

UCHWAŁA Nr XI/68/2007
Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim
z dnia 26 października 2007 roku

w sprawie: *wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytom Odrzański na lata 2007-2012.*

Na podstawie art.40 ust.2 pkt 3 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.)

uchwała się, co następuje:

§1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytom Odrzański na lata 2007-2012, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bytomia Odrzańskiego.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Chmielewski
Andrzej Chmielewski

**Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Bytom Odrzański
na lata 2007-2012**

Rozdział I

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

1. Zasobem mieszkaniowym Gminy Bytom Odrzański zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej
2. Wykaz zasobów mieszkaniowych w których gmina ma 100 % udziałów
 - a) ilość budynków 3
w tym:
- ilość lokali mieszkalnych 11
 - b) powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych 431,24 m²
3. Wykaz zasobów mieszkaniowych, w których gmina ma mniej niż 100 % udziałów (budynki wspólnot mieszkaniowych)
 - a) ilość budynków 20
w tym:
- ilość lokali mieszkalnych gminy w budynkach 41
 - b) powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych 1.836,28m²
4. Gmina mając na uwadze potrzebę rozwiązywania problemów mieszkaniowych planuje w najbliższym czasie przejąć od PKP budynek magazynowy i przebudować na mieszkania socjalne. Ponadto gmina poczyni starania , aby wolne lokale będące we władaniu PKP zostały podnajęte mieszkańcom z listy przydziału mieszkań.
5. Powyższe działania pozwolą na pozyskanie w poszczególnych latach komunalnych lokali mieszkalnych i socjalnych w następującej ilości :

	Lokale mieszkalne	lokale socjalne	pomieszczenia tymczasowe
2007r.	0	0	0
2008r.	2	2	1
2009r.	1	2	1
2010r.	0	2	1
2011r.	0	1	1
2012r.	0	2	1

Stan techniczny budynków i mieszkań komunalnych będzie ulegał systematycznej poprawie poprzez przeprowadzenie remontów bieżących i kapitalnych. Głównym założeniem programu jest utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym oraz uzasadnione inwestowanie.

Rada Miejska powołała w 2003 roku Fundację "Moje Miasto", której celem jest wspieranie wszelkich przedsięwzięć i inicjatyw w zakresie :

- poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych miasta i gminy;
- odnowy zabytków i utrzymanie walorów architektoniczno-urbanistycznych;
- termomodernizacji zasobów mieszkaniowych
- utrzymanie terenów zielonych.

Fundacja "Moje Miasto" w oparciu o wnioski wspólnot mieszkaniowych w latach 2003-2006 r wykonała w 17 budynkach remonty dachów (wymiana dachówki na nową) oraz docieplenie i elewację w 4 blokach mieszkalnych, gdzie udział gminy i wspólnot mieszkaniowych wyniósł po 50 %.

Przyjęła także założenie o dofinansowaniu na lata następne 2007-2012 remontów budynków komunalnych do wysokości 50 % kosztów prac dotyczących dachów i elewacji budynków wspólnot mieszkaniowych, którzy złożą wnioski i zabezpieczą swój udział finansowy.

Rozdział II

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

1. Stan techniczny zasobów komunalnych nie należy do zadawalających, ponieważ ponad 90% budynków powstało przed 1945 rokiem. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na wiek, ogólny stan techniczny. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego jak również naprawy dachów. Zakres remontów ustalany jest na podstawie przeglądu stanu technicznego.

2. Przewidywany plan wydatków na remonty bieżące budynków i lokali w zasobie gminy na podstawie danych przedstawionych przez zarządcę obejmuje w złotych :

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Remonty bieżące i prace konserwacyjne	10.000	11.000	12.000	13.000	13.000	14.000
Udział w remontach i modernizacjach budynków wspólnot mieszkaniowych	60.000	60.500	63.000	63.000	66.000	70.000
Razem	70.000	71.500	75.000	76.000	79.000	84.000

Remonty i modernizacje części wspólnych budynku będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Bytom Odrzański będą finansowane poprzez wpłaty na fundusz remontowy. Gmina wpłacać będzie środki finansowe proporcjonalnie do udziału w danej wspólnotcie.

W ramach remontów bieżących i prac konserwacyjnych zakupowane będą materiały do ich realizacji przez pracowników ZGK oraz zlecane będą usługi innym podmiotom. Kwoty powyższe mogą również stanowić zabezpieczenie spłaty kredytu zaciąganego przez wspólnotę na przeprowadzenie remontów i modernizację.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

1. W gminie Bytom Odrzańskim prowadzona jest sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2004r. Nr 261 poz.2603 ze zm.) oraz uchwałę Rady Miejskiej w sprawie określenia zasad przeznaczania do sprzedaży lokali komunalnych, w tym ulg stosowanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

Gmina określając preferencyjne warunki sprzedaży lokali ich najemcom, dąży do całkowitego zbycia lokali w poszczególnych budynkach wspólnot.

Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczać będą niezbędną ilość lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Ponadto realizowany będzie proces wycofywania udziałów gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, szczególnie w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością gminy. W przypadku braku zainteresowania wykupem mieszkania w budynku wspólnot mieszkaniowych gmina będzie dążyć do zamiany mieszkań lub przeniesienia najemcy, w wyniku której zostanie taki lokal sprzedany nowemu najemcy lub zbyty w drodze przetargu.

W celu prowadzenia prawidłowej polityki mieszkaniowej i umożliwienia rotacji oraz przydziału mieszkań osobom oczekującym wstrzymuje się sprzedaż lokali w budynkach stanowiących 100% własności Gminy za wyjątkiem sytuacji, w których zbywane są wszystkie lokale. Gmina dążyć będzie do nie tworzenia lokali socjalnych we wspólnotach.

2. Przyjmuje się następującą prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych (w oparciu o sprzedaż tej substancji w okresie ostatnich 5 lat oraz proponowanych zmian w zakresie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych).

l.p	Rok	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych
1.	2007	2 (sprzedane do 30.09.2007 r.)
2.	2008	4
3.	2009	4
4.	2010	4
5.	2011	4
6.	2012	4

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady ustalania czynszów w gminie określa ustawa z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005r. Nr.31 poz.266 ze zm.). Czynsze w zasobie mieszkaniowym w Gminie dotychczas były zmieniane raz w roku w/g zasad podwyższania czynszu zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Dotychczas obowiązująca stawka bazowa miesięcznego czynszu za lokale komunalne za 1m² powierzchni użytkowej wynosi **2,37 zł**. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi 50% stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej mieszkania.

3. Stawki czynszu za 1m² powierzchni lokalu w umowach najmu ustala się z uwzględnieniem czynników związanych z wartością użytkową lokalu, które będą obniżać lub podwyższać stawkę bazową czynszu:

Obniżki stawki bazowej:	obniżka w %
1) położenie lokalu w budynku :	
- za mieszkanie położone na parterze oraz poddasze	3 %
za mieszkanie ze wspólnym przed- pokojem lub w.c. lub łazienką	6 %
- za mieszkanie z kuchnią bez bezpośred- niego oświetlenia naturalnego	6 %
2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:	
- za brak w.c. w mieszkaniu	6 %
- za brak łazienki	13 %
- za mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacji	18 %
3) ogólny stan techniczny budynku :	
- za mieszkanie w budynku, który ze względu na zły stan techniczny został przeznaczony do rozbiórki decyzją organu nadzoru budowlanego	28 %

Łączna obniżka czynszu uwzględniająca powyższe czynniki nie może przekroczyć 50%.

4. Prognozuje się, że w latach 2008-2012 stawka bazowa czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej budynku i wzrastać będzie o 10 % w stosunku do roku poprzedniego.

5. Ustala się czynnik podwyższający stawkę bazową czynszu uzasadniony kosztami termomodernizacji lub innych robót remontowych podwyższających wartość użytkową lokalu obowiązujący najemców lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, które podjęły uchwałę o realizacji termomodernizacji lub innych remontów.

6. Wysokość czynnika, o którym mowa w ust. 5 winna odpowiadać równowartości wpłat na fundusz remontowy w danej wspólnotie i będzie naliczana w okresie obowiązywania wpłat związanych z realizacją wymienionej uchwały.

7. Czynnik podwyższający stawkę bazową nie dotyczy lokali socjalnych.

8. Stawki czynszu ustalone przez Burmistrza Bytomia Odrzańskiego na wniosek najemcy mogą być obniżone w przypadku, gdy dochody miesięczne brutto przypadające na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekraczają:

1/ w przypadku najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony:

- a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- b) 60 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

2/ w przypadku najmu lub podnajmu lokalu socjalnego:

- a) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- b) 35% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

Rozdział V.

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 mieszkaniowym zasobem komunalnym gminy obejmującym lokale mieszkalne i użytkowe, garaże, komórki, ogródki przydomowe należy do zadań Zakładu Gospodarki Komunalnej, jednostki organizacyjnej gminy Bytom Odrzański.

Zarządzanie obejmuje prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomościami i utrzymanie należytego stanu technicznego budynków oraz prowadzenie remontów bieżących, konserwacji technicznej instalacji, obsługę finansowo-księgową zarządzanego zasobu.

2. W latach objętych programem nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Bytom Odrzański.. Możliwa będzie zmiana formy prawnej Zakładu Gospodarki Komunalnej – dzisiaj jednostki organizacyjnej Gminy.

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2007 - 2012.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy będą w kolejnych latach wpływy z czynszów:

- 1) mieszkaniowych ,
- 2) niemieszkaniowych ,
 - a) za lokale użytkowe ,
 - b) za garaże ,
 - c) za dzierżawę gruntów

oraz inne przychody i dotacje z budżetu gminy Bytom Odrzański .

2. Całokształt przychodów gospodarki mieszkaniowej w złotych przedstawia poniższa tabela.

Treść	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Czynsz mieszkaniowy	67.000	69.000	70.000	71.000	72.000	73.000
Czynsz niemieszkaniowy	150.000	153.000	157.000	161.000	165.000	170.000
Inne przychody	3.000	3.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Prognozowane zadłużenie czynszu	-10.000	- 9.000	- 8.000	- 8.000	- 8.000	- 8.000
Razem	210.000	216.000	223.000	228.000	233.000	239.000

Rozdział VII.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem.

1. Wysokość wydatków w złotych planowanych przez gminę w kolejnych latach przedstawiona jest w tabeli.

Treść	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Koszty bieżącej eksploatacji	13.000	13.000	14.000	14.000	15.000	16.000
Koszty remontów	10.000	10.000	11.000	11.000	12.000	13.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	187.000	193.000	198.000	203.000	206.000	210.000
Razem	210.000	216.000	223.000	228.000	233.000	239.000

Powyższe przychody i wydatki dotyczą gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w ramach ZGK .

2. Finansowanie adaptacji budynków na cele mieszkaniowe finansowane będzie z budżetu gminy i środków zewnętrznych.

Przewidywane koszty w złotych przedstawia poniższa tabela:

2007	2008	2009	2010	2011	2012
00	30.000	45.000	50.000	45.000	50.000

3. W wydatkach nie zaplanowano inwestycji z uwagi na brak środków finansowych w budżecie Gminy.

Rozdział VIII.

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą podejmowane działania polegające na :

- preferencyjnej sprzedaży lokali komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- zamianie lokali pomiędzy najemcami,
- zamianie lokali zadłużonych na mniejsze,
- objęcie budynków położonych w bezpośredniej i pośredniej strefie konserwatorskiej oraz budynków wpisanych do rejestru zabytków, programem rewitalizacji,

Nowe budownictwo w tym socjalne realizowane przez Gminę uzależniono od wprowadzenia przez Państwo takich instrumentów, które umożliwiłyby Gminie sfinansowanie budowy.