

388

UCHWAŁA Nr XVIII/124/07 RADY MIASTA I GMINY BUK

z dnia 18 grudnia 2007 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2008 - 2013

Na podstawie art.21 ust.1 pkt.1 i ust.2 ustawy 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; z 2006 r. Nr 86, poz.602, Nr 94, poz.657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz.1833 ; z 2007 r. Nr 128, poz.902) w związku z 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 ; 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, Nr 175, poz.1457; z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337; z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218) Rada Miasta i Gminy Buk uchwała co następuje:

§1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Buk na lata 2008 - 2013, który obejmuje:

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

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Buk na lata 2008 -2013 tworzy warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także zapewnienia lokali socjalnych.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Buk stanowi 89 lokali, w tym 9 lokali socjalnych. Z tego 63 lokale znajdują się w 15

budynkach stanowiących własność gminy, natomiast 26 lokale mieszkalne w 10 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Wiek budynków mieszkaniowego zasobu gminy mieści się w przedziale od około 1900 r. do 1970 r. Są to budynki o trwałej konstrukcji, murowane z cegły, zaś dachy pokryte są dachówką lub papą. Budynki wyposażone są w instalację wodociągową (100%), instalację kanalizacją (99%) i centralne ogrzewanie (12%).
4. Większość lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy wymaga niezbędnych remontów, w związku z tym Burmistrz Miasta i Gminy Buk każdorazowo zatwierdza plan remontów na dany rok uwzględniając wnioski najemców przeprowadza remonty, aby nie dopuścić do pogorszenia stanu technicznego.
5. Wielkość lokali mieszkaniowego zasobu gminy pozostaje od dwóch lat na tym samym poziomie z uwagi na brak zainteresowania nabyciem lokali mieszkalnych przez najemców. Gmina najczęściej odzyskuje małe lokale po zmarłych samotnych osobach., które następnie zostają przez Społeczną Komisję Mieszkaniową przydzielone osobom sądownie uprawnionym do lokali socjalnych. Obecnie na terenie miasta i gminy Buk nie buduje się nowych budynków komunalnych z funkcją mieszkalną, jedynie inwestorzy prywatni budują domy jednorodzinne na własne potrzeby.
6. Prognoza zasobu mieszkaniowego Gminy Buk na lata 2008 - 2013

Lp.	Wyszczególnienie	2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.
1.	Lokale mieszkalne	80	79	79	78	78	77
2.	Lokale socjalne	9	9	9	9	9	9
3.	Razem:	89	88	88	87	87	86

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2008 - 2013.

1. Zakład Gospodarki Komunalnej zarządzający zasobem mieszkaniowym gminy przekłada corocznie projekt planu modernizacji i remontów budynków i lokali w układzie rzeczowym i wartościowym, opracowany w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego jak i wnioski najemców. Projekt obejmuje analizę potrzeb w układzie rzeczowym

wym i wartościowym z uwzględnieniem wpływów z czynszów.

2. Realizacja zaplanowanych prac jest uzależniona od wielkości środków finansowych, którymi dysponuje gmina w corocznym budżecie.
3. Przy opracowaniu planu remontów i modernizacji budynków jak również lokali przyjęto założenie, że remonty budynków, których gmina jest współwłaścicielem będą realizowane przy współudziale członków wspólnot mieszkaniowych.

4. Remonty z podziałem na lata 2008- 2013

Roboty	2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.
Zduńskie	4.800,-	3.500,-	6.500,-	3.500,-	5.000,-	6.500,-
Dekarskie	7.000,-	8.000,-	15.000,-	10.000,-	15.000,-	15.000,-
ogólnobudowlane	42.200,-	45.500,-	23.500,-	42.500,-	30.000,-	28.500,-
instalacyjne	6.000,-	5.000,-	5.000,-	6.000,-	8.000,-	7.000,-
Elewacyjne	5.500,-	7.000,-	20.000,-	8.000,-	12.000,-	15.000,-
	70.000,-	70.000,-	70.000,-	70.000,-	70.000,-	72.000,-

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się na podstawie wniosku najemcy w przypadku zawartej umowy najmu na czas nieokreślony.
2. W kompetencji Rady Miasta i Gminy Buk jest określanie zasad zbywania lokalu wraz z udzieleniem bonifikaty zgodnie z art. 34 ust. 6 i art. 68 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w drodze uchwały.
3. Na podstawie każdorazowo podjętej uchwały Rada Miasta i Gminy Buk określa bonifikatę w przedmiotowej sprzedaży lokali mieszkaniowych.
4. W okresie od 2008 r. do 2013 r. przewiduje się sprzedaż niewielkiej ilości (3) lokali mieszkalnych z uwagi na brak zainteresowania i ograniczone możliwości finansowe najemców.

IV. Zasady polityki czynszowej

1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich dostosowania w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy na dotychczasowym poziomie.
2. Należy dążyć do tego, aby dochody pochodzące z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewniły również gromadzenie środków na fundusz remontowy.
3. W celu dostosowania wpływów z czynszów związanych z właściwą gospodarką zasobem mieszkaniowym, uwzględniając możliwości finansowe najemców, wprowadza się niżej wymienione zasady:

*a) stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta i Gminy Buk w oparciu o zasady określone w odrębnej uchwale Nr LV

/314/2002 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 27 sierpnia 2002 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej,

- b) zmiana stawek czynszu może następować nie częściej niż raz w roku,
- c) wysokość stawek czynszu określana jest na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej dla województwa wielkopolskiego, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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. Nadzór właścicielski nad zasobem mieszkaniowym sprawuje Burmistrz Miasta i Gminy Buk.
2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Buk powierzono Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Buku, która zatrudnia osoby z licencją zawodową zarządcy nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
3. Zarządzanie to obejmuje:
 - zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku,
 - utrzymanie w należytym stanie czystości i porządku pomieszczeń i urządzeń budynku do wspólnego użytku,
 - dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń
 - dokonywanie niezbędnych przeglądów technicznych budynków.
4. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale wchodzące w skład zasobu, zarządca wyłaniany jest na zebraniu wspólnoty

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Zakłada się, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2008- 2013 będą dochody z czynszu mieszkaniowego.

Wpływy	2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011r.	2012 r.	2013 r.
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	156.600	159.700	162.900	166.400	170.200	173.800

VII. 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.

1. Planuje się następujące wydatki w kolejnych latach z podziałem na:

Wpływy	2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011r.	2012 r.	2013 r.
Koszty bieżącej eksploatacji i technicznego utrzymania budynków	71.000	74.500	76.000	77.500	79.000	80.500
Koszty remontów	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	72.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi i remonty	8.400	8.500	8.800	9.000	9.000	9.000
Ogółem	149.400	153.000	154.800	156.500	158.000	161.500

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

1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się modernizacji budynków wiążących się z koniecznością wykwaterowania najemców do lokali zamiennych na czas trwania robót budowlanych.
2. W przypadku osób samotnych, zajmujących duże lokale mieszkalne można przewidywać zamiar zamiany lokali na mniejsze, z uwagi na mniejsze koszty utrzymania.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Buk.

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

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Buk
(-) Andrzej Jankowski

* Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego z dnia 16 stycznia 2008 r. nr NK.I-3.0911-21/08 orzekające nieważność postanowienia § 1 rozdział IV pkt 3 lit a uchwały Nr XVIII/124/07 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 18 grudnia 2007 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2008 -2013, w zakresie w jakim odsyła do uchwały Nr LV/314/2002 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 27 sierpnia 2002 r. w sprawie zasad polityki czynszowej – ze względu na istotne naruszenie prawa.