

341

UCHWAŁA Nr XIII/109/07 RADY MIEJSKIEJ W KRAJENCE

z dnia 21 grudnia 2007 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krajenka w latach 2008-2012

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, z 2002 roku Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 roku Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 roku Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 roku Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 roku Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 roku Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266; z 2004 roku Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786; z 2006 roku Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 roku Nr 128, poz. 902) Rada Miejska w Krajenca uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy Krajenka w latach 2008-2012

§1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Krajenka stanowią lokale mieszkalne i lokale socjalne będące własnością gminy.

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzony jest poprzez:

- 1) przekazanie na rzecz gminy lokali na podstawie przepisów art. 44 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz ustawy z dnia 10 maja 1990 roku - przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie gminnym i ustawę

o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990 roku Nr 32, poz. 191 ze zmianami) o nabyciu mienia komunalnego,

- 2) przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali w drodze decyzji Wojewody z zasobów przedsiębiorstw państwowych oraz mienia Skarbu Państwa.
- 3) przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali przez osoby fizyczne lub prawne,
- 4) wybudowanie lokali przez gminę bądź ich uzyskanie w drodze adaptacji lub przebudowy innych pomieszczeń,
- 5) nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę pomieszczeń niemieszkalnych,
- 6) nabywanie odpłatnie.

§2. Przewiduje się zmniejszenie lub zmianę struktury mieszkaniowego zasobu gminy z przyczyn:

- 1) rozbiórki budynku na podstawie orzeczenia właściwego organu,
- 2) sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom,
- 3) przeznaczenia lokalu mieszkalnego na lokal socjalny lub odwrotnie.

§3. Mieszkaniowym zasobem Gminy Krajenka administrują:

- 1) Komunalny Zakład Użyteczności Publicznej w Krajenca,
- 2) Zespół Ekonomiczno Administracyjny Szkół i Przedszkoli.

§4. Aktualna wielkość zasobów mieszkaniowych administrowanych przez Komunalny Zakład Użyteczności Publicznej w Krajenca wg stanu na dzień 30 listopada 2007 roku jest następująca:

| Lp. | Treść | Sztuk | Powierzchnia (m ²) |
|-----|--------------------------------------------------|-------|--------------------------------|
| 1. | Budynki ogółem w tym: | 34 | 8.675,42 |
| | a) budynki mieszkalne | 31 | 8.163,10 |
| | b) budynki użytkowe | 3 | 512,32 |
| 2. | Ilość lokali mieszkalnych ogółem: w tym | 187 | 8.163,10 |
| | a) lokale gminne | 33 | 1.539,30 |
| | lokale socjalne | 18 | 640,02 |
| | b) lokale własnościowe | 136 | 5.983,78 |
| 3. | Ilość lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych | 7 | 268,47 |
| 4. | Pomieszczenia gospodarcze gminy | 12 | 313,67 |

55. Aktualna wielkość zasobów mieszkaniowych administrowanych przez Zespół Ekonomiczno-Administracyjny Szkół i Przedszkoli w Krajence wg stanu na dzień 30 listopada 2007 roku jest następująca:

| Miejscowość | Wielkość lokalu w m ² | Stan techniczny |
|-------------------------|----------------------------------|-----------------|
| Paruszka 33 | 73,0 | dobry |
| Paruszka 33 | 50,13 | dobry |
| Paruszka 33 | 58,26 | dobry |
| Krajenka ul. Bydgoska 3 | 44,0 | bardzo dobry |
| Głubczyn 23 | 90,0 | bardzo dobry |
| Głubczyn 23 | 44,0 | bardzo dobry |
| Skórka ul. Złotowska 4 | 65,0 | bardzo dobry |
| Skórka ul. Złotowska 4 | 53,06 | bardzo dobry |
| Skórka ul. Złotowska 4 | 28,0 | bardzo dobry |
| Dolnik 13 | 48,0 | bardzo dobry |
| Dolnik 13 | 64,0 | bardzo dobry |
| Dolnik 13 | 59,0 | bardzo dobry |

56. 1. Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany i zależy od trzech czynników:

- wieku - większość stanowiących zasoby komunalne zrealizowana została w latach bezpośrednio przed - i powojennych, więc są to obiekty ponad 50 - letnie i mocno wyeksploatowane,
- konstrukcji - realizowane w różnych okresach budynki przedstawiają różnorodne konstrukcje, zgodnie z ówczesnie obowiązującymi trendami i normami w tym zakresie.

3) wyposażenia .

2. Budynki obciążone są wieloma wadami budowlanymi, co rodzi konieczność wymiany m.in.:

- izolacji przeciw wilgociowej (pionową i poziomą),
- stolarki drzwiowej i okiennej,
- instalacji,
- fundamentów wraz z drenażami, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstawanie dodatkowych kosztów.

3. Wyposażenie lokali mieszkalnych:

| Lp. | Wyposażenie | Liczba lokali | % zasobów |
|-----|--------------------------|---------------|-----------|
| 1 | Wodomierz | 91 | 48,66 |
| 2 | Instalacja wodna | 187 | 100 |
| o | Instalacja kanalizacyjna | 179 | 95,72 |
| 4 | Ubikacje | 159 | 85,03 |
| 5 | Łazienka | 147 | 78,60 |
| 6 | Centralne ogrzewanie | 32 | 15,92 |
| 7 | Gaz przewodowy | 52 | 25,87 |

57. Prognozuje się utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na poziomie:

- w latach 2008-2009 - 28 lokali,
- w latach 2010-2012 - 20 lokali,
- w latach 2008-2012 - 18 lokali socjalnych.

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji budynków mieszkalnych gminy Krajenka w latach 2008 - 2012

58. 1. Ze względu na zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych, który przekracza możliwości finansowe gminy, w latach 2008 - 2012 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii - planuje się wykonać głów-

nie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych:

- wymianę instalacji gazowych,
- wymianę instalacji elektrycznych,
- remonty dachów i konstrukcji dachowych,
- remonty kominów.

2. W celu poprawy estetyki budynków zaplanowano też sukcesywne malowanie klatek schodowych i elewacji budynków.

3. W budynkach gdzie gmina Krajenka jest współwłaścicielem nieruchomości, realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od zasobności finansowej oraz stanowiska pozostałych współwłaścicieli.

59. Potrzeby remontowe i środki niezbędne do ich wykonania na lata 2008 - 2012 są następujące:

| Lp. | Rodzaj robót | Okres realizacji | Szacunkowy koszt (tyś. zł.) |
|-----|----------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|
| 1 | Wykonanie instalacji gazowych | 2008-2012 | 25 |
| 2 | Wymiana instalacji elektrycznej | 2008-2012 | 22 |
| 3 | Wymiana instalacji wodnej i kanalizacyjnej | 2008-2012 | 20 |
| 4 | Prace ogólnobudowlane: | 2008-2012 | |
| | a) murarsko-tynkarskie | | 10 |
| | b) dekarско-blacharskie | | 150 |
| | c) stolarka budowlana | | 70 |
| | d) malarskie i elewacje | | 280 |
| | e) zduńskie | | 20 |
| | f) kominiarskie | | 10 |
| | g) roboty różne (awarie, rozbiórki) | | 30 |
| 5 | Dokumentacje, ekspertyzy, inwentaryzacje, remonty kapitałne budynków | 2008-2012 | 18 |
| 6 | Ogółem | | 655 |

§10. Plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych gminy Krajenka w latach 2008 - 2012 w tysiącach złotych:

| Lp. | Rodzaj robót | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|-----|-----------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 1 | Murarsko-tynkarskie | 1 | 1,5 | 2,5 | 2,8 | 2,2 |
| 2 | Dekarsko-blacharskie | 25 | 80 | 15 | 15 | 15 |
| 3 | Stolarka budowlana | - | 12,5 | 12,5 | 22,5 | 22,5 |
| 4 | Malarskie i elewacje | - | 50 | 80 | 75 | 75 |
| 5 | Instalacje gazowe | 4,1 | 4,1 | 7,1 | 4,1 | 5,6 |
| 6 | Instalacje wod-kan | 4,5 | 5 | 5,5 | 2,5 | 2,5 |
| 7 | Instalacje elektryczne | 3 | 3 | 5,5 | 4,8 | 5,7 |
| 8 | Zduńskie usługi | 5 | 10 | 5 | - | - |
| 9 | Kominiarskie usługi | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 10 | Roboty różne (awarie i rozbiórki) | 5 | 5 | 5 | 7,5 | 7,5 |
| 11 | Dokumentacja i ekspertyzy | 2,5 | 0 | 3,5 | 4,5 | 4,5 |
| 12 | Razem | 52,10 | 176,10 | 143,60 | 140,70 | 142,50 |

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§11. 1. Ewidencję lokali mieszkalnych stanowiących zasoby mieszkaniowe Gminy Krajenka prowadzi Komunalny Zakład Użyteczności Publicznej w Krajenke.

2. Sprzedaży lokali dokonuje się sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemców lokali komunalnych w budynkach przeznaczonych do sprzedaży.

3. Komunalne lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży będą sprzedawane na rzecz dotychczasowych najemców w drodze bezprzetargowej, przy zastosowaniu bonifikaty określonej uchwałą Rady Miejskiej.

4. Faktyczna sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w poszczególnych latach zależna będzie od zainteresowania najemców ich wykupem.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§12. 1. Sposób ustalania stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach wchodzących w skład miesz-

kaniowego zasobu gminy, a także podwyżek czynszu określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Organem właściwym do ustalania stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka.

3. Podstawę do ustalenia nowej stawki czynszu jest dotychczas obowiązująca stawka.

4. 1. Podwyżki czynszu w danym roku nie mogą przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony, nie więcej niż:

- o 50% jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej
- o 25% jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1% wartości odtworzeniowej
- o 15% jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2% wartości odtworzeniowej

2. Dane o wzroście cen towarów i usług są podawane w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§13. 1. Ustala się następujące czynniki wpływające na obniżenie stawki czynszu:

- 1) lokal bez centralnego ogrzewania - (-7%)
- 2) lokal bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej - (-7%)
- 3) lokal bez łazienki - (-5%)
- 4) lokal bez w c - (-5%)

2. Czynniki o których mowa w ust. 1 nie mają wpływu na wysokość czynszu za lokale socjalne.

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

§14. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Krajenka obejmuje podejmowanie decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania lokali i budynków w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, a w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych.
- 2) prowadzenie gospodarki lokalami mieszkaniowymi i użytkowymi będącymi w zasobach komunalnych.
- 3) eksploatacja, remonty i konserwacja zasobów mieszkaniowych i innych przekazanych w administrowanie.

- 4) modernizacja i adaptacja istniejących zasobów mieszkaniowych.
- 5) ewidencjonowanie nieruchomości.
- 6) zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.
- 7) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności i windykacja tych należności.
- 8) współpraca z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami.
- 9) podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia w stosunku najmu lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

§15. W latach 2008 - 2012 zakłada się systematyczny spadek udziału gminy w budynkach istniejących wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali dotychczasowym najemcom.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§16. 1. Koszty związane z bieżącą eksploatacją i remontami mieszkaniowego zasobu gminy pokrywane są z dochodów za wynajem lokali.

2. Planuje się następujące wpływy z tytułu czynszów:

| Wyszczególnienie | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|------------------------------|---------|------------|------------|------------|-----------|
| Lokale mieszkalne: czynszowe | 35.067 | 35.593 | 36.126,89 | 36.668,79 | 37.218,83 |
| Lokale użytkowe: czynszowe | 62.235 | 63.168,53 | 64.116,06 | 65.077,80 | 66.053,97 |
| Lokale socjalne: czynszowe | 5914 | 6.002,71 | 6.092,75 | 6.184,14 | 6.276,90 |
| Ogółem wpływy | 103.216 | 104.764,24 | 106.335,70 | 107.930,73 | 109.549,7 |

ROZDZIAŁ VII

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych gminy

§17. 1. Koszty utrzymania zasobów obejmują w szczególności:

- 1) koszty eksploatacji,
 - 2) koszty utrzymania technicznego.
2. Zestawienie planowanych kosztów:

| Wyszczególnienie | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Koszty utrzymania w zł w tym: | 40.981 | 42.210 | 43.476 | 44.780 | 4.624 |
| eksploatacja | 8.200 | 8.446 | 8.699 | 8.960 | 9.229 |
| remonty | 32.781 | 33.764 | 34.777 | 35.820 | 36.895 |

§18. 1. Oprócz kosztów utrzymania związanych z eksploatacją i technicznym utrzymaniem w zasobach występują koszty centralnego ogrzewania.

2. Skala kosztów w zasobach gminy dotyczy 1.477,92 m czyli 16,6% ogólnej powierzchni lokali mieszkalnych zarządzanych przez Komunalny Zakład Użyteczności Publicznej w Krajenke.

| Lp. | Wyszczególnienie | 2006/2007 |
|-----|---------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1 | Poniesione koszty w zł | 67.748 zł |
| 2 | Roczny koszt ogrzewania 1 m ² powierzchni lokalu | 45,84 zł/m ² /rok |
| o | Miesięczny koszt ogrzania 1 m ² powierzchni lokalu | 3,82 zł/m ² |

§19. 1. Właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

3. Opłaty użytkowników pokrywają w całości koszty ponoszone przez zarządcę nieruchomości.

4. Tabela przedstawia zestawienie kosztów i stawek opłat za centralne ogrzewanie w budynkach komunalnych w sezonie grzewczym 2006/2007 według poniesionych kosztów:

2. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat podlegających rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych.

3. Tabela przedstawia planowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w roku 2007:

| Lp. | Wyszczególnienie | 2007 |
|-----|---------------------------------|------|
| 1 | Ogółem koszty zarządu w tys. zł | 84,4 |

ROZDZIAŁ VIII

ROZDZIAŁ IX

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Krajenka

Postanowienia końcowe

§20. 1. Planuje się wzrost udziału własności prywatnej i praw własności poprzez dalszą sprzedaż mieszkań komunalnych dotychczasowym najemcom.

2. Gminy Krajenka uczestniczyć będzie w realizowanych przez wspólnoty mieszkaniowe remontach budynków, w których Gmina jest współwłaścicielem.

3. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

§21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Krajenka.

§22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
(-) Piotr Gniot