



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 2 grudnia 2016 r.

Poz. 2435

UCHWAŁA NR XXI/144/16 RADY MIEJSKIEJ W BABIMOŚCIE

z dnia 29 listopada 2016 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Babimost w latach 2017 – 2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zmianami) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Babimost na lata 2017- 2021 z uwzględnieniem jego wielkości, stanu technicznego, analizy potrzeb, planu remontów i modernizacji, planowanej sprzedaży lokali, polityki czynszowej, warunków obniżania czynszu, sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami, źródeł finansowania, wysokości wydatków oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Babimost objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Gmina Babimost obecnie dysponuje 19 budynkami stanowiącymi wyłączną własność gminy, w których znajduje się 60 lokali mieszkalnych oraz 21 lokali znajdujących się w 11 budynkach wspólnot mieszkaniowych. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 4.482,14m², średnia wielkość lokalu mieszkalnego wynosi 55 m².

Tabela nr 1

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Babimost

Mieszkaniowy zasób Gminy Babimost w poszczególnych latach	Ilość lokali socjalnych	Ilość pozostałych lokali mieszkalnych	Ogółem zasób mieszkaniowy
2017r.	2	80	82
2018r.	2	80	82
2019r.	7	81	88
2020r.	7	79	86
2021r.	7	78	85

3. W związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy ulega ciągłemu zmniejszeniu. Na wniosek zainteresowanych mieszkańców gmina będzie wydawała zezwolenia na adaptację strychów – poddaszy na cele mieszkalne w przypadku, jeżeli istniejące poddasza – strychy będą spełniały wymogi obowiązujących przepisów prawa budowlanego. Każda adaptacja strychu na cele mieszkalne wymaga opracowania dokumentacji budowlanej

4. Gmina Babimost od kilku lat posiada działki pod budownictwo mieszkaniowe położone w Babimoście i Podmoklach Małych, które sprzedaje w drodze przetargu inwestorom prywatnym budującym domy jednorodzinne i wielorodzinne. Tereny wydzielone pod budownictwo mieszkaniowe są w znacznej części uzbrojone, pozostałe mają możliwości podłączenia do istniejącej infrastruktury.

5. Duże zapotrzebowanie występuje na lokale socjalne, a uwarunkowania społeczno-ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki gminy w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych dla osób, które utraciły prawo do lokalu mieszkalnego. Dlatego też Gmina będzie czyniła starania o pozyskanie lokali socjalnych.

6. Stan techniczny budynków, w których usytuowane są lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy jest różny. W większości są to budynki wybudowane przed rokiem 1950, których jakość stolarki i pokryć dachowych wymaga remontu.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 2. Uzależniony jest on od wieku budynków, wykonanych w przeszłości remontów oraz bieżącego utrzymania.

Tabela nr 2

Prognoza dotycząca stanu technicznego budynków stanowiących własność Gminy Babimost

Rok	Stan techniczny budynków	
	dobry	zadawalający
2017	11	8
2018	12	7
2019	13	6
2020	14	5
2021	15	4

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Niektóre budynki wymagają modernizacji, ze względu na ich wiek oraz ogólny stan techniczny.

2. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy, modernizacje i zabezpieczenie instalacji technicznych, zabezpieczenia przeciwpożarowe oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawy instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

3. W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach oraz sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej.

4. Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Babimost będzie możliwe, o ile podjęte zostaną uchwały wspólnot mieszkaniowych o przystąpieniu do remontu czy modernizacji.

5. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3

	2017r.	2018r.	2019r.	2020r.	2021r.
Roboty remontowe (murarskie, elewacyjne, zduńskie stolarskie, dekarские)	15.000	60.000	55.000	50.000	50.000

modernizacja					
Remonty instalacji (elektrycznej gazowej, wod-kan, odgromowej)	5.000	10.000	8.000	8.000	8.000

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 4. 1. Sprzedaż lokali powinna koncentrować się przede wszystkim w tych budynkach, w których część lokali została wykupiona. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności. Dlatego też preferuje się jednoczesną sprzedaż wszystkich mieszkań znajdujących się w budynku, w wyniku czego budynek przestaje być własnością gminy. Planowana sprzedaż lokali dotyczy budynków wybudowanych przed rokiem 1990.

2. Zakłada się, że w zasobie gminy pozostaną w większości mieszkania wynajmowane przez rodziny nieposiadające żadnego dochodu lub o niskich dochodach, osoby starsze, których nie stać na wykup zajmowanych lokali oraz partycypowania w przyszłości w remontach części wspólnej nieruchomości.

3. Przewiduje się, że stan lokali z zasobów mieszkaniowych zostanie zmniejszony w wyniku ich sprzedaży w poszczególnych latach, co obrazuje tabela nr 4.

Tabela nr 4

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	3	2	1	2	1

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

§ 5. 1. Wpływy z czynszów powinny być głównym źródłem finansowania i utrzymywania budynków. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2017 - 2021, aby wpływy z czynszów w miarę pokrywały nie tylko koszty bieżące utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskane środki na remonty.

Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową.

Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

budynek położony poza granicami miasta	2%,
mieszkanie z kuchnią bez naturalnego oświetlenia	10%,
brak wc w mieszkaniu	10%,
brak łazienki w mieszkaniu	10%,
brak instalacji c.o. w mieszkaniu	10%,
brak możliwości podłączenia do kanalizacji sanitarnej	20%.

Stawkę bazową za 1m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Babimostu.

W latach 2017-2021 stawka bazowa czynszu może być podwyższana nie więcej niż o 30% rocznie

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.

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Babimost zarządza Zakład Usług Komunalnych w Babimostie. Zarządzanie to obejmuje w szczególności utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym prowadzenie remontów bieżących, kapitalnych, konserwacji technicznej sieci, obsługę finansowo – księgową. Przewiduje się, że w kolejnych latach w związku z prowadzoną sprzedażą lokali mieszkalnych ilość budynków i lokali mieszkalnych będzie ulegała zmniejszeniu.

W latach następnych nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Babimost.

Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 7. 1. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- wpływów z czynszów za lokale mieszkalne;
- dochodów ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego.

W budynkach wielolokalowych, w których sprywatyzowano część lokali, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie ze środków budżetowych oraz środków pochodzących od właścicieli lokali, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w częściach wspólnych budynku.

W związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych wpływy z opłat czynszowych za lokale mieszkalne mogą się zmniejszać w zależności od sprzedaży tych lokali.

Tabela nr 5

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródło wpływów	2017	2018	2019	2020	2021
Czynsz mieszkaniowy	161.000	160,500	160,000	159,500	159,500
Dochód ze sprzedaży lokali mieszkalnych	51.000	38.000	21.000	34.000	19.000

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.

§ 8. 1. Wydatki będą określone odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą rzutować będzie ewentualna sprzedaż mieszkań i budynków i uzyskane przez to dodatkowe dochody i spowodowane tymże zmniejszenie ilości obiektów planowanych do remontu.

Zakład Usług Komunalnych w Babimostie prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych koniecznych potrzeb w tym zakresie, finansowane ze środków własnych. Przewiduje się wydatki inwestycyjne takie jak termomodernizacja budynku. Przewidywaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Przewidywana wysokość wydatków.

	2017r.	2018r.	2019r.	2020r.	2021r.
Koszty bieżącej eksploatacji	88.000	87.000	90.000	91.000	99.000
Koszty remontów i modernizacji	20.000	60.000	63.000	68.000	68.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina	8.000	8.000	8.000	10.000	10.000

jest jednym ze współwłaścicieli					
Wydatki inwestycyjne	60.000	200.000	0,00	0,00	0,00

Rozdział 9.

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

§ 9. 1. Biorąc pod uwagę zły stan niektórych budynków i wysoki koszt utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, dążyć się będzie do sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych na zasadach preferencyjnych.

Osiągnięte przychody z czynszów przeznaczone będą na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Nie przewiduje się dopłat do kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina nie jest jednym ze współwłaścicieli. Obecnie inwestorzy prywatni budują domy jednorodzinne pod własne potrzeby. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe gminy w stosunku do kosztów realizacji budownictwa mieszkaniowego, rozmiary przedsięwzięć w tym zakresie nie rozwiążą problemu zapewnienia mieszkań dla osób o niskich dochodach; program jest więc otwarty na dalsze propozycje wspomagające jego realizację czy rozbudowę. Gmina mając na uwadze zapotrzebowanie na lokale socjalne popiera wszelkie działania zmierzające do zwiększenia oferty w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych poprzez pozyskanie lokali mieszkalnych z innych zasobów.

Warunkiem powodzenia w rozwiązaniu problemów mieszkaniowych jest tworzenie właściwej polityki Państwa w zakresie między innymi dotowania, co pozwoli Gminie w oparciu o własny budżet i otrzymaną dotację celową tworzyć warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Przewiduje się możliwość zamiany lokali pomiędzy najemcami dużych lokali na mniejsze, lokali o wysokich kosztach utrzymania na lokale o niższych kosztach utrzymania oraz zamianę lokali związanych z ich remontem. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się wyłączenia z eksploatacji całych budynków, co wiązałoby się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

Przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe następujące gminne nieruchomości:
 działka do podziału 943/3 obręb Babimost – 8 działek do zbycia w latach 2017-2021,
 działki do podziału przy ul. Ogrodowej – 13 działek do zbycia w latach 2017-2021,
 działki do podziału przy ul. Spółdzielczej – 4 działki do zbycia w latach 2017-2021,
 działki do podziału przy ul. Łąkowej – 2 działki do zbycia w latach 2017-2021,
 działki do podziału w Zdzisławiu – 2 działki do zbycia w latach 2017-2021,
 działki do podziału w Podmoklach Małych – 5 działek do zbycia w latach 2017- 2021,
 ul. Działkowa – 1 działka do zbycia w 2017 roku,
 ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego – 1 działka do zbycia w latach 2017-2021,
 działki do podziału w Podmoklach Wielkich – 3 działki do zbycia w latach 2017-2021,
 działka do podziału w Laskach Dolnych – 13 działek do zbycia w latach 2017-2021.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Babimostu.

§ 11. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego i obowiązuje od 1 stycznia 2017 roku.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Tadeusz Maszewski