

UCHWAŁA NR X.142.2011
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ

z dnia 29 grudnia 2011 r.

w sprawie przyjęcia pięcioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012 - 2016

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, Nr 69 poz. 626; z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833; z 2007 r. Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218; z 2010 r. Nr 3 poz. 13) Rada Miejska w Białej uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się pięcioletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012 - 2016.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012 – 2016

Rozdział 1.

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

1. Zasoby mieszkaniowe gminy Biała zarządzane są przez Urząd Miejski w Białej. Na dzień 01.09.2011 r. Urząd Miejski zarządzał 58 budynkami stanowiącymi w 100 % własność gminy, w których znajduje się 211 lokali mieszkalnych i socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 12.380,82 m². Gminne lokale mieszkalne znajdują się również w 32 budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie Gmina posiada swoje udziały. W budynkach tych liczba gminnych lokali mieszkalnych wynosi 59 o łącznej powierzchni 3.171,67 m².

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla Gminy Biała:

rok	ilość lokali mieszkalnych	ilość lokali socjalnych
2012	260	10
2013	250	15
2014	240	15
2015	230	20
2016	220	20

1) Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy, mogą odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości.

3. Struktura wiekowa budynków i stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia: 1) Budynki w których znajdują się mieszkania gminne w przeważającej części są budynkami sprzed 1945 r.. Średni wiek tych budynków wynosi 95 lat, a stopień zużycia przekracza 60 %. Nieco wyższy standard posiadają gminne lokale mieszkalne usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z których 42 % to budynki wybudowane po 1945 r. lub po kapitalnym remoncie. 2) Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia: a) instalacja wodociągowa - 100 % b) centralne ogrzewanie - 18 % c) w.c. - 95 % d) łazienka - 90 %

4. Przyjmuje się prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Biała w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

a) lokale mieszkalne

lata	ilość	stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2012	260	50	160	50
2013	250	55	146	49
2014	240	55	140	45
2015	230	60	127	43
2016	220	70	110	40

b) lokale socjalne

lata	ilość	stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2012	10	2	3	5
2013	15	3	7	5
2014	15	3	8	4
2015	15	5	6	4
2016	20	5	11	4

Rozdział 2.

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

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Zdecydowana 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 zadawalającym poziomie technicznym

2. Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata w Gminie Biała przedstawia się następująco:

stan techniczny/liczba budynków	dachy	kominy	elewacje	klatki schodowe	instalacja elektryczna
dobry	32	28	16	10	17
zadawalający	16	15	24	34	15
niezadawalający	10	15	18	34	26

3. Plan remontów i modernizacji budynków w latach 2012 – 2016 (w tys. zł)

rodzaj remontów/lata	2012	2013	2014	2015	2016
roboty dekarские	150	170	170	200	200
wymiana okien	30	30	30	30	30
budowa pieców kaflowych	20	15	15	15	15
roboty ogólnobudowlane	70	70	70	90	90
wymiana instalacji wod-kan i wentylacji	30	30	30	30	30
wymiana instalacji elektrycznych	30	35	35	35	35
razem w budynkach gminnych	330	350	350	400	400
remonty części wspólnych w budynkach wspólnot	65	70	75	75	80
Ogółem w tys. zł	395	420	425	475	480

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012 - 2016

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

lata	liczba sprzedanych mieszkań
2012	10
2013	10
2014	10
2015	10
2016	10

2. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje najemcom lokali, 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.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych jednostki samorządowej uchwała jej Rada, natomiast organ wykonawczy tej jednostki w oparciu o uchwałę Rady ustala stawkę bazową czynszu. Jeżeli Gmina nie dostarczy lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi, od dnia 01.01.2002 r. przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy.

2. Stawkę bazową czynszu za najem lokali komunalnych ustala Burmistrz Białej w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Biała.

3. Stawka bazowa czynszu podlega zróżnicowaniu, 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 2012 - 2016 nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej budynku w danym roku, z tym że jej jednorazowy wzrost nie może być wyższy niż 30 % stawki za 1 m² powierzchni obowiązującej w roku poprzedzającym wzrost stawki czynszu.

5. Wzrost stawki czynszu może odbywać się nie częściej niż co 12 miesięcy.

6. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie 50 % najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki obniżające wartość użytkową lokali.

Rozdział 5.

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

1. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biała powierzone jest Urzędowi Miejskiemu w Białej. Wykup lokalu w budynku gminnym powoduje powstanie wspólnoty mieszkaniowej i ustanie zarządu Urzędu Miejskiego w Białej. Współwłaściciele podejmują uchwałę o sposobie zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną. Wspólnoty mieszkaniowe pozostają w administrowaniu spółki z o.o. „Wodociągi i Kanalizacja” w Białej.

2. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 - 2016

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z: 1) czynszów za lokale mieszkalne 2) czynszów za lokale użytkowe 3) środki z budżetu gminy (dopłaty).

2. Wpływy te w całości przeznaczone są na pokrycie następujących kosztów: 1) eksploatacji 2) remontów budynków gminnych 3) inwestycji 4) zarządu nieruchomościami wspólnymi 5) remontów części wspólnych.

3. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 – 2016 przyjęto w następujących wysokościach:

Przychody w tys. zł	2012	2013	2014	2015	2016
czynsze za lokale mieszkalne	640	670	700	715	715
czynsze za lokale użytkowe	261	271	284	292	290
czynsze za garaże	19	19	19	20	20
dotacje gminy na remonty	330	350	350	400	400
ogółem przychody	1.250	1.310	1.353	1.427	1.425

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty.

1. W 2012 r. zaplanowano następujące koszty związane z utrzymaniem gminnych zasobów mieszkaniowych: 1) koszty bieżącej eksploatacji - 675 tyś. zł 2) remonty budynków komunalnych - 230 tyś. zł 3) modernizacje budynków komunalnych - 100 tyś. zł 3) zarząd nieruchomościami wspólnymi - 30 tyś. zł 4) koszty remontów części wspólnych - 65 tyś. zł 5) koszty utrzymania części wspólnych - 150 tyś. zł 6) inwestycje - 300 tyś. zł

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

koszty w tyś. zł/lata	2013	2014	2015	2016
bieżąca eksploatacja	705	743	752	745
remonty budynków komunalnych	250	250	300	300
modernizacje budynków komunalnych	100	100	100	100
inwestycje	300	100	100	100
zarząd nieruchomościami wspólnymi	35	35	40	40
remonty części wspólnych	70	75	75	80
utrzymanie części wspólnych	150	150	160	160
ogółem koszty:	1.610	1.453	1.527	1.525

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Biała.

1. Zintensyfikować sprzedaż lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego na maksymalnie korzystnych warunkach.

2. Dokonywać remontów starej substancji mieszkaniowej.

3. Stworzyć warunki do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

4. Czynić starania o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych.

§ 2. Traci moc uchwała Nr IV/43/07 Rady Miejskiej w Białej z dnia 27 lutego 2007 r. w sprawie przyjęcia pięcioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007 - 2011.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białej.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia .

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Robert Roden