

UCHWAŁA Nr XXVI/187/08
RADY MIEJSKIEJ w BIERUTOWIE
z dnia 25 września 2008r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Miasta i Gminy Bierutów na lata 2008-2012.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym(tekst jednolity Dz.U z 2001r. Nr 142,poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art.21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 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 późniejszymi zmianami) uchwała , co następuje:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2008 - 2012 jest tworzony z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych , planowanej sprzedaży, zasad zarządzania , źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

1. Na gminny zasób gminy składa się 497 lokali mieszkalnych o powierzchni 24.562,03 m²

w tym 10 lokali socjalnych o powierzchni 278,24 m² i są one zlokalizowane w 168 budynkach . W 73 budynkach stanowiących 100% własności gminy znajduje się 231 lokali

(w tym 10 socjalnych), a w 95 budynkach , w których zawiązane są wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy - 266 lokali (w tym 1 socjalny).

2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bierutów w latach 2008 - 2012 uwzględnia sprzedaż lokali mieszkalnych , przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na socjalne oraz wyłączenie lokali z eksploatacji ze względu na ich stan techniczny.

Prognozę tę przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1 - prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Bierutów.

Zasób mieszkaniowy	Lata					
	30.06.2008	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
ogółem zasób mieszkaniowy, w tym:	497	485	460	435	410	385
lokale mieszkalne	487	474	449	424	399	374
lokale socjalne	10	11	11	11	11	11
liczba lokali mieszkalnych przekwalifikowanych na lokale socjalne	-	1	-	-	-	-

liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	-	12	25	25	25	25
liczba lokali mieszkalnych wyłączonych z eksploatacji	3	3	-	-	-	-
liczba nowych lokali mieszkalnych	-	-	-	-	-	-
liczba budynków rozkwaterowanych	-	-	-	-	-	-
liczba nowych budynków	-	-	-	-	-	-

§3.1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy (budynki w 100% komunalne) przedstawia tabela nr 2, uzależniony jest on od wieku budynków, wykonanych w przeszłości remontów oraz bieżącego utrzymania.

2. Użyte w tabeli nr 2 określenia oznaczają:

- 1) stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów , wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku - konserwacja.
- 2) stan średni - zadowalający . elementy konstrukcji są w dobrym stanie , natomiast inne elementy budynku, należy naprawić lub wymienić , wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca.
- 3) stan niezadowalający - uszkodzone elementy budynku , wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku - naprawa główna.

Tabela nr 2. prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy.

liczba budynków komunalnych w tym o stanie technicznym	lata					
	30.06.2008	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
	73	73	71	70	69	68
dobrym	4	4	4	4	4	3
średnim	45	45	44	43	42	42
niezadowalającym	24	24	23	23	23	23

3. Powyższa prognoza została opracowana w oparciu o planowane remonty budynków komunalnych, rozkwaterowywanie najemców lokali z budynków o złym stanie technicznym i wyłączenie ich z eksploatacji (wyburzenia).

§4.1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

1) jednym z ważniejszych problemów , które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej , jest zły stan techniczny budynków i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też zużycia na skutek wieloletniego eksploataowania przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bierutów znajdują się w większości w budynkach wybudowanych przed 1939r. Analizując potrzeby finansowe oraz zakres

niezbędnych robót budowlanych wynikających ze stanu technicznego budynków mieszkalnych (załącznik nr 1) , wyłania się realny plan działania na najbliższe lata .

2) W oparciu o analizę potrzeb oraz przewidywane środki finansowe opracowany został rzeczowy plan remontów i modernizacji, gwarantujący utrzymanie w stanie niepogorszonym zasobów mieszkaniowych (załącznik nr 2) .

3) Remonty części wspólnych o znacznym zakresie robót w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą realizowane na podstawie prawomocnych uchwał podjętych na zebraniach, które odbywają się corocznie w I kwartale lub złożonych w trakcie roku . Realizacja tych robót odbywać się będzie po uprzednim zgromadzeniu niezbędnych środków finansowych na funduszu remontowym. Wykonawcy prac wyłonieni zostaną w drodze postępowania przetargowego lub wskazani przez przedstawicieli wspólnot mieszkaniowych.

§ 5. Planowana sprzedaż lokali.

1. Z wyjątkiem lokali socjalnych , wszystkie pozostałe lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminny mogą być przeznaczone do sprzedaży.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Bierutowie w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.

3. Planowaną wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2008-2012 zawiera załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Lokale i budynki stanowiące zasób Miasta i Gminy Bierutów są zarządzane przez utworzony do tego celu zakład budżetowy - Rejon Budynków Komunalnych .

2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych , których Masto i Gmina Bierutów jest współwłaścicielem odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

§ 7. Źródła finansowania oraz wysokość wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową.

1. Źródłem finansowania jest dotacja przekazywana z budżetu gminy i wpływające comiesięczne czynsze .

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być

- a) Fundusze Unii Europejskiej ,
- b) dotacje celowe z budżetu państwa,
- c) kredyty na remonty i remonty termomodernizacyjne.

3. Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy dotyczących eksploatacji i zarządu nieruchomością wspólną oraz remontów określa załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

4. Na pokrycie kosztów zarządu i utrzymania części wspólnych nieruchomości właściciele uiszczają zaliczki podlegające rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych.

§ 8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem zapewni:

- a) umożliwienie dokonywania zamiany mieszkań pomiędzy najemcami lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego oraz osobami zajmującymi lokale winnych zasobach.
- b) program rewitalizacji miasta.
- c) przeprowadzenie remontów kapitalnych .
- d) dokonywanie bieżących remontów mieszkań i budynków gminnych.
- e) uczestniczenie w remontach części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych.
- f) sprzedaż lokali.
- g) adaptacja budynków lub ich części na lokale socjalne i mieszkalne.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bierutów.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie/14. dnia od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.. / , . \ \

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Bierutowa
mar. Józef Kraburski

ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH I MODERNIZACYJNYCH ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY BIERUTÓW W LATACH 2008- 2012

Lp	Rodzaje robót	koszty w tyś. zł w latach				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Murarskie + malarskie	320	300	300	300	300
2.	Dekarskie	350	300	300	300	300
3.	Stolarskie	200	200	200	150	100
4.	Elektryczne	150	130	130	120	110
5.	Instalacje wod-kan + c o	150	140	140	140	120
6.	Zduńskie	50	50	50	45	40
7.	Inne	50	50	50	50	50
	Razem	1.270	1.170	1.170	1.105	970

ZAŁĄCZNIK Nr 2

PRZEWIDYWANY PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY BIERUTÓW W LATACH 2008-2012

Lp	Rodzaje robót	koszty w tyś. zł w latach				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Murarskie + malarskie	160	200	200	200	220
2.	Dekarskie	240	250	250	250	260
3.	Stolarskie	140	140	150	140	140
4.	Elektryczne	70	70	70	70	70

5.	Instalacje wod-kan + c o	80	100	100	110	120
6.	Zduńskie	40	40	40	40	40
7.	Inne	20	20	20	30	30
	Razem	750	820	830	840	880

ZAŁĄCZNIK Nr 3

**PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI
MIESZKALNYCH**

LP	Lata	Liczba
1.	2008	25
2.	2009	25
3.	2010	25
4.	2011	25
5.	2012	25

**ZAŁĄCZNIK Nr 4 PRZEWIDYWANA WYSOKOŚĆ WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UTRZYMANIEM
ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY BIERUTÓW W LATACH 2008-2012**

Lp	Rodzaje kosztów	koszty w tyś. zł w latach				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Koszty eksploatacji, administracji nieruchomością wspólną	111	112	113	115	117
2.	Koszty remontów	237	300	310	330	350
	RAZEM	348	412	423	445	467