

UCHWAŁA NR XV/127/07
RADY MIEJSKIEJ W BOBOLICACH
z dnia 28 grudnia 2007 roku.

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bobolice na lata 2008- 2013

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; 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; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128; z 2007 r. Nr 173, poz. 1218) i 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 2006 Nr. 86, poz.602, Nr.94,poz.657, Nr.167,poz.1193, Nr.86,poz.602, Nr.249,poz.1833; z 2007 Nr.128,poz.902), Rada Miejska w Bobolicach uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bobolice na lata 2008-2013” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bobolic

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BOBOLICE
NA LATA 2008 – 2013**

I Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Zasób mieszkaniowy Gminy Bobolice według stanu na 20.11.2007r stanowią 293 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 13.266,81 m².

Lokale mieszkalne znajdują się w budynkach stanowiących samodzielną własność gminy :

26 – budynków a w nich 53 mieszkania

oraz lokale stanowiące udział w nieruchomościach wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w ilości 240.

Ponadto gmina posiada 5 lokali użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych.

Wśród 293 lokali mieszkalnych 5 lokali to lokale socjalne we wsi Opatówek.

Spośród wszystkich lokali mieszkalnych 221 lokali znajduje się na terenie miasta Bobolice a 72 na wsi.

Budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne gminy są w zdecydowanej większości budynkami starymi lub wiekowymi. Jedynie 3,85% budynków stanowią zasoby wybudowane w okresie powojennym. Przekłada się to niestety na ich zły stan techniczny i potrzeby zwiększenia nakładów na remonty.

Zasoby mieszkaniowy wg okresu budowy

Okres budowy	liczba budynków
do 1900r	6
1901r - 1940r	19
1941r - 1945r	-
1946r - 1980r	1
pow.1981r	-

Zasoby mieszkaniowe miasta ulegają zmianie z następujących powodów :

- sprzedaż lokali komunalnych najemcom w nich zamieszkałych w drodze bezprzetargowej lub przetargowej
- wyburzenia budynków z tytułu zużycia technicznego i nieopłacalnych kosztów remontów
- pożaru lub zawalenia
- modernizacji lub przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne i odwrotnie
- realizacji nowego budownictwa komunalnego.

II Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

Zły stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych powoduje konieczność ponoszenia kosztów związanych z różnego rodzaju remontami takimi jak : naprawy dachów, kominów, orynowania, naprawa elewacji oraz docieplenia, wymiana podłóg, stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana instalacji elektrycznej, wymiana stropów i inne.

Planowany zakres remontów przedstawia poniższa tabela

PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI NA LATA 2008 – 2013

Lp.	Zakres remontu	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Razem
1.	Remont lub wymiana pokrycia dachów	4	4	4	4	3	3	22
2.	Przemuiowanie kominów	11	10	10	10	8	8	57
3.	Remont klatek schodowych	5	5	4	4	3	3	24
4.	Docieplenia budynków	3	3	3	3	3	2	17
5.	Wykonanie lub naprawa elewacji	5	5	4	4	4	4	26
6.	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalu	4	4	4	4	4	4	24
7.	Przestawienie pieców	20	18	18	15	12	10	93
8.	Wymiana okien	15	15	15	12	12	12	81
9.	Wymiana drzwi	8	8	7	7	6	6	42

Tabela powyższa pokazuje planowany zakres prac do wykonania samodzielnie przez Zakład Usług Komunalnych i Oświatowych. Znaczący zakres zarówno rzeczowy jak i finansowy wykonany zostanie w tych latach przez wspólnoty mieszkaniowe przy udziale ZUKiO. O zakresie rzeczowym decydować będą jednak właściciele mieszkań, stąd trudno określić w planie ich ilość. W powyższej tabeli zostały jednak uwzględnione średnio na poziomie 20% planu ZUKiO. Remonty wykonane razem ze wspólnotami dotyczą tylko części wspólnych budynków – czyli pozycji 1,2,3,4,5 i 6 o ile nie jest to remont wyłącznie w mieszkaniu.

III Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Planuje się kontynuację sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bobolice na warunkach i zasobach określonych w **ustawie z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami / tekst jednolity w Dz.U. Nr 261 poz. 2603 z 2004r /**

z późniejszymi zmianami i podjętymi w tej sprawie uchwałami Rady Miejskiej w Bobolicach.

2. W pierwszej kolejności powinny być sprzedane lokale stanowiące własność Gminy Bobolice położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych aż do całkowitego zbycia udziału gminy w tych nieruchomościach.
3. W budynkach w których do sprzedaży przeznaczono wszystkie lokale będące własnością gminy należy rozważyć wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem 6- miesięcznego okresu wypowiedzenia jeżeli najemcy nie wyrażą zgody na nabycie lokali na warunkach przysługującego im prawa pierwokupu. Powyższe stosuje się pod warunkiem przydzielenia tym najemcom` innych lokali na terenie Bobolic spełniających wymagania lokali zamiennych.
4. Należy wyłączyć ze sprzedaży budynki i lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy :
 - znajdujące się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki
 - nie stanowiące samodzielnego lokalu mieszkalnego
 - stanowiące lokale socjalne
 - wynajmowane na czas trwania stosunku pracy
 - lokale nie zasiedlone przeznaczone na lokale zamienne lub na wynajem dla rodzin o niskich dochodach .
5. Wykazy budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży ustala Burmistrz Bobolic.

Z mieszkaniowego zasobu gminy do roku 2013 planuje się do sprzedaży minimum 75 lokali mieszkalnych.

PLAN SPRZEDAŻY LOKALI W POSZCZEGÓLNYCH LATACH PRZEDSTAWIA
PONIŻSZA TABELA

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Planowana sprzedaż lokali mieszkal.	15	15	13	12	10	10

Tendencja spadająca w planie sprzedaży wynika z dokładnej analizy sprzedaży lokali mieszkalnych w latach poprzednich. W celu zachęty do kupna lokali Gmina Bobolice może stosować okresowe zniżki cen sprzedaży tych lokali oraz wprowadzić zróżnicowane zniżki ze względu na ilość lokali w budynku, w przypadku wykupu za gotówkę lub sama pokryć koszty wyceny.

IV Zasady polityki czynszowej

W mieszkaniowych zasobach Gminy Bobolice obowiązują następujące rodzaje czynszów :

- a / za lokale przeznaczone do oddania w najem na czas nieoznaczony, czas trwania stosunku pracy oraz za lokale zamienne.
- b / za lokale socjalne

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala się z uwzględnieniem wartości użytkowej lokalu określającej standard podstawowy / centralne ogrzewanie, łazienka, ubikacja, woda, strych lub suteryna, położenie na terenie wiejskim /. Zniżka z tytułu położenia lokalu na terenie wiejskim od roku 2009 zostaje zniesiona.
2. Czynsz obejmuje :
 - a / podatek od nieruchomości
 - b / koszt administrowania zasobami
 - c / koszt konserwacji i remontów zasobów
 - d / koszt utrzymania zieleni na działce budynku
 - e / koszt utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym dostawę energii elektrycznej
 - f / opłaty za korzystanie z sieci telewizyjnej lub telewizji kablowej w zakresie podstawowym.
3. Stawki czynszu podwyższone będą raz w roku i będą dążyć stopniowo do osiągnięcia maksymalnego dopuszczalnego poziomu zgodnie z ustawą o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego / Dz.U. Nr 71 poz. 733 z 2001r / oraz ewentualnymi późniejszymi zmianami. Pozwoli to zbliżyć się do uzyskania czynszu na poziomie 5% wartości odtworzeniowej. To z kolei pozwoli zmniejszyć wysokość dotowania gospodarki mieszkaniowej i jednocześnie zapewni ekonomicznie prawidłową i technicznie wystarczającą obsługę remontową zasobu mieszkaniowego gminy.

Stawkę maksymalną ustaloną corocznie zatwierdzać będzie Burmistrz Bobolic stosownym zarządzeniem.

Stawka podstawowa obniżana będzie w następujących przypadkach :

Lp.	Czynniki obniżające stawkę	% obniżki w stosunku do max
1.	Położenie lokalu na poddaszu lub suterenie	10 %
2.	Brak w.c. w mieszkaniu	10 %
3.	Brak centralnego ogrzewania	10%
4.	Brak łazienki w mieszkaniu	10 %
5.	Położenie lokalu na terenie wiejskim	20 %

Stawka czynszu za lokal socjalny wynosić będzie 50% czynszu.

V Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Zarząd lokalami stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy włącznie z lokalami znajdującymi się we wspólnotach mieszkaniowych sprawuje zakład budżetowy – Zakład Usług Komunalnych i Oświatowych w Bobolicach.

1. Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika z Rozdziału 3 ustawy z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami / jednolity tekst Dz.U 2000r Nr 46 poz. 543 / ustawy z dnia 7 lipca 1994r prawo budowlane / Dz.Ust. Nr 89 poz. 414 / ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego / Dz.U. Nr 71 poz. 733 / oraz innych przepisów związanych z działalnością w zarządzaniu jak umowy o zarządzie nieruchomościami.
2. Zakład Usług Komunalnych i Oświatowych jako zarządca, któremu powierzone zostały czynności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy wykonuje czynności wynajmującego w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu Cywilnego. Zakres obowiązków wynajmującego i lokatora strony określają w umowie najmu.
3. Wpływ z opłat za lokale są przychodami Gminy i są przeznaczone na pokrycie kosztów zarządu , eksploatacji i remontów zarządzanych lokali.
4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach objętych programem o ile nie będzie to wynikało z przepisów rangi wyższej, które gminę do tego będą obligowały.
5. Urząd Miejski w Bobolicach będzie pośredniczył w zamianach lokali mieszkalnych pomiędzy rodzinami, których nie stać lub nie chcą utrzymywać posiadanych dużych lokali a rodzinami dążącymi do polepszenia swoich warunków mieszkaniowych.

VI Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy i koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi i źródła finansowania

1. Przewiduje się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały corocznie zgodnie ze wzrostem wysokości opłat czynszowych.
Wzrost kosztów zarządu nieruchomościami winien być utrzymany na obecnym poziomie i uwzględniać jedynie wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych. Pozwoli to na przeznaczenie systematycznie wzrastającego czynszu głównie na remonty a co za tym idzie na zahamowanie pogarszania się stanu technicznego zasobów.
2. Polityka taka w kolejnych latach doprowadzi do rezygnacji z dopłat gminy do gospodarki mieszkaniowej i odwrócenia sytuacji czyli stałej poprawy stanu technicznego mieszkaniowych zasobów gminy.
3. W analizowanym okresie zwrócić należy uwagę na skuteczność windykacji opłat za lokale mieszkalne.
4. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2008-2013 będą :
 - a / wpływy z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe
 - b / środki określone w uchwale budżetowej na kolejne lata jako dotacja przedmiotowa
 - c / kredyty na remonty udzielone zgodnie z ustawą z 26 kwietnia 2001r o dopłatach do oprocentowania kredytów udzielonych na remonty budynków mieszkalnych / Dz. U. Nr 76 poz. 803 /
 - d / wpływy z tytułu najmu budynków i terenów osiedlowych
 - e / inne dotacje i fundusze celowe.
5. Wysokość wydatków na dany rok określi uchwała budżetowa.

VII Działania w zakresie poprawy i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W zakresie racjonalizacji gospodarowania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zakłada się :

- a / kontynuację zamian lokali mieszkalnych
 - z przyczyn ekonomicznych
 - ze względu na stan zdrowia lub stopnia niepełnosprawności
 - w celu uwolnienia lokalu socjalnego
 - w celu sprzedaży lokalu położonego w budynku przeznaczonym do sprzedaży
- b / dopłaty do przedsięwzięć remontowo – termomodernizacyjnych

budynków mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy proporcjonalnie do wysokości udziałów.

- c / dopłaty do przedsięwzięć podnoszących standard lokali takich jak budowa lub wydzielenie w lokalu łazienek, w.c., pomieszczenia kuchennego lub zmiana sposobu ogrzewania z piecowego na c.o.