | 4 |
| 3 | Cienin Zaborny 49 | 4 |
| 4. | Cienin Zaborny 51A | 2 |
| 5. | Cienin Zaborny Parcele 53 | 5 |
| 6. | Cienin Kościelny 53 | 8 |

| | | |
|---------------|-----------------------------|-----------|
| 7. | Cienin Kościelny 54 | 6 |
| 8. | Cienin Kościelny 80 | 4 |
| 9. | Cienin Kościelny 82 | 4 |
| 10. | Cienin Kościelny 84 | 5 |
| 11. | Kowalewo Opactwo Parcele 29 | 1 |
| 12. | Rozalin 62 | 10 |
| 13. | Wierzbovice 52 | 4 |
| 14. | Drażna | 1 |
| Ogółem | | 63 |

§11.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Słupca odbywa się na podstawie uchwał Rady Gminy Słupca w sprawie wyrażenia zgody na ich sprzedaż i ewentualne ustalenia bonifikaty od ceny sprzedaży.

2. Wójt Gminy Słupca upoważniony jest do sprzedaży lokali mieszkalnych zgodnie z uchwałami Rady Gminy Słupca z wyjątkiem :

- 1) lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do remontu ze względu na zagrożenia potwierdzone decyzją nadzoru budowlanego,
- 2) lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do wyburzenia,
- 3) lokali mieszkalnych w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji lub przeznaczenia wynikająca z planów zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 4) lokali mieszkalnych położonych w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, oświatowych, administracyjnych, kulturalnych i służby zdrowia,
- 5) lokali mieszkalnych w budynkach, w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu minimum 50% wartości księgowej budynku, ze środków Gminy – po 1 stycznia 2018 r. - przez okres 5 lat,
- 6) lokali mieszkalnych zajętych przez najemców, których łączny stosunek najmu w zasobach komunalnych lokalu jest krótszy niż 5 lat,
- 7) lokali mieszkalnych zajętych przez najemców posiadających tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości oraz będących właścicielami działek budowlanych lub domów jednorodzinnych.
- 8) lokali socjalnych.

3. Na podstawie prognozy docelowej wielkości zasobu mieszkaniowego gminy oraz planu prywatyzacji z rozdziału I, zakłada się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018-2022 na poziomie określonym w tabeli Nr 7.

Tabela Nr 7. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018 – 2022

| Rok | Ilość planowanych do sprzedaży lokali mieszkalnych |
|------|--|
| 2018 | 0 |
| 2019 | 2 |
| 2020 | 2 |
| 2021 | 3 |

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- §12.1. Stawkę podstawową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Słupca w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, przyjmując jako podstawę samodzielny lokal mieszkalny z pełnym wyposażeniem technicznym.
2. Wójt Gminy Słupca ustala kwotę w złotych o jaką należy obniżyć stawkę podstawową dla każdego z czynników obniżających.
- §13. Czynsz ustalony na podstawie niniejszej uchwały opłacają najemcy lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Słupca.
- §14. Czynsz w swojej istocie powinien pokryć następujące koszty:
- 1) podatek od nieruchomości,
 - 2) ubezpieczenie budynku,
 - 3) koszty zarządzania,
 - 4) koszty bieżących napraw i konserwacji,
 - 5) koszty utrzymania technicznego budynku.
 - 6) opłatę za dostawę energii cieplnej (dla lokali wyposażonych w c.o.)
 - 7) koszty energii elektrycznej za oświetlenie części wspólnych
- §15. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela to jest:
- 1) opłata za dostawę do lokalu mieszkalnego wody i odbiór ścieków,
 - 2) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- §16. Opłaty o których mowa w § 15 wynajmujący pobiera tylko wtedy, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
- §17. Ustala się czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu o której mowa w § 12 ust.2:
- 1) lokal bez instalacji wod. – kan. i c.o.
 - 2) lokal bez instalacji wod. – kan. i c.o. w złym stanie technicznym
- §18. Podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
- §19. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu bez obowiązku zachowania 6-cio miesięcznego okresu o którym mowa w § 18 tylko wtedy, gdy dokonał w lokalu mieszkalnym ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
- §20. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
- §21. W celu zapewnienia racjonalnej i planowej gospodarki zasobem mieszkaniowym Gminy, ustala się, że czynsz w latach 2018-2022 będzie podwyższany w przedziale od 1% do 4%.
- §22. Wysokość stawki czynszu najmu ustalona zarządzeniem Nr 7/2017 z dnia Wójta Gminy Słupcy z dnia 30 stycznia 2017 w sprawie ustalenia stawek czynszu za wynajem lokali mieszkalnych

w zasobach Gminy Słupca, stanowi podstawę do waloryzacji zgodnej z zasadami opisanymi w § 21.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§23.1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy powierza się Wójtowi Gminy Słupca.

2. Jako zarządca, wójt Gminy ma prawo i obowiązek do:

- a) podejmowania wszelkich decyzji i dokonywania wszelkich czynności zmierzających do utrzymywania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jego przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w zasób mieszkaniowy.
- b) zawierania umowy najmu lokali mieszkalnych
- c) wypowiedzania umowy najmu lokali mieszkalnych na podstawie stosownych przepisów prawa.

§24. Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy, wynika z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny, ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, Uchwały Nr XIV/73/15 Rady Gminy Słupca z dnia 28 października 2015 roku w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania oraz postanowień niniejszego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupca na lata 2018 – 2022.

§25.1. Czynsz od lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, pobiera zarządca i stanowi on jego przychód.

2. Czynsz od lokali w budynkach w których utworzono wspólnoty mieszkaniowe po odliczeniu kosztów eksploatacji, funduszu remontowego oraz innych opłat uchwalonych przez Wspólnoty Mieszkaniowe, stanowi przychód zarządcy.

3. Niedobór środków wynikających ze zobowiązań wobec Wspólnot, jest zobowiązaniem budżetu gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§26.1. Założenia strategii mieszkaniowej zmierzają w kierunku racjonalizacji źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy. Dlatego docelowo zakłada się osiągnięcie maksymalnego stopnia samofinansowania. Służy temu kontynuowana polityka czynszowa i prywatyzacja zasobu.

2. Główne kierunki działań, które zostaną podjęte w celu usprawnienia systemu i doprowadzenia do stanu pełnego samofinansowania zasobu mieszkaniowego to:

- 1) prywatyzacja mieszkań - pozwoli na odciążenie budżetu gminy,
- 2) urealnienie czynszów - przewiduje się podnoszenie stawek czynszowych co spowoduje pokrywanie coraz większej części kosztów remontów, wpływami z czynszów.

§27.1. Główne źródła finansowania i utrzymania zasobów komunalnych opierają się na wpływach z czynszów najmu za lokale mieszkalne (tabela nr 8).

2. Źródła finansowania przedstawione w tabeli nr 8 oparto na założeniu, iż przychody

z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe w latach 2018-2022 będą wzrastać średnio o 2,5% w stosunku do roku poprzedniego

Tabela Nr 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej (tys. zł)

| WPLYWY | PLAN NA LATA | | | | |
|--------------------------|--------------|--------|--------|--------|--------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Czynsz mieszkalny | 99,64 | 102,13 | 104,68 | 107,30 | 109,98 |

3. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Słupca w latach 2018-2022 została przedstawiona w tabeli nr 9

Tabela Nr 9. Planowane wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego (tys. zł)

| WYDATKI | ROK | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Koszty związane z administracją i bieżącym utrzymaniem budynków komunalnych*) | 125,00 | 135,00 | 140,00 | 155,00 | 160,00 |

*) koszty obejmują: naprawy i konserwacje, przeglądy budynków, usługi kominiarskie, podatek od nieruchomości, koszty energii elektrycznej, ubezpieczenie budynków, koszty zarządu, remonty.

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupca.

§28. W ramach działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy dopuszcza się następujące działania:

- 1) wynajem lokali za spłatę zadłużenia po poprzednim eksmitowanym najemcy z pominięciem kolejności na liście oczekujących na przydział mieszkania,
- 2) pozyskiwanie obiektów z przeznaczeniem na adaptację na budynki mieszkalne lub socjalne,
- 3) wynajem lokali w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie i na własny koszt przez przyszłego najemcę z pominięciem kolejności na liście oczekujących na przydział mieszkania,
- 4) dążenie do sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, położonych w budynkach w których utworzono wspólnoty mieszkaniowe,
- 5) zwiększenie windykacji należnych opłat za wynajmowane lokale mieszkalne,
- 6) proponowanie zamiany lokalu zadłużonego na inny, za który będą ponoszone mniejsze opłaty.

§29. Wójt Gminy Słupca w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i poprawy warunków mieszkaniowych społeczności lokalnej może:

- 1) wynajmować lokale mieszkalne od innych właścicieli i podnajmować je osobom spełniającym stosowne kryteria, od podnajemców, wynajmujący nie może pobierać czynszu wyższego niż ten, który sam opłaca właścicielowi lokalu,
- 2) pozyskiwać budynki i lokale mieszkalne poprzez np. kupno, najem, użyczenie od osób fizycznych lub prawnych i włączyć je do zasobu mieszkaniowego Gminy,

- 3) wybrane, dotychczasowe lokale przeznaczać na lokale socjalne, tymczasowe lub zamienne,
- 4) udzielać daleko idącej pomocy administracyjnej inwestorom prywatnym zamierzającym przystąpić do budowy wielorodzinnych budynków mieszkalnych na wynajem,
- 5) zintensyfikować działania ułatwiające zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami.

Rozdział IX

Postanowienia końcowe

- §30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gmina Słupca.
- §31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Jerzy Kopczyński
Jerzy Kopczyński

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XLVII/330/2018
RADY GMINY SŁUPCY
z dnia 26 kwietnia 2018 roku.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupca na lata 2018-2022.

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do obowiązków Gminy należy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym. W związku z upływem okresu obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupca na lata 2013-2017 przyjętego uchwałą Nr XXXIV/222/13 Rady Gminy Słupca z dnia 20 czerwca 2013 roku wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejny pięcioletni okres.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.

Przewodniczący Rady Gminy
M. Kopczyński
Jerzy Kopczyński