



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 2 czerwca 2015 r.

Poz. 2196

UCHWAŁA NR VI/36/2015 RADY GMINY BOLESZKOWICE

z dnia 30 kwietnia 2015 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 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 (Dz.U. 2014 r. poz. 150) Rada Gminy Boleszkowice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boleszkowice, na lata 2015-2019 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Ryszard Stoparek

załącznik do Uchwały Nr VI/36/2015

Rady Gminy Boleszkowice

z dnia 30 kwietnia 2015

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boleszkowice na lata 2015 – 2019.

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boleszkowice (WPGMZ) stanowi średniookresowy (pięcioletni) dokument wspierający Gminę w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym. Obowiązek uchwalenia przez Radę Gminy programu wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 121 z późn. zm.).

Celem opracowania jest dokonanie analizy aktualnego stanu gospodarki mieszkaniowej Gminy Boleszkowice, a w szczególności stanu mieszkaniowych zasobów komunalnych, poprzez określenie aktualnej wielkości wszystkich zasobów mieszkaniowych w Gminie. Opracowanie ma także na celu przeprowadzenie charakterystyki mieszkań komunalnych i dokonanie analizy najemców mieszkań komunalnych. Efektem opracowania mają być przede wszystkim założenia do programu remontów istniejących zasobów oraz do programu inwestycji mieszkaniowych, a także określenie zapotrzebowania na mieszkania komunalne.

Rozdział 1.

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

1. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 12 lutego 2015r. tworzy 25 mieszkań komunalnych.

Tabela nr 1

	adres	M2	Wyposażenie					
			wodociąg	WC	kanalizacja	łazienka	C.O	energia
1	Artylerzystów 1	W 22	√	√	√	-	-	√
2	Artylerzystów 4 B-ce	44,55	√	√	√	√	-	√
3	Artylerzystów 13 B-ce	13,6	√	√	√	-	-	√
4	Kościuszki 3	68,3	√	√	√	√	-	√
5	Kościuszki 3	33,85	√	√	√	√	-	√
6	Kościuszki 3	63,88	√	√	√	√	-	√
7	Poznańska 12	65,90	√	√	√	√	-	√
8	Poznańska 22a	46,06	√	√	√	√	√	√
9	Poznańska 22a	46,33	√	√	√	√	√	√
10	Poznańska 22a	45,96	√	√	√	√	√	√
11	Poznańska 24	34	√	√	√	√	-	√

12	Poznańska 24	49,24	√	√	√	√	-	√
13	Poznańska 22	77,4	√	√	√	√	√	√
14	Poznańska 22	77,4	√	√	√	√	√	√
15	Warszawska 3	54,7	√	√	√	-	-	√
16	Świerczewskiego 5	W 26,77	√	√	√	-	-	√
17	Świerczewskiego 20	43,47	√	√	√	√	√	√
18	Świerczewskiego 20	58,69	√	√	√	√	√	√
19	Świerczewskiego 20	69,37	√	√	√	√	√	√
20	Świerczewskiego 20	55	√	√	√	√	√	√
21	Świerczewskiego 25	W 75,75	√	√	√	-	-	√
22	Porzecz 19	43,43	√	√	-	√	-	√
23	Namyślin 68	43,10	√	-	-	-	-	√
24	Wierutno 7b	61,66	√	-	-	-	-	√
25	Wierutno 12	33,7	√	-	-	-	-	√

2. Budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne będące w zasobie mieszkaniowym Gminy wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. Budynki w Porzecz, Namyślinie, Wierutnie wymagają pilnych prac remontowych i dużych nakładów finansowych. Pozostałe budynki będące w zasobie mieszkaniowym Gminy mieszczące się w Boleszkowicach są utrzymywane w sposób nie powodujący pogorszenia ich wartości użytkowych.
3. Standard mieszkań przedstawia tabela nr 1.
4. Przyjmuje się prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach, w mieszkaniach komunalnych.

Mieszkania komunalne tabela nr 2

lata	ilość	stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2015	25	15	6	4
2016	23	14	6	3
2017	21	13	6	2
2018	19	12	6	1
2019	17	11	6	0

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji

i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym. W zależności od możliwości finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnej substancji mieszkaniowej. Pozwoli to na realizację bieżących napraw i konserwacji.

2. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz przede wszystkim środki z budżetu Gminy. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji, czyli utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

3. Plan remontów i modernizacji budynków w latach 2015 – 2019 (w tys. zł)

rodzaj remontów/lata	2015	2016	2017	2018	2019
roboty dekarские	-	10	10	10	10
wymiana okien	5	5	7	7	7
budowa pieców kaflowych, C.O.	5	7	7	5	-
roboty ogólnobudowlane	12	10	18	14	24
wymiana instalacji wod-kan i wentylacji	5	5	5	5	5
wymiana instalacji elektrycznych	5	10	10	10	10
razem w budynkach gminnych					
remonty części wspólnych w budynkach wspólnot	32	33	33	38	38
Ogółem w tys. zł	64	80	90	89	94

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015 - 2019

1. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na najbliższe lata przedstawia się następująco:

lata	liczba sprzedanych mieszkań
2015	2
2016	2
2017	2
2018	2
2019	2

2. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym i odbywa się na preferencyjnych zasadach. Należy dążyć do sprzedaży lokali gminnych w budynkach wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych. Całkowita

własność prywatna budynków ułatwia zarządzanie nieruchomością, a także mobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.
2. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy organ wykonawczy uwzględnia czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali komunalnych.
3. Stawka bazowa czynszu podlega różnicowaniu, uwzględniająca czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują między innymi:
 - 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne,
 - 2) wiek budynku.
4. Stawka czynszu za najem 1 m² lokalu mieszkalnego w latach 2015 - 2019 nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej budynku w danym roku. Wzrost stawki czynszu może odbywać się nie częściej niż co 12 miesięcy.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boleszkowice powierzone jest Zakładowi Usług Komunalnych w Boleszkowicach zwanego dalej Zakładem.
2. W szczególności zadaniem Zakładu jest:
 - 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,
 - 2) wykonywania czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych, ich pobieraniem i rozliczaniem oraz prowadzenie ich windykacji,
 - 3) prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
 - 4) prowadzenie ewidencji księgowej.

W okresie objętym planem nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 - 2019**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, środki z budżetu Gminy. Wpływy te w całości przeznaczone są na pokrycie następujących kosztów tj. eksploatacji, remontów budynków gminnych, inwestycji, zarządu nieruchomościami wspólnymi, remontów części wspólnych.
2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 – 2019 przyjęto w następujących wysokościach:

Przychody w tys. zł	2015	2016	2017	2018	2019
czynsze za lokale mieszkalne	44	50	55	59	64
dotacje gminy na remonty	20	30	35	30	30
ogółem przychody	64	80	90	89	94

Rozdział 7.**Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty.**

1. W 2015 r. zaplanowano następujące koszty związane z utrzymaniem gminnych zasobów mieszkaniowych:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji - 5 tys. zł,
- 2) remonty budynków komunalnych - 12 tys. zł,
- 3) zarząd nieruchomościami wspólnymi - 12 tys. zł,
- 4) koszty remontów części wspólnych - 20 tys. zł,
- 5) inwestycje - 15 tys. zł.

2. W kolejnych latach planuje się ponoszenie następujących kosztów z podziałem na:

koszty w tys. zł/lata	2016	2017	2018	2019
bieżąca eksploatacja	5	5	5	5
remonty budynków komunalnych	22	32	26	31
inwestycje	20	20	20	20
zarząd nieruchomościami wspólnymi	13	13	13	13
remonty części wspólnych	20	20	25	25
ogółem koszty:	80	90	89	94

Rozdział 8.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Zintensyfikować sprzedaż lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego na maksymalnie korzystnych warunkach.
2. Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów. Wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu.

3. Czynić starania o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych.

Przedstawiony powyżej „program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boleszkowice na lata 2015 – 2019 pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.