

**UCHWAŁA NR X/58/15
RADY MIEJSKIEJ W BIERUTOWIE**

z dnia 28 maja 2015 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Bierutów na lata 2015-2020.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 oraz art. 40 ust.1 i 2 pkt.3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150), Rada Miejska w Bierutowie uchwała się co następuje:

Rozdział 1.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Bierutów na lata 2015-2020 jest tworzony z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży, zasad polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

§ 2. 1. Na zasób mieszkaniowy Miasta i Gminy Bierutów składa się 358 lokali mieszkalnych o powierzchni 16367,04m² (w tym 16 lokali socjalnych o powierzchni 336,71m²) i są one zlokalizowane w 162 budynkach. W 57 budynkach stanowiących 100% własności Miasta i Gminy Bierutów znajduje się 165 lokali mieszkalnych (w tym 14 socjalnych), w 105 budynkach, w których związane są wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Miasta i Gminy Bierutów znajdują się 193 lokale mieszkalne (w tym 2 socjalne).

2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bierutów w latach 2015-2020 uwzględnia sprzedaż lokali mieszkalnych. Prognozę przedstawia tabela nr 1. Tabela nr 1 - prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bierutów.

Zasób mieszkaniowy	Lata					
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
ogółem zasób mieszkaniowy, w tym:	358	348	338	328	318	308
lokale mieszkalne	342	332	322	312	302	292
lokale socjalne	16	16	16	16	16	16
liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	10	10	10	10	10	10

§ 3. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bierutów (budynki w 100% komunalne) uzależniony jest on od wieku budynków, wykonanych w przeszłości remontów oraz bieżącego utrzymania. Tabela nr 2 przedstawia prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bierutów.

2. Użyte w tabeli nr 2 określenia oznaczają:

- 1) stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku- konserwacja,
- 2) stan średni - zadowalający, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym- naprawa bieżąca,

3) stan niezadowolający - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku- naprawa główna. Tabela nr 2 - prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bierutów

	Lata					
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Liczba budynków komunalnych, w tym o stanie technicznym:	57	55	54	52	50	48
dobrym	5	3	5	7	9	11
średnim	33	33	31	32	30	27
niezadowolającym	19	19	18	13	11	10

3. Powyższa prognoza została opracowana w oparciu o planowane remonty budynków komunalnych oraz ich sprzedaż.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu.

§ 4. 1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

- 1) Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też zużycia na skutek wieloletniego eksploatacji przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bierutów znajdują się w większości w budynkach wybudowanych przed 1939r. Analizując potrzeby finansowe oraz zakres niezbędnych robót budowlanych wynikających ze stanu technicznego budynków mieszkalnych (załącznik nr 1), wyłania się realny plan działania na najbliższe lata.
- 2) W oparciu o analizę potrzeb oraz przewidywane środki finansowe opracowany został rzeczowy plan remontów i modernizacji, gwarantujący utrzymanie w stanie niepogorszonym zasobów mieszkaniowych (załącznik nr 2).
- 3) Remonty części wspólnych o znacznym zakresie robót w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą realizowane na podstawie prawomocnych uchwał podjętych na zebraniach, które odbywają się corocznie w I kwartale lub złożonych w trakcie roku. Realizacja tych robót odbywać się będzie po uprzednim zgromadzeniu niezbędnych środków finansowych na funduszu remontowym. Wykonawcy prac zostaną w drodze postępowania przetargowego lub wskazani przez przedstawicieli wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali.

§ 5. Ustala się prognozowaną sprzedaż lokali.

1. Z wyjątkiem lokali socjalnych, wszystkie pozostałe lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Bierutów mogą być przeznaczone do sprzedaży.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Bierutowie w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.

3. Planowaną wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2015-2020 zawiera załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6. Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowiąc będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Bierutów.

§ 7. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. za lokale mieszkalne,

2. za lokale socjalne.

§ 8. 1. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu według załącznika nr 4 do uchwały.

2. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 9. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne, stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Bierutów, opłacają najemcy lokali.

§ 10. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Bierutowa.

§ 11. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi do 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie komunalnym Miasta i Gminy Bierutów.

§ 12. 1. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz zmniejsza się zgodnie z załącznikiem nr 4 do uchwały.

2. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników wymienionych w ust.1.

§ 13. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy.

§ 14. Zmiana stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy Bierutów nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami.

§ 15. 1. Zarządzanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiącymi własność Miasta i Gminy Bierutów wykonywane jest przez zakład budżetowy Miasta i Gminy Bierutów- Zakład Gospodarki Komunalnej w Bierutowie.

2. Zarządzanie nieruchomościami, w których wyodrębniono własność lokali wykonywane jest w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali oraz inne obowiązujące ustawy, z uwzględnieniem woli właścicieli lokali w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość wydatków w kolejnych latach.

§ 16. 1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe, garaże, pomieszczenia gospodarcze oraz z dzierżawy terenów,
- c) dotacja przekazywana z budżetu Miasta i Gminy Bierutów.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) Fundusze Unii Europejskiej,
- b) dotacje celowe z budżetu państwa,
- c) kredyty i remonty termomodernizacyjne.

3. 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 określa załącznik nr 5 do uchwały;

4. Na pokrycie kosztów zarządu i utrzymania części wspólnych nieruchomości właściciele uiszczają zaliczki podlegające rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych.

Rozdział 7.

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania zasobem.

§ 17. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Bierutów określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

1. Miasto i Gmina Bierutów nie zapewnia mieszkań a jedynie pomaga członkom wspólnoty samorządowej w ich wysiłkach w celu uzyskania mieszkania, kierując się zasadami określonymi w odrębnych przepisach.

2. Miasto i Gmina Bierutów wspomaga finansowo działania zakładu budżetowego - Zakładu Gospodarki Komunalnej w Bierutowie, których celem jest przeprowadzenie remontów istniejącego mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bierutów.

3. Miasto i Gmina Bierutów dąży do dokonania sprzedaży wszystkich lokali w budynkach będących własnością Miasta i Gminy Bierutów.

4. Nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.

Rozdział 8. Postanowienia końcowe.

§ 18. Traci moc Uchwała nr XXI/256/09 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 26 lutego 2009r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Bierutów na lata 2009-2014.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bierutowa.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Bierutowie

Marianna Jarzab

Analiza potrzeb remontowych i modernizacji zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Bierutów z lat 2015-2020.

Lp.	Rodzaj robót	Koszty w tys. zł w latach					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Murarskie + malarskie	300	300	300	300	300	300
2.	Dekarskie	300	300	300	300	300	300
3.	Stolarskie	50	50	50	50	50	50
4.	Elektryczne	60	60	60	60	60	60
5.	Instalacje wod-kan + c.o.	30	30	30	30	30	30
6.	Zduńskie	30	30	30	30	30	30
7.	Inne	30	30	30	30	30	30
Razem:		800	800	800	800	800	800

Przewidywany plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Bierutów z lat 2015-2020.

Lp.	Rodzaj robót	Koszty w tys. zł w latach					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Murarskie + malarskie	40	180	180	180	180	180
2.	Dekarskie	100	200	200	200	200	200
3.	Stolarskie	20	50	50	50	50	50
4.	Elektryczne	10	20	20	20	20	20
5.	Instalacje wod-kan + c.o.	10	20	20	20	20	20
6.	Zduńskie	10	20	20	20	20	20
7.	Inne	10	10	10	10	10	10
Razem:		200	500	500	500	500	500

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

Lp.	lata	liczba
1	2015	10
2	2016	10
3	2017	10
4	2018	10
5	2019	10
6	2020	10

1. Czynniki podwyższające stawkę bazową :

- 1) za lokale mieszkalne w budynkach, w których wykonano remont kapitalny wraz z wymianą stropów, stawkę bazową podwyższa się o 10%. Zapis ten dotyczy wszelkich remontów wykonanych po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 2) za lokale wyposażone w łazienkę w chwili przekazania lokalu lokatorowi stawkę czynszu podwyższa się o 10%;
- 3) za lokale z instalacją CO(nie dotyczy etażowych) stawkę bazową czynszu podwyższa się o 5%;
- 4) za lokale położone na I piętrze, (jedynie w przypadkach, gdy nad lokalem mieszkalnym bezpośrednio znajdują się inne pomieszczenia mieszkalne), stawkę czynszu podwyższa się o 10%.

2. Czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) za lokale mieszkalne w budynkach położonych na terenie wiejskim stawkę bazową obniża się o 5%;
- 2) za lokale mieszkalne znajdujące się na poddaszu stawkę bazową czynszu obniża się o 5%;
- 3) za lokale mieszkalne znajdujące się w suterenach stawkę bazową czynszu obniża się o 5%;
- 4) za lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki stawkę czynszu obniża się o 30%;
- 5) za lokale mieszkalne znajdujące się w budynku bez instalacji wodnej, kanalizacyjnej stawkę bazową czynszu obniża się o 5% - za każdą z instalacji;
- 6) za lokale mieszkalne z WC poza budynkiem stawkę bazową czynszu obniża się o 10%;
- 7) za lokale mieszkalne z WC na klatce schodowej stawkę bazową czynszu obniża się o 5%;
- 8) za lokale mieszkalne, w których w kuchni brak bezpośredniego oświetlenia naturalnego stawkę bazową czynszu obniża się o 5%.

3. Łączna obniżka czynszu nie może wynosić więcej niż 40% stawki bazowej.

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.

Lp.	Rodzaj kosztów	Koszty w tys. zł w latach					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków	150	160	170	180	190	200
2.	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	200	500	500	500	500	500
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	232	310	332	354	376	398
4	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
		582	970	1002	1034	1066	1098