

UCHWAŁA Nr XXXI/256/ 09
RADY MIEJSKIEJ w BIERUTOWIE
z dnia 26 lutego 2009r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Miasta i Gminy Bierutów na lata 2009-2014.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym(Dz.U z 2001r. Nr 142,poz.1591 ze zm.) 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 ze zm.) Rada Miejska w Bierutowie uchwala , co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPIS OGÓLNY

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2009 – 2014 jest tworzony z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych , planowanej sprzedaży, zasad polityki czynszowej , zasad zarządzania , źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

ROZDZIAŁ II
PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU

§ 2.

1. Na gminny zasób gminy składa się 497 lokali mieszkalnych o powierzchni 24.562,03 m² w tym 11 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 związane są wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy – 266 lokali (w tym 1 socjalny).

2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bierutów w latach 2009 – 2014 uwzględnia sprzedaż lokali mieszkalnych.

Prognozę tę przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1 – prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bierutów.

Zasób mieszkaniowy	Lata					
	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
ogółem zasób mieszkaniowy, w tym:	497	460	435	410	385	360
lokale mieszkalne	486	449	424	399	374	349
lokale socjalne	11	11	11	11	11	11
liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	25	25	25	25	25	25

§ 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 utrzymania sprawności technicznej elementów budynku – konserwacja.
- 2) stan średni – zadawalający , 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 niezadawalający – 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 Bierutów.

Liczba budynków Komunalnych w tym o stanie technicznym	lata					
	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
	73	71	70	69	68	65
Dobrym	4	5	6	7	7	6
Średnim	45	44	43	43	43	42
niezadawalającym	24	22	21	19	18	17

3. Powyższa prognoza została opracowana w oparciu o planowane remonty budynków komunalnych oraz ich sprzedaż.

ROZDZIAŁ III

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBU

§ 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.

ROZDZIAŁ IV PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 5.

Ustala się prognozowaną 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 2009-2014 zawiera załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ V ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 6.

Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowiąc będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Bierutów.

§ 7.

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne;

§ 8.

1. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu według załącznika nr 4 do uchwały.
2. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 9.

Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 10.

Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta i Gminy Bierutów.

§ 11.

Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi do 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie komunalnym Miasta i Gminy Bierutów.

§ 12.

1. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z załącznikiem nr 4 do uchwały.
2. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników wymienionych w ust. 1.

§ 13.

Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek.

§ 14.

Zmiana stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy Bierutów nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

ROZDZIAŁ VI SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI

§ 15.

1. Zarządzanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiącymi własność Miasta i Gminy Bierutów wykonywane jest przez zakład budżetowy Miasta i Gminy Bierutów – Rejon Budynków Komunalnych w Bierutowie.
2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali wykonywane jest przez zarządców posiadających licencję zawodową w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali oraz inne obowiązujące ustawy, z uwzględnieniem woli właścicieli lokali w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ VII ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ I WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

§ 16.

1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:
 - wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
 - wpływy z czynszów za lokale użytkowe, garaże, pomieszczenia gospodarcze oraz z dzierżawy terenów.
 - dotacja przekazywana z budżetu gminy .
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 5 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.

ROZDZIAŁ VIII POPRAWA WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJA GOSPODAROWANIA ZASOBEM

§ 17.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Bierutów określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

- 1) Miasto i Gmina Bierutów nie zapewnia mieszkań, a jedynie pomaga członkom wspólnoty samorządowej w ich wysiłkach w uzyskaniu mieszkania, kierując się zasadami określonymi w odrębnych przepisach
- 2) Miasto i Gmina Bierutów wspomaga finansowo działania zakładu budżetowego - Rejonu Budynków Komunalnych, których celem jest przeprowadzanie remontów istniejącego mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bierutów
- 3) Miasto i Gmina Bierutów dąży do dokonania sprzedaży wszystkich lokali w budynkach będących własnością Miasta i Gminy Bierutów.
- 4) Nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu, zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali gdyż nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.

ROZDZIAŁ IX POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18.

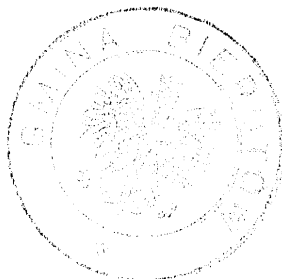
Traci moc uchwała nr XXIV180/2008 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 26 czerwca 2008r. w sprawie zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bierutów.

§ 20.

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i polega podaniu do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Bierutowie.



Przewodniczący
Rady Miejskiej w Bierutowie
Janusz Słabkowski

Załączniki
Załącznik Nr 1

**ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH I
MODERNIZACYJNYCH ZASOBU MIESZKANIOWEGO
MIASTA i GMINY BIERUTÓW W LATACH
2009-2014**

L.p	Rodzaje robót	koszty w tys. zł w latach					
		2009	2010	2011	2012	2013	2014
1.	Murarskie + malarskie	320	300	300	300	300	280
2.	Dekarskie	350	300	300	300	300	270
3.	Stolarskie	200	200	200	150	100	80
4.	Elektryczne	150	130	130	125	110	80
5.	Instalacje wod-kan + c.o	150	140	140	140	120	100
6.	Zduńskie	50	50	50	45	40	40
7.	Inne	50	50	50	50	50	50
	Razem	1.270	1.170	1.170	1.110	1.020	900

**PRZEWIDYWANY PLAN REMONTÓW I
MODERNIZACJI ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA
i GMINY BIERUTÓW W LATACH 2009-2014**

Załącznik Nr 2

L.p	Rodzaje robót	koszty w tys. zł w latach					
		2009	2010	2011	2012	2013	2014
1.	Murarskie + malarskie	160	200	200	200	220	240
2.	Dekarskie	240	250	250	250	260	240
3.	Stolarskie	140	140	150	140	140	140
4.	Elektryczne	70	70	70	70	70	70
5.	Instalacje wod-kan + c.o	80	100	100	110	120	120
6.	Zduńskie	40	40	40	40	40	40
7.	Inne	20	20	30	30	30	30
	Razem	750	820	840	840	880	880

Załącznik Nr 3

**PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI
MIESZKALNYCH**

L.p	Lata	Liczba
1.	2009	25
2.	2010	25
3.	2011	25
4.	2012	25
5.	2013	25
6.	2014	25

ZAŁĄCZNIK Nr 4

1. Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- 1) za lokale mieszkalne w budynkach, w których wykonano remont kapitalny wraz z wymianą stropów, stawkę bazową podwyższa się o 10%, zapis ten dotyczy wszelkich remontów wykonanych po wejściu w życie mniejszej uchwały.
- 2) za lokale wyposażone w łazienkę w chwili przekazania lokalu lokatorowi stawkę bazową czynszu podwyższa się o 10%.
- 3) za lokale z instalacją CO / nie dotyczy etażowych/ stawkę bazową czynszu podwyższa się o 5%.
- 4) za lokale położone na I piętrze (jedynie w przypadkach , gdy nad lokalem mieszkalnym bezpośrednio znajdują się inne pomieszczenia mieszkalne), stawkę czynszu podwyższa się o 10%.

2. Czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) za lokale mieszkalne w budynkach położonych na terenie wiejskim, stawkę bazową czynszu obniża się o 5%,
 - 2) za lokale mieszkalne znajdujące się na poddaszu stawkę bazową czynszu obniża się o 5% ,
 - 3) za lokale mieszkalne, znajdujące się w suterenach stawkę bazową czynszu obniża się o 5%,
 - 4) za lokale mieszkalne położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki stawkę bazową czynszu obniża się o 30%,
 - 5) za lokal mieszkalny w budynku bez instalacji wodnej, kanalizacyjnej stawkę bazową czynszu obniża się o 5% - za każdą z instalacji;
 - 6) za lokal mieszkalny z w.c. poza budynkiem stawkę bazową czynszu obniża się o 10%,
 - 7) za lokal mieszkalny z w.c. na klatce schodowej stawkę bazową obniża się o 5%,
 - 8) za lokal mieszkalny, gdy w kuchni brak bezpośredniego oświetlenia naturalnego, stawkę bazową obniża się o 5%,
3. Łączna obniżka czynszu nie może wynosić więcej niż 40% stawki bazowej.

ZAŁĄCZNIK Nr 5

PRZEWIDYWANA WYSOKOŚĆ WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UTRZYMANIEM NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH W CZĘŚCIACH DOTYCZĄCYCH MIASTA i GMINY BIERUTÓW W LATACH 2009-2014

L.p	Rodzaje kosztów	koszty w tys. zł w latach					
		2009	2010	2011	2012	2013	2014
1.	Koszty eksploatacji, administracji nieruchomością wspólną	111	112	113	115	117	119
2.	Koszty remontów	237	300	310	330	350	380
	RAZEM	348	412	423	445	467	499