

**UCHWAŁA NR XXXII/245/13
RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

z dnia 1 lutego 2013 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krosno Odrzańskie na lata 2013-2017

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze 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 (t.j. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.) **uchwała się, co następuje:**

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krosno Odrzańskie na lata 2013-2017.

2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

DZIAŁ II.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Krosno Odrzańskie, objęty programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność gminy, jak też mieszkania wynajmowane od innych podmiotów.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Krosno Odrzańskie według stanu na dzień 31.12.2012 r. stanowi 443 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 19.094,77 m². Lokale te znajdują się w 157 budynkach, z tego 29 budynki stanowiące w całości własność gminy oraz 113 budynków stanowiących przedmiot współwłasności gminy. W budynkach stanowiących własność gminy znajdują się 93 lokale mieszkalne, a w budynkach stanowiących współwłasność gminy (tzw. budynkach wspólnotowych) znajduje się 312 lokali mieszkalnych. Ponadto 2 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 64,82 m² gmina wynajmuje od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z przeznaczeniem na podnajem, 1 lokal mieszkalny od Spółdzielni Mieszkaniowej o powierzchni użytkowej 37,60 m² oraz 35 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1.511,69 m² zarządzanych przez obcych zarządców.

3. Zasób lokali socjalnych na dzień 31.12.2012 r. tworzą 102 lokale o pow. użytkowej 3.989,48 m².

4. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krosno Odrzańskie na lata 2013-2017 tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez zapewnienie lokali socjalnych, lokali zamiennych i pozostałych lokali mieszkalnych. Gmina Krosno Odrzańskie wykorzystywać będzie w tym celu mieszkaniowy zasób gminy, w którym zakłada się pozyskanie nowych lokali. W latach 2013-2017 przewiduje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego w wyniku zakupu kontenerów mieszkalnych - socjalnych w ilości po 5 w latach 2014-2016 oraz w 2017 roku budowa budynku mieszkalnego, składającego się z 12 mieszkań socjalnych. Biorąc przy tym pod uwagę prowadzoną prywatyzację w ogólnym rozliczeniu nastąpi zmniejszenie ilości zasobów mieszkaniowych gminy. Przy tych założeniach prognoza średnich wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w m² w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

2013 – 19.095 m² - 800 m² (prognozowana sprzedaż) = 18 295 m²

2014 – 18 295 m² + 150 m² (mieszkania o obniżonym stand.) – 640 m² (progn. sprzedaż) = 17 805 m²

2015 – 17 805 m² + 150 m² (mieszkania o obniżonym stand.) – 560 m² (progn. sprzedaż) = 17 395 m²

2016 – 17 395 m² + 150 m² (mieszkania o obniżonym stand.) - 480 m² (progn. sprzedaż) = 17 065 m²

2017 – 17 065 m² + 500 m² (budynek mieszkalny) - 400 m² (progn. sprzedaż) = 17 165 m²

§ 3. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Krosno Odrzańskie wydziela się lokale socjalne, które mogą być bez łazienki, oraz lokale tymczasowe, w których najem zawierany jest na czas oznaczony, i które położone są w budynkach będących własnością gminy.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 do czasu opróżnienia ich przez dotychczasowych lokatorów, z którymi zawarto umowy na czas nieoznaczony, wynajmowane będą wg obowiązujących stawek czynszu.

§ 4. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Krosno Odrz. przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, powinny spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t. j. z 2010 r. Dz. U. Nr 243, poz. 1623 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.).

2. Budynki, w stosunku do których nadzór budowlany wyda decyzję o ich opróżnieniu wyłączeniu z użytkowania ze względu na stwierdzenie stanu bezpośrednio grożącego zawaleniem, po ich opróżnieniu przez dotychczasowych lokatorów mogą być przeznaczane do rozbiórki lub sprzedaży. Sprzedaż wymaga zgody Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim.

§ 5. Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Krosno Odrzańskie z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, a także ich bieżącą aktualizację, powierza się Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim.

DZIAŁ III.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2013-2017

§ 6. Do najważniejszych celów ujętych w niniejszym programie zalicza się: wyhamowanie pogłębiającej się dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych, wynikającej z wcześniejszych ograniczeń prawnych dotyczących ustalania wysokości czynszu, racjonalizację gospodarki czynszowej poprzez nową politykę czynszową, prywatyzację części zasobu mieszkaniowego gminy oraz wskazanie źródeł finansowania zasobu mieszkaniowego.

§ 7. Oceny stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Krosno Odrzańskie dokonano w oparciu o charakterystykę zasobów na długości okresu ich eksploatacji oraz na technologii wykonania i materiałów z jakich zostały wykonane.

§ 8. Struktura wieku mieszkaniowego zasobu gminy, w układzie procentowym dla 29 budynków komunalnych przedstawia się następująco:

- | | |
|---|--------|
| 1) budynki wybudowane przed 1920 r. | - 64 % |
| 2) budynki wybudowane w latach 1920-1950 | - 14 % |
| 3) budynki wybudowane w latach 1950-1970 | - 0 % |
| 4) budynki wybudowane po 1970 r. | - 8 % |
| 5) budynki wybudowane po 1970 r.(baraki) | - 14 % |

§ 9. 1. Z dokonanej analizy stanu technicznego budynków wynika, że około 64 % z 29 budynków komunalnych wymaga remontu kapitalnego, obejmującego konieczność wykonania następujących prac:

- 1) remont dachu z wymianą opierzeń, rur i rynien spustowych oraz z częściową wymianą konstrukcji,
- 2) przemurowanie ciągów kominowych i wentylacyjnych,
- 3) wymiany instalacji elektrycznej wraz z przyłączem energetycznym,
- 4) remont instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz wymiana podłóg,
- 6) remont elewacji.

2. Stan techniczny 114 budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina ma swoje udziały jest o około 20 – 40 % lepszy od stanu technicznego budynków komunalnych. Jednak ze względu na zdecydowanie większą ich liczbę, koszty potrzeb remontowych są wyższe.

§ 10. 1. Koszt remontów bieżących w budynkach komunalnych szacuje się na sumę około 2.500.000 złotych.

2. Oszacowania kosztów pozostałych prac wymienionych w § 9 należy dokonać po przeprowadzeniu w roku 2013 okresowej kontroli sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektów, którą zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego przeprowadza się raz na pięć lat.

3. Ustalona polityka czynszowa, uwzględniająca także możliwości finansowe lokatorów lokali komunalnych pozwala zaplanować w prognozie wydatków na remonty i modernizacje kwotę 500.000 złotych na wymianę pokryć dachowych w kolejnych pięciu latach.

4. W prognozie wydatków przewidziano udział w remontach i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych, w których uchwalono fundusz remontowy (78 budynków na 114 wspólnot).

5. Spadkowa tendencja tych wydatków w kolejnych latach spowodowana jest przewidywanym zmniejszeniem się udziałów gminy w wyniku sprzedaży lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

6. Uwzględniony w zasadach polityki czynszowej czynnik podwyższający stawkę bazową o koszty wykonania termomodernizacji lub innych robót remontowych, podwyższających wartość użytkową budynków wspólnot mieszkaniowych zabezpieczy udziały gminy, w przypadku tworzenia funduszy remontowych w kolejnych wspólnotach mieszkaniowych.

7. Plan remontów i modernizacji w złotych z podziałem na lata 2013-2017 przedstawia poniższa tabela:

Treść	2013	2014	2015	2016	2017
Roboty bieżące i konserwacyjne	80 000	100 000	120 000	120 000	120 000
Wymiana pokryć dachowych	0	0	150 000	150 000	150 000
Przestawienie i wykonanie pieców	10 000	15 000	20 000	20 000	20 000
Malowanie klatek schodowych	5 000	8 000	10 000	10 000	10 000
Elewacje budynków	0	0	50 000	80 000	100 000
Udział w remontach i modernizacjach w budynkach wspólnot mieszkaniowych	250 000	270 000	270 000	270 000	270 000
Razem	345 000	393 000	620 000	650 000	670 000

DZIAŁ IV.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11. 1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana będzie w oparciu o ustawę o własności lokali oraz uchwałę Nr XXIX/210/09 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawienia i użyczenia (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 17, poz. 312 ze zm.).

2. Lokale będą zbywane ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach, czyli do pełnej prywatyzacji.

3. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

2013 r. – 20 lokali

2014 r. – 16 lokali

2015 r. – 14 lokali

2016 r. – 12 lokali

2017 r. – 10 lokali.

4. Sprzedaży nie podlegają lokale położone w budynkach szkół stanowiących własność Gminy Krosno Odrzańskie.

5. Oprócz sprzedaży lokali najemcom prowadzona będzie również sprzedaż wolnych lokali w drodze przetargu.

DZIAŁ V.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12. 1. Wysokość czynszu ustala się na podstawie bazowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka ustalona dla standardowego lokalu.

3. Przez standardowy lokal, o którym mowa w ust. 2, rozumie się samodzielny lokal z kuchnią, łazienką lub ustępem, wyposażony w instalacje techniczne: system grzewczy, wodociągową, kanalizacyjną i gazową albo instalację elektryczną.

4. Ustala się czynnik podwyższający stawkę bazową czynszu o koszty wykonania termomodernizacji lub innych robót remontowych, podwyższających wartość użytkową budynku, obowiązujący najemców lokali komunalnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, które podjęły prawomocną uchwałę o realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych lub innych robót remontowych, polepszających substancję mieszkaniową danego budynku i podnoszących jego wartość.

5. Wysokość czynnika określonego w ust. 4 nie może być wyższa niż równowartość funduszu remontowego obowiązującego w danej wspólnotcie i będzie naliczana od momentu występowania kosztów utrzymania lokalu związanych z realizacją uchwały wymienionej w ust. 4, aż do ostatecznego uregulowania wszystkich płatności za wykonane prace, zgodne z tą uchwałą lub w przypadku zaciągnięcia kredytu bankowego na ten cel do czasu jego pełnego spłacenia.

6. Ustala się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

- 1) ocieplenie budynku - 30 %
- 2) zmodernizowanie istniejącej lub wykonanie nowej kotłowni - 30 %
- 3) zmodernizowanie istniejącej lub wykonanie nowej instalacji centralnego ogrzewania - 10 %
- 4) kompleksowa wymiana pokrycia dachowego - 30 %

7. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- 1) położenie lokalu w budynku:
 - a) mieszkanie w suterenie - 5 %
 - b) mieszkanie na poddaszu - 5 %
 - c) mieszkanie z ciemną kuchnią - 5 %
- 2) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a) brak centralnego ogrzewania - 10 %
 - b) brak łazienki - 10 %
 - c) brak w.c. w mieszkaniu - 10 %
 - d) brak urządzeń wodno-kanalizacyjnych - 10 %
- 3) położenie lokalu w budynku o złym stanie technicznym - 10 %

(dotyczy budynków o złym stanie technicznym położonych w dolnej części miasta przy ul. Grobla, Bobrowa, Żeromskiego, Wodna, Murna, Rybaki, Pocztowa, Wąska, Walki Młodych, Szkolna, Bohaterów WP, Lipowa orazna terenie wiejskim).

8. Łącznie obniżka nie może być większa niż 50 % stawki bazowej czynszu.

9. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą lokali socjalnych.

§ 13. Stawka bazowa w latach 2013-2017 nie może przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej budynku.

§ 14. 1. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu.

2. Stawka czynszu za lokal wynajęty w nowym budynku lub za lokal wolny wynajmowany w budynkach po modernizacji lub po rewitalizacji nie może być niższa niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Nie dotyczy to najemców zajmujących lokale w tych budynkach przed modernizacją i rewitalizacją.

DZIAŁ VI.

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

§ 15. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powierza się Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim.

2. Zarządzanie, o którym mowa w ust. 1 obejmuje m.in. bieżącą eksploatację i utrzymywanie należytego stanu technicznego zasobów, w tym prowadzenie remontów bieżących, kapitalnych, konserwacji technicznej sieci, obsługę finansowo-księgową zarządzanego zasobu, a także inne czynności wynajmującego określone w umowie.

3. W latach objętych programem nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Krosno Odrzańskie.

DZIAŁ VII.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 16. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, prowadzonej przez wynajmującego są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe,
- 3) dotacje z budżetu gminy,
- 4) inne przychody.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w złotych przedstawia poniższa tabela:

Treść	2013	2014	2015	2016	2017
Czynsz mieszkalny	824 175	853 413	883 067	927 326	960 000
Czynsz niemieszkalny	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000
Dotacje	342 990	350 000	350 000	350 000	350 000
Prognozowane zadłużenia czynszu	18% - 148 351	16% - 136 546	15% - 132 460	15% - 139 099	15% - 144 000
Razem	1 066 814	1 114 607	1 148 607	1 186 227	1 214 000

DZIAŁ VIII.

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

§ 17. 1. Na koszty eksploatacji składają się wynagrodzenia pracowników zarządcy, wydatki na materiały biurowe, koszty ogrzewania i energii elektrycznej budynków administracyjnych, koszty przeglądów okresowych i badań technicznych obiektów, odtwarzania dokumentacji technicznej budynków oraz kosztów ogólnozakładowych.

2. Koszty remontów obejmują wszystkie roboty wymienione w § 10 ust. 7 za wyjątkiem udziału w remontach i modernizacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Wysokość wydatków w złotych przedstawia poniższa tabela:

Treść	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty bieżącej eksploatacji	170 000	310 000	349 000	368 000	381 000
Koszty remontów	95 000	103 000	330 000	350 000	370 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	159 858	156 814	155 867	155 607	155 227
Wydatki remontowe	250 000	270 000	270 000	270 000	270 000
Wydatki inwestycyjne	0	200 000	200 000	200 000	1 000 000
Razem	674 858	1 039 814	1 304 867	1 343 607	2 176 227

4. Kwoty wymienione w ust. 3 stanowią minimalny poziom wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy.

DZIAŁ IX.

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

§ 18. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą działania polegające na:

- 1) zamianach lokali, w tym:
 - a) zamiany lokali pomiędzy najemcami,
 - b) zamianach dużych lokali na lokale mniejsze,
 - c) zamianach lokali o wysokich kosztach utrzymania, na lokale o niższych kosztach utrzymania,

d) zamianach zmierzających do wyodrębnienia zasobu socjalnego z mieszkaniowego zasobu gminy.

2) sprzedaży lokali.

2. W budynkach, w których gmina będzie sprzedawała lokale, najemcom, którzy nie skorzystali z przysługującego im prawa pierwszeństwa, oferowane będą lokale zamienne w trybie art. 21 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

DZIAŁ X.

Postanowienia końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krosna Odrzańskiego.

§ 20. Traci moc uchwała Nr X/49/07 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 19 czerwca 2007 r. w sprawie ustalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2007 r. Nr 71, poz. 1011 ze zm.).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Miechowicz