

**UCHWAŁA NR XXVIII/249/2012
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 2 sierpnia 2012 r.

w sprawie: programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Swarzędz na lata 2012 - 2017

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾) w związku z 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 (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.²⁾), Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Swarzędz na lata 2012 - 2017, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 3.

1. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr L/553/2002 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 19 czerwca 2002 roku w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Do czasu ustalenia stawek czynszu na podstawie niniejszej uchwały, czynsz najmu ustala się według dotychczasowych zasad.

§ 4.

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

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego: Dz.U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wymagany zakres wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy definiuje art. 21 ust. 2 wyżej przywołanej uchwały. Program ten obejmuje w szczególności:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- e) 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,
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- g) 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, a także wydatki inwestycyjne,
- h) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

Celem niniejszej uchwały jest realizacja zadań Gminy wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz określenie kierunków polityki mieszkaniowej mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Swarzędz.

Program reguluje zasady, prognozy oraz politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Swarzędz na lata 2012-2017.

Za szczególnie ważne zadanie uznano odpowiednie kształtowanie polityki czynszowej gminy, która pozwoli na takie gospodarowanie zasobem, aby ustalony czynsz umożliwił utrzymanie budynku i lokalu w dobrym stanie oraz umożliwił pokrycie wszystkich kosztów ich utrzymania.

Przyjmuje się, że wysokość stawki czynszu nie powinna przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu, która zgodnie z art. 9 ust. 8 wymienionej ustawy stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalonej przez Wojewodę Wielkopolskiego. Stawka ta wynosi 8,57 zł/m² powierzchni lokalu, natomiast obecnie obowiązująca stawka bazowa czynszu w gminie wynosi 3,44 zł/m².

W związku z powyższym proponuje się wzrost stawki bazowej czynszu, rocznie od 1,0 do 6,0 punktu % ponad średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, jak również ustalenie czynników podwyższających stawkę bazową w zależności od wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu w lokalu a także przy uwzględnieniu ogólnego stanu technicznego budynku.

Kluczowym aspektem Programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania komunalnymi nieruchomościami mieszkaniowymi. Od jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości zależy bowiem racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu, jak również komfort zamieszkiwania.

Program dotyczy również bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań własnych gminy, którym jest zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. W takich warunkach trzeba jak najwięcej uwagi poświęcić sposobowi i jakości gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym gminy.

Załącznik do Uchwały Nr XXVIII/249/2012

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 2 sierpnia 2012 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SWARZĘDZ NA LATA 2012-2017

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Program reguluje zasady, prognozy oraz wieloletnią politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem w zakresie wielkości, potrzeb, stanu technicznego, sprzedaży, polityki czynszowej, realizacji zarządzania oraz planowanych wydatków.

2. Mieszkaniowy zasób tworzą lokale mieszkalne oraz lokale socjalne, będące własnością Gminy Swarzędz.

3. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega w szczególności na: sprzedaży lub wynajmie lokali mieszkalnych oraz wynajmie lokali socjalnych.

4. Do sprzedaży przeznaczają się samodzielne lokale, zwane w dalszej części lokalami mieszkalnymi, znajdujące się w budynkach położonych na terenach, które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mają stałą lokalizację na cele mieszkalne i mieszkalno – usługowe.

5. Przedmiotem sprzedaży nie mogą być w szczególności lokale w budynkach stanowiących stały zasób mieszkaniowy gminy, lokale socjalne i lokale przeznaczone na wynajem na czas trwania stosunku pracy osób niezbędnych dla właściwego wykonywania zadań gminy.

6. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

- a) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2005 nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami),
- b) **mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność lub współwłasność Gminy Swarzędz,
- c) **lokalu mieszkalnym** - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu uchwały lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych,
- d) **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni,

- e) **lokalu socjalnym** - należy przez to 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,
- f) **zarządcy** - należy przez to rozumieć podmiot upoważniony do administrowania oraz zarządu mieszkaniowym zasobem gminy,
- g) **stałym zasobie mieszkaniowym** – lokale mieszkalne służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnieniu lokali socjalnych i lokali zamiennych osobom do tego uprawnionym; Lokale te są przeznaczone wyłącznie do zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez najem i podlegają wyłączeniu ze sprzedaży.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Swarzędz stanowią lokale będące własnością gminy położone w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy.

2. Własnością Gminy Swarzędz na dzień 31.12.2012 roku będzie 419 mieszkań o łącznej powierzchni 17.075,91 m², w tym:

1) 359 mieszkań o pow. użytk. 14.901,28 m² - w 52 budynkach w 100% stanowiących własność gminny, w tym 24 mieszkania stanowiące lokale socjalne,

2) 60 mieszkań o pow. użytk. 2.174,63 m² - w 10 budynkach wspólnot mieszkaniowych (1 ze wspólnot obejmuje 2 budynki), w tym 3 mieszkania stanowiące lokale socjalne,

3. Planowane zasoby mieszkaniowe wg form własności na dzień 31 grudnia 2012 r.:

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych gminnych	W tym ilość lokali socjalnych
Budynki w 100% własność gminy	52	359	14
W tym do 4 lokali	23	67	1
W tym 5 do 7 lokali	12	68	4
W tym pow. 7 lokali	17	201	19
Budynki 9 wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem ogółem	10	60	3
W tym wspólnoty małe do 7 lokali	4	21	0
W tym wspólnoty duże (pow. 7 lokali) – udział Gminy poniżej 50%	0	0	
W tym wspólnoty duże (pow. 7 lokali) – udział Gminy powyżej 50%	6	39	
Ogółem	62	419	17

4. Lokale socjalne zlokalizowane są w budynkach będących własnością Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Pozyskiwanie lokali socjalnych odbywać się będzie drogą rotacji do istniejących lokali komunalnych o obniżonym standardzie, nadających się do zamieszkania, z których lokatorzy przeniosą się do nowo budowanych budynków, jak również do lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców.

5. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych odbywać się będzie poprzez inwestycje oraz remonty lokali, podziały lokali o dużej powierzchni, które składają się z pomieszczeń nie przylegających do siebie i mogą stanowić samodzielne lokale, a także odzysk lokali związany z naturalnym ruchem ludności. Ilość lokali odzyskiwanych z naturalnego ruchu ludności jest w miarę stabilna z lekką tendencją malejącą. Rocznie odzyskuje się około 10 lokali, są to najczęściej lokale po zmarłych osobach starszych.

6. Potrzeby w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przedstawiają się następująco:

- 1) Lista oczekujących na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony – 125 rodzin wg stanu na dzień 12.06.2012,
- 2) Lista osób oczekujących na lokal socjalny na dzień 12.06.2012 – 77 rodzin, w tym: 37 rodzin ze względu na trudną sytuację materialną i 40 rodzin na podstawie wyroku sądu; Ponadto na terenie Gminy Swarzędz zidentyfikowano 20 osób bezdomnych.

7. Prognozowany stan wielkości zasobu mieszkaniowego w okresie obowiązywania programu przedstawia poniższa tabela (na dzień 31 grudnia danego roku).

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Liczba lokali mieszkalnych gminnych	402	419	419	419	419	419	419
w tym lokali socjalnych	28	14	25	39	42	48	48

Rozdział 3.

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

1. Większość mieszkaniowego zasobu gminy stanowią budynki, których wiek sięga znacznie powyżej 80 lat. Zasób ten charakteryzuje się znacznym stopniem dekapitalizacji. Ze względu na wiek budynków oraz braku od wielu lat dostatecznej ilości środków finansowych na bieżącą konserwację, zasoby mieszkaniowe wymagają przeprowadzenia znacznych remontów. Dotyczy to wymiany stropów, napraw dachów, wymiany instalacji elektrycznej, gazowej i wodno-kanalizacyjnej, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. Zdecydowana większość budynków wymaga działań termoizolacyjnych. Powszechną wadą zwłaszcza budynków wzniesionych przed 1945 rokiem jest wadliwa izolacja pozioma i pionowa ścian fundamentowych lub jej całkowity brak.

2. Obecnie 11 budynków w 100% stanowiących własność Gminy wymaga remontu kapitalnego bądź rozbiórki, w których znajduje się 42 lokale mieszkalne i 5 lokali socjalnych.

3. Struktura wiekowa zasobu stanowiącego własność lub współwłasność gminy na dzień 31.12.2012 przedstawiać się będzie następująco:

Wiek budynków	Ilość budynków ogółem (szt.)	W tym 100% gminy	W tym budynki wspólnot
do 1945 roku	52	43	9
od 1945-1960	3	2	1
od 1960	7	7	0

4. Stan techniczny budynków stanowiących własność oraz współwłasność gminy na dzień 31.12.2012 przedstawiać się będzie następująco:

Stan budynku	Ilość budynków ogółem (szt.)	W tym 100% gminy	W tym budynki wspólnot
Dobry	7	6	1
Średni	44	35	9
zły (do kapitalnego remontu)	9	9	0
do rozbiórki	2	2	0

Przez stan techniczny budynku rozumie się:

- dobry - zużycie eksploatacyjne budynku do 40 %,
- średni - zużycie eksploatacyjne budynku do 70 %,
- zły - zużycie eksploatacyjne budynku pow. 70 %.

5. W celu poprawy stanu technicznego ustala się następujące priorytety działań remontowych wynikające z analizy potrzeb budynków:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich poprzez natychmiastowe usuwanie stanów awaryjnych urządzeń lub elementów budynków,
- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania instalacji w budynkach i lokalach poprzez:
 - a) wyprowadzenie zaworów gazu na zewnątrz budynku
 - b) udrożnienie, przebudowę i dobudowę przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,
 - c) wymianę i modernizację instalacji elektrycznych w budynkach (24V w częściach wspólnych) oraz instalacji odgromowych,
- 3) remonty i wymiany pokryć dachowych wraz z instalacjami kominowymi,
- 4) termomodernizację budynków z zastosowaniem docieplenia ścian i dachów wraz z wykonaniem izolacji, wymianę i modernizację instalacji: grzewczych, elektrycznych, wodno – kanalizacyjnych
- 5) wymianę i modernizację instalacji: grzewczych, elektrycznych, wodno – kanalizacyjnych

6. Jednostki zarządzające mieszkaniowym zasobem Gminy przedkładają corocznie plany modernizacji i remontów w układzie rzeczowym i finansowym, sporządzane w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego mieszkaniowego zasobu oraz wynikające z wymogów prawa budowlanego.

7. Zgodnie z pięcioletnim przeglądem budowlanym i elektrycznym niezbędne nakłady na remonty w poszczególnych latach winny kształtować się następująco:

Rodzaj remontu	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Termomodernizacja wraz z remontami dachów	480 000	590 000	540 000	340 000	100 000	60 000
Ogólnobudowlane pozostałe	255 000	240 000	270 000	220 000	200 000	150 000
Instalacyjne	80 000	90 000	90 000	80 000	100 000	100 000
RAZEM	815 000	920 000	900 000	640 000	400 000	310 000

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Planowana sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie będzie realizowana w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2004 Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) oraz na podstawie odrębnych przepisów prawa miejscowego.

2. Wykup lokali mieszkalnych dotychczas kształtował się następująco:

Lata	1976	1994	1995	1996	1998	2000	2001	2002	2003
Liczba sprzedanych lokali	1	2	9	3	1	1	1	1	1

3. Określa się następujące kierunki działań przy sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) Typowanie w pierwszej kolejności do sprzedaży mieszkań w budynkach komunalnych o małej liczbie lokali
- 2) Podjęcie starań zmierzających do sprzedaży lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udział poniżej 50% dla dotychczasowych najemców lokali.

3)W przypadku rezygnacji z pierwszeństwa nabycia lokalu przez najemcę, wskazanie lokalu zamiennego i przeprowadzenie przetargu w celu przeniesienia własności lokalu.

4. Szczegółowe zasady zbywania lokali określi odrębna uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu.

Rozdział 5. Stały zasób mieszkaniowy Gminy

1. Burmistrz Miasta utworzy stały zasób mieszkaniowy gminy, który będzie stanowił zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, co stanowi zadanie własne gminy wynikające z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

2. Stały zasób mieszkaniowy powinien obejmować budynki po kapitalnym remoncie oraz lokale socjalne i mieszkalne w liczbie nie mniejszej niż 200 lokali łącznie.

3. Szczegółowy wykaz budynków stanowiących stały zasób mieszkaniowy Gminy określi zarządzeniem Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz, po uzyskaniu akceptacji Rady Miejskiej w Swarzędzu.

Rozdział 6. Polityka czynszowa Gminy

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2012 - 2017, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby wyeliminować dopłaty do utrzymania zasobu mieszkaniowego z budżetu Gminy. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również środki na remonty.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1)za lokale mieszkalne

2)za lokale socjalne

3)za lokale z czynszem wolnym

3. Bazowa stawka czynszu za lokale mieszkalne nie może być niższa niż **1,5%** oraz wyższa niż **3%** wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w ustawie.

4. Uwzględniając niewystarczające środki finansowe na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków, zakłada się wzrost stawki bazowej czynszu za wynajem mieszkań komunalnych, rocznie od **1,0** do **6,0** pkt % ponad średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych, z zastrzeżeniem ust. 3.

5. Ustala się terminy zmian stawek czynszu nie częściej niż raz w roku.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi **50%** stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu dla lokalu socjalnego.

7. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

1)wc poza lokalem: – 10%

2)mieszkanie bez łazienki: – 10%

3)mieszkanie bez c.o.: – 10%

4)mieszkanie bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych: – 10%

5)mieszkanie w budynku, który na podstawie decyzji uprawnionego organu przeznaczony jest do rozbiórki: – 50%.

8. Obliczenie ostatecznej stawki następuje poprzez sumowanie zniżek określonych w ust. 7, a obniżenie stawki czynszu nie może przekroczyć 50% stawki bazowej czynszu łącznie.

9. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący wraz ze zmianą stawki bazowej zmienia czynniki mające wpływ na wysokość stawki czynszu za dany lokal, jeśli dokonał w budynku lub lokalu ulepszeń mających wpływ na stawkę bazową.

10. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu na okres 12 miesięcy ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Swarzędzu.

11. Maksymalna podwyżka czynszu za lokal mieszkalny lub socjalny w jednym roku, wynikająca z zastosowania zasad określonych w ust. 4 nie może przekroczyć **30%** stawki bazowej czynszu.

12. Wolne lokale o powierzchni powyżej 80 m², lub po kapitalnym remoncie wykonanym przez wynajmującego lub zakwalifikowane do remontu, mogą być wynajmowane za zapłatę czynszu wolnego ustalonego w drodze przetargu czynszowego od stawki wyjściowej określonej w odpowiednim zarządzeniu Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz.

13. Czynsz wolny podlega corocznie waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych w Monitorze Polskim.

14. Pobiera się kaucję z tytułu najmu lokali mieszkalnych na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

Rozdział 7.

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

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zostało powierzone Swarzędzkiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w Swarzędzu, którego jedynym właścicielem jest Gmina oraz Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Swarzędzu i obejmuje bieżącą eksploatację i utrzymanie należytego stanu mieszkaniowego zasobu w tym usuwanie awarii i prowadzenie remontów bieżących, eksploatację kotłowni i sieci technicznych, obsługę finansowo-księgową zarządzanego zasobu gminnego.

2. Swarzędzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. zarządza na dzień 31.05.2012 roku 62 budynkami, natomiast Zakład Gospodarki Komunalnej w Swarzędzu zarządza na dzień 31.12.2011 roku 1 budynkiem.

3. W kolejnych latach przewiduje się zmiany w zakresie ilości budynków zarządzanych przez wymienionych zarządców lokali gminnych polegające na przekazywaniu kolejnych budynków w zarząd Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Swarzędzu.

4. Zarządzanie nowo wybudowanymi budynkami, bądź lokalami w inny sposób pozyskanymi do mieszkaniowego zasobu gminy powierzone zostanie Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Swarzędzu.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Planowane źródła finansowania zasobu mieszkaniowego gminy (w tym jego rozwoju) w latach 2012 – 2017:

- 1)Czynsze za najem lokali mieszkalnych
- 2)Czynsze za najem lokali użytkowych

- 3) Dochody ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych
- 4) Inne środki z budżetu Gminy
- 5) Środki zewnętrzne, w tym darowizny, dotacje, kredyty i pożyczki

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 - 2017:

Źródła finansowania	Lata - źródła finansowania (w zł)					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Przychody z czynszów	850.000	871.000	893.000	915.000	938.000	961.000
Dochody ze sprzedaży lokali	0	365.000	469.000	576.000	186.000	295.000
Pozostałe środki z budżetu gminy	5.070.000	500.000	400.000	300.000	200.000	100.000
Ogółem	5.920.000	1.736.000	1.762.000	1.791.000	1.324.000	1.356.000

Rozdział 9.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

1. Przewiduje się, że w okresie 2012 - 2017 roku wydatki na poszczególne grupy kosztów związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy będą przedstawiać się następująco:

Grupy kosztów	Lata - wydatki (w zł)					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bieżąca eksploatacja	660.000	690.000	714.000	742.000	772.000	803.000
Modernizacje i remonty	815.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	500.000	500.000
Wydatki inwestycyjne	4.400.000	0	0	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	45.000	46.000	48.000	49.000	52.000	53.000
Ogółem	5.920.000	1.736.000	1.762.000	1.791.000	1.324.000	1.356.000

2. Wskazane w ust. 1 wartości kosztów modernizacji i remontów, w stosunku do potrzeb określonych w ust. 7 rozdziału 3 pozwolą na realizację w okresie obowiązywania niniejszego programu zadań remontowych wykraczających poza wskazania wynikające z okresowych przeglądów ogólnobudowlanych i elektrycznych przyczyniając się do realnej poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 10.

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

1. Działania o wysokim znaczeniu dla poprawy wykorzystania i racjonalności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) stopniowe urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 3) poprawa stanu technicznego budynków,
- 4) kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,

2. Działania dodatkowe zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1)udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania zmierzających do uzyskania z jednej strony natychmiastowych dochodów, a z drugiej do unikania tworzenia i utrzymywania wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy,
- 2)dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy,
- 3)dążenie do zacieśniania współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie poprawy stanu technicznego budynków,
- 4)sprzedaż części przyległych terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektów.