

UCHWAŁA Nr XVIII/161/2012
Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim
z dnia 14 grudnia 2012 roku

w sprawie: **wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bytom Odrzański na lata 2013-2018.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zm.) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)

uchwala się, co następuje:

§1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bytom Odrzański na lata 2013-2018”:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

Rozdział 2.

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bytom Odrzański, objęty niniejszym programem, stanowią lokale położone w budynkach stanowiących własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
2. Według stanu na dzień 30 listopada 2012 r. Gmina Bytom Odrzański dysponuje ogółem 39 lokalami mieszkalnymi o ogólnej powierzchni użytkowej **1.587,41 m²**, w tym:
 - 1) 8 lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w 2 budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy, w tym 1 lokal socjalny,
 - 2) 18 lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w 12 budynkach wspólnot mieszkaniowych na terenie miasta, w tym 1 lokal socjalny.
 - 3) 13 lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w 3 budynkach wspólnot mieszkaniowych na terenie wsi, w tym 4 lokale socjalne.
3. Gmina w swoich zasobach posiada łącznie 6 lokali mieszkalnych - socjalnych.
4. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi **1.383,91 m²**, a lokali socjalnych- **203,50 m²**.
5. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Bytom Odrzański:

Mieszkaniowy zasób Gminy w poszczególnych latach	Ilość mieszkań w zasobie mieszkaniowym	W tym lokale socjalne
2013	37	6
2014	35	7
2015	33	8
2016	32	9
2017	31	10
2018	30	10

6. W minionych latach, w efekcie wprowadzenia preferencyjnych zasad wykupu mieszkań, ilość lokali komunalnych pozostających w dyspozycji Gminy znacznie się zmniejszyła.
7. Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców zaspokajane będą w ramach lokali odzyskiwanych w wyniku naturalnego ruchu ludności.
8. W planie przewiduje się dalsze zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez prowadzoną sprzedaż.

Rozdział 3.

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

1. Stan techniczny budynków, w których usytuowane są lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy nie należy do zadowalających. W większości (90%) są to budynki wybudowane przed 1945 rokiem. Wymagają znacznych nakładów finansowych na naprawy i remonty z uwagi na stan dachów, elewacji, instalacji.
2. Przeglądy techniczne budynków są podstawą do ustalenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych Gminy.
3. Podstawowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy dachów, modernizację i naprawy instalacji oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.
4. Powołana przez Radę Miejską w 2003 roku Fundacja „Moje Miasto”, której statutowym 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,dofinansowuje w 50% wspólnoty mieszkaniowe, które podjęły stosowne uchwały o przystąpieniu do remontu dachu lub elewacji budynku.
5. Plan remontów i modernizacji budynków komunalnych oraz lokali mieszkalnych (w zł.):

	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
Remonty bieżące i prace konserwacyjne	12.000	12.000	11.000	11.000	10.000	10.000
Udział w remontach i modernizacjach budynków wspólnot mieszkaniowych	32.000	32.000	31.000	31.000	30.000	30.000
Razem	44.000	44.000	42.000	42.000	40.000	40.000

6. Remonty i modernizacje części wspólnych budynku, będących współwłasnością, wspólnot mieszkaniowych/gminy Bytom Odrzański, będą finansowane poprzez wpłaty na fundusz remontowy. Gmina uczestniczyć będzie proporcjonalnie do swego udziału w danej wspólnocie.
7. Wykonanie planowanych prac remontowych zapewni utrzymanie zasobu w stanie nie pogarszającym się, a przy systematycznej realizacji doprowadzi do poprawy stanu technicznego budynków.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Lokale mieszkalne są zbywane ich dotychczasowym najemcom na zasadach preferencyjnych, określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim. Gmina określając preferencyjne warunki sprzedaży lokali ich najemcom, dąży do zbycia lokali mieszkalnych w tych budynkach, w których część lokali została już wykupiona.
2. Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczą 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.
3. Przyjmuje się plan sprzedaży:

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
	2	1	1	1	1	1

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków i lokali komunalnych powinny być wpływy z czynszów.
2. Zasady ustalania czynszów w gminie określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz.266 ze zm.).
3. Dotychczas obowiązująca stawka bazowa czynszu wynosi 4,67 zł. za 1m² powierzchni użytkowej mieszkania. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi 50 % stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania.
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:
 - 1) położenie lokalu w budynku:
 - za mieszkanie położone na parterze oraz poddaszu 3 %
 - za mieszkanie ze wspólnym przedpokojem lub w.c. lub łazienką 6 %
 - za mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego 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, decyzja nadzoru budowlanego 28 %
 - 4) za mieszkanie znajdujące się poza obrębem miasta Bytom Odrzański 20 %Łączna obniżka czynszu uwzględniająca powyższe czynniki nie może przekroczyć 50 %.
4. Prognozuje się, że w latach 2013-2018 stawka bazowa czynszu nie przekroczy 3 % wartości odtworzeniowej budynku i wzrastać będzie do 10 % w stosunku do roku poprzedniego.

Rozdział 6.

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 wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zostało powierzone Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Bytomiu Odrzańskim, który jest jednostką organizacyjną Gminy Bytom Odrzański.

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

2. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2013-2018 będą wpływy z czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale użytkowe,
- za garaże,
- za dzierżawę gruntu,

oraz inne przychody i dotacje z budżetu Gminy Bytom Odrzański.

2. Wpływy z czynszu mieszkaniowego na finansowanie gospodarki mieszkaniowej (w zł.):

Wpływy	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
	169.000	169.000	170.000	172.000	172.000	172.000

Rozdział 8.

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 (w zł.)

	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
Koszty bieżącej eksploatacji	47.000	47.000	47.000	48.000	48.000	48.000
Koszty remontów	5.000	5.000	5.000	6.000	6.000	6.000
Koszty modernizacji lokali i budynków	28.000	28.000	28.000	27.000	27.000	27.000
Koszty zarządu	89.000	89.000	90.000	91.000	91.000	91.000
Razem	169.000	169.000	170.000	172.000	172.000	172.000

Z uwagi na ograniczone środki finansowe Gminy w latach 2013-2018 nie planuje się wydatków inwestycyjnych.

Rozdział 9.

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, należy dążyć do:

- 1) preferencyjnej sprzedaży lokali komunalnych, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.*
- 2) objęcie budynków wpisanych do rejestru zabytków i usytuowanych w strefie ochrony konserwatorskiej programem rewitalizacji,*
- 3) zamianie lokali pomiędzy najemcami,*
- 4) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.*

§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
Andrzej Chmielewski
Andrzej Chmielewski