

UCHWAŁA NR XXVI/139/2012
RADY MIEJSKIEJ W WITNICY
z dnia 1 marca 2012 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Witnica na lata 2012 - 2016

na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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 ze zmianami) uchwała się wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Witnica na lata 2012 – 2016 w brzmieniu:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej;
- 5) 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) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządy nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem mieszkaniowym gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) Program - program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Witnica w latach 2012 - 2016;
- 2) Ustawa - ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266. ze zm.);
- 3) Zasób - mieszkaniowy zasób gminny Witnica;
- 4) Burmistrz - Burmistrza Miasta i Gminy Witnica;
- 5) Rada - Radę Miejską w Witnicy;
- 6) Gmina- Miasto i Gminę Witnica;
- 7) ZGM – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, który w imieniu Gminy zarządza zasobem.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§3. 1. Z Zasobu wydziela się następujące lokale:

- 1) lokale, które odpowiadają kryteriom określonym w art. 2 ust. 1 pkt 4 Ustawy;
- 2) lokale socjalne, które odpowiadają kryteriom określonym w art. 2 ust. 1 pkt 5 Ustawy;
- 3) tymczasowe pomieszczenia, które odpowiadają kryteriom określonym w art. 2 ust. 1 pkt 5a Ustawy;

2. Wielkość Zasobu, wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 r.:

- 1) lokale 503, w tym:
 - a) położone w budynkach stanowiących własność gminy – 276,
 - b) położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZGM - 226,
 - c) położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych nie będących w zarządzie ZGM - 1;
- 2) lokale socjalne 60;
- 3) tymczasowe pomieszczenia 1.

3. Wielkość oraz opis stanu technicznego Zasobu, wg stanu na dzień 31 grudnia 2011r. określony jest w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały stanowiącym jej integralną część.

§4. 1. Wydziela się z Zasobu budynki w oparciu, o które Gmina będzie realizować potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej - budynki te nie podlegają sprzedaży.

2. Wykaz budynków, o których mowa w ustępie 1, stanowi załącznik Nr 2 niniejszej uchwały i jest jej integralną część.

3. W budynkach, o których mowa w ust. 1, mogą być wydzielone lokale, lokale socjalne, tymczasowe pomieszczenia oraz lokale zamienne w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 1 pkt 6 Ustawy; .

4. Wykaz lokali socjalnych zawarty jest w załączniku Nr 3 do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część.

5. Wykaz tymczasowych pomieszczeń zawarty jest w załączniku Nr 4 do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część.

§5. 1. Wydziela się z Zasobu budynki, które posiadają lokale przeznaczone do sprzedaży w czasie trwania Programu.

2. Wykaz budynków przeznaczonych do sprzedaży zawarty jest w załączniku Nr 5 do niniejszej uchwały i stanowiącym jej integralną część.

§ 6. Prognoza wielkości Zasobu w poszczególnych latach trwania Program w rozbiciu na lokale, lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia:

rok	ogółem lokali	miasto				gmina			
		razem	lokale	lokale socjalne	tymczasowe pomieszczenia	razem	lokale	lokale socjalne	tymczasowe pomieszczenia
*2011	541	477	420	56	1	64	60	4	0
2012	511	451	389	60	2	60	56	4	0
2013	496	438	373	62	3	58	54	4	0

2014	486	430	364	63	3	56	52	4	0
2015	476	422	354	64	4	54	50	4	0
2016	466	414	345	65	4	52	48	4	0

* stan na 31 grudnia 2011 r.

§ 7. Przewidywane zmiany, w poszczególnych latach trwania Programu, w ilości lokali, lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń wchodzących do zasobu - prognoza:

rok	lokale				lokale socjalne			tymczasowe pomieszczenia	
	sprzedane	przekwalifikowane na lokale socjalne	pozyskane do Zasobu	ruch lokali w roku	pozyskane do zasoby	przekwalifikowane z lokali	ruch lokali socjalnych w roku	przekwalifikowane z lokali i lokali socjalnych	ruch lokali w roku
2012	35	4	5	34	2	2	4	1	1
2013	18	2	3	17	1	1	2	1	1
2014	12	1	2	11	1	0	1	0	0
2015	12	1	2	11	0	1	1	1	1
2016	12	1	2	11	1	0	1	0	0
suma	89	9	14	84	5	4	9	3	3

§8. Zakłada się powiększenia Zasobu poprzez:

- 1) adaptacje budynków na cele mieszkaniowe;
- 2) adaptację lokali użytkowych na cele mieszkaniowe;
- 3) przyjmowanie budynków i lokali od dłużników gminy i ich adaptowanie na cele mieszkaniowe;
- 4) realizację inwestycji mieszkaniowych w porozumieniu z partnerami prywatnymi;
- 5) odzyskanie własnościowych lokali mieszkalnych za długi wobec gminy;
- 6) zakup budynków i lokali mieszkalnych.

§9. Dla potrzeb oceny stanu technicznego Zasobu wyznacza się następujące elementy składowe budynków, które są oceniane pod kątem zużycia:

- 1) konstrukcja – fundamenty, ściany nośne, stropy, przewody kominowe;
- 2) stolarka – drzwi, okna, drewniane klatki schodowe;
- 3) dachy – pokrycia dachowe, opierzenia i rynny, kominy;
- 4) instalacje – wodna, kanalizacyjna, gazowa, elektryczna, itp.

§10. 1. Dokonuje się podziału stanu technicznego Zasobu na trzy kategorie:

- 1) stan techniczny dobry – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego;
- 2) stan techniczny średni – w przeciągu najbliższych dwóch lat zachodzi potrzeba dokonania remontu co najmniej jednego z elementów składowych budynku, o których mowa w §9;

3) stan techniczny zły – istnieje pilna potrzeba wykonanie remontu przynajmniej jednego z elementów składowych budynku, o których mowa w §9.

2. Podział zasobu pod kątem jego przynależności do poszczególnych kategorii stanu technicznego budynków, wyrażony w procentach:

stan zły	stan średni	stan dobry
50% budynków	30% budynków	20% budynków

3. Precyzyjny opis stanu technicznego Zasobu, wg stanu na dzień 31 grudnia 2011r. zawarty jest w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały stanowiącym jej integralną część.

§11. Prognoza poprawy stanu technicznego budynków w trakcie trwania Programu:

Lata	2012	2013	2014	2015	2016
Stan tech.					
Zły	50%	45%	40%	35%	30%
Średni	40%	44%	40%	35%	40%
Dobry	10%	11%	20%	30%	30%

§12. Prognoza potrzeb Gminy pod kątem zabezpieczenia lokali, lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń:

rok	lokale	lokale socjalnego	tymczasowe pomieszczenia
2012	13	17	3
2013	19	19	4
2014	24	22	4
2015	26	25	5
2016	28	30	5

Rozdział III

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

§13. 1. Za wymagające nakładów remontowych uważa się te wszystkie budynki, w których przynajmniej jeden z elementów składowych budynku w zestawieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, oceniono jako technicznie zły - wymagający pilnej naprawy.

2. W wyniku prowadzonych prac remontowych zakłada się osiągnięcie następujących rezultatów:

- 1) poprawę stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu;
- 2) zwiększenie standardu lokali wchodzących w skład zasobu;
- 3) poprawa wizerunku i estetyki zasobu.

§ 14. Plan oraz zakres remontów i modernizacji budynków tworzących Zasób w poszczególnych latach trwania Programu - prognoza:

1) potrzeby remontowe budynków zarządzanych przez ZGM, określone w tys. złotych:

lp.	rodzaj prac	2012	2013	2014	2015	2016
1	Realizacja decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego	22	20	18	16	15

2	Remonty kominów i wentylacji (prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominiarskimi)	15	20	21	20	30,02
3	Remonty dachów	140	130	140	126,36	150
4	Remont/wymiana instalacji elektrycznej	30	30	30	30	30
5	Remont/wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej	28	25	20	25	34
6	Remont/wymiana instalacji c.o.	16	15	10	15	20
7	Roboty ogólnobudowlane w tym remonty/wymiana balkonów, izolacji, wymiana fragmentów stropu lub schodów, roboty brukarskie	29	29	45	50	60
8	Remont/naprawa/uzupełnianie elewacji	20	40	60	50	40
9	Malowanie klatek schodowych	35	30	40	30	50
10	Remonty lub wymiana bram wejściowych, stolarki okiennej, roboty ślusarsko-stolarskie	15	16	10	25	36
11	Remonty lub rozbiórki budynków gminnych w tym gospodarczych	28	28	28	18	18
12	Opracowanie dokumentacji projektowej, ekspertyzy, opinie	2	2	2	2	2
Razem		380	385	414	407,36	485,02

Stan na dzień 31 grudnia 2011 r.

2) potrzeby remontowe lokali, lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń zarządzanych przez ZGM, wyrażone w tys. złotych:

lp.	rodzaj prac	2012	2013	2014	2015	2016
1	Wymiana stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych zakwalifikowanych do wymiany	40	40	40	35	35
2	Roboty ogólnobudowlane	14,9	16,7	14,3	5,2	5,2
3	Odgrzybianie lokali zgodnie z ekspertyzami mykologicznymi	23	25	25	25	25
4	Przestawienie pieców, zapewnienie źródła grzewczego	40	30	25	30	30
5	Wymiana/remonty podłóg	10	10	10	15	10
6	Wymiana/remonty/naprawa instalacji	30	40	40	35	30
7	Opracowanie niezbędnej dokumentacji, sporządzanie ekspertyz, opinii	4	2	2	2	2
8	Remonty pustostanów	1,50	2,30	2,20	2,00	2,00
Razem		163,4	166,00	158,50	149,2	135,20

Stan na dzień 31 grudnia 2011 r.

§15. Określa się, że zapotrzebowanie finansowe na realizację w trakcie Programu niezbędnych remontów, wynosi:

- 1) w zakresie remontów podnoszących standard budynków – 2.017.300 złotych;
- 2) w zakresie remontów lokali – 772.300 złotych.

§16. 1. Dopuszcza się możliwość adaptacji pomieszczeń na lokale oraz wykonanie remontów tych lokali przez osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu.

2. Warunki wykonania prac adaptacyjnych i remontowych lokali określa się w odrębnej umowie zawartej pomiędzy najemcą lokalu oraz Gminą, w imieniu której działa ZGM.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§17. 1. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach trwania Programu:

rok	ilość zbytych lokali		
	ogółem	miasto	gmina
2012	34	32	2
2013	24	23	1
2014	18	17	1
2015	16	15	1
2016	20	19	1
Ogółem	112	106	6

2. Szczegółowy wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży zawarty jest w załączniku nr 5 do niniejszej uchwały.

§18. 1. Dopuszcza się możliwość zbycia budynków, o których mowa w §4 ust. 1, pod warunkiem, że wszyscy najemcy lokali położonych w danym budynku w tym samym czasie przystąpią do kupna zajmowanych lokali, w wyniku czego budynek w całości zostanie wyłączony z Zasobu.

2. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania w stosunku do budynków, w których położone są lokale, na które najem został ustanowiony na czas określony.

3. Mając na względzie optymalizację wykorzystania Zasobu, Burmistrz, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, może w formie zarządzenia zdecydować o zmianie przeznaczenia:

- 1) lokalu wchodzącego w skład Zasobu i przekazaniu go do wynajęcia, jako lokal socjalny;
- 2) lokalu socjalnych wchodzącego w skład Zasobu i przekazaniu go do wynajęcia, jako lokal lub tymczasowe pomieszczenie.

§19. 1. Wprowadza się system bonifikat od ceny sprzedawanych lokali przy jednoczesnym zbyciu wszystkich gminnych lokali w poszczególnych budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe.

2. Bonifikaty, o których mowa w ust. 1, mają również zastosowanie przy zbywaniu lokali na zasadach określonych w §18 ust. 1.

3. Zasady stosowania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych określi Rada w odrębnej uchwale.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§20. 1. Podstawą wyliczenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu jest wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzeniowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłoszona przez Wojewodę Lubuskiego w półroczu poprzedzającym datę wejścia w życie zarządzenia Burmistrza w sprawie stawek czynszu najmu.

2. Najwyższa stawka czynszu za lokal w Zasobie nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej, o której mowa w ust. 1.

3. Przy ustalaniu wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia się następujące czynniki obniżające jego wartość użytkową:

- 1) ogólny stan techniczny lokalu;
- 2) urządzenia techniczne;
- 3) lokalizacja budynku;
- 4) wyposażenie lokalu.

Rozdział 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

§ 21. Burmistrz może powierzyć zarząd Zasobem:

- 1) gminnej jednostce organizacyjnej - na podstawie upoważnienia,
- 2) osobie fizycznej lub osobie prawnej - na podstawie umowy.
- 3) dopuszcza się możliwość prowadzenia zarządu Zasobem przez kilku zarządców jednocześnie.

§ 22. 1. Podmioty wymienione w § 21 upoważnione są do prowadzenia zarządu Zasobem jedynie w zakresie zwykłego zarządu.

2. Podejmowanie czynności przekraczających zwykły zarząd wymaga uzyskania, przez zarządzającego Zasobem zgody Burmistrza zawartej w upoważnieniu lub umowie o zarząd nieruchomością.

§ 23. 1. Burmistrz zobowiązany jest raz do roku do przedkładania Radzie informacji o gospodarowaniu Zasobem.

2. Informacja, o której mowa w ust. 1, stanowi załącznik do sprawozdania z realizacji budżetu i jest składana Radzie łącznie z materiałami na sesję absolutoryjną.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 24. Ustala się następujące źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy:

- 1) wpływy z tytułu czynszów lokali;
- 2) wpływy z tytułu opłat za wynajem garaży;
- 3) wpływy z tytułu dzierżawy lokali użytkowych położonych w budynkach należących do zasobu;
- 4) dotacje z budżetu Gminy;
- 5) dotacje celowe z budżetu państwa;
- 6) dotacje ze środków unijnych;

7) pożyczki i kredyty.

§ 25. Prognoza wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach trwania Programu:

lp.	rodzaj dochodu - opłaty	rok				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	czynsze za najem	793.730	833.416	875.086	875.086	962.600
2.	za garaże	20.235	20.235	20.235	20.235	20.235
3.	za lokale użytkowe	8.820	8.820	8.850	8.850	8.850
4.	dotacje z b. gminy	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
5.	dotacje celowe	0	0	0	0	0
6.	ogółem	922.785	962.471	1.004.171	1.004.171	1.091.685

Rozdział 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

§ 26. Planowana wysokość kosztów ponoszonych na utrzymanie Zasobu w kolejnych latach Programu - prognoza:

Lp.	Rodzaj kosztów	2012	2013	2014	2015	2016
1.	koszty zarządu	292.080	321.288	337.974	353.872	370.360
2.	bieżąca eksploatacja budynków i lokali	86.833	90.176	93.685	93.685	101.053
3.	koszty remontów i modernizacji	543.382	583.201	564.609	545.709	545.346
4.	wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
5.	ogółem	922.785	994.665	996.268	993.266	1.016.759

Rozdział IX

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

§ 27. 1. W celu racjonalizacji wykorzystania Zasobu Gmina może proponować najemcom zamiany lokali. Zamiana z inicjatywy Gminy lub działającego w jej imieniu Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej może mieć miejsce w szczególności, gdy:

- 1) najemca ma problemy z bieżącą opłatą czynszu;
- 2) lokal jest przeznaczony do sprzedaży, a najemca rezygnuje z jego kupna;
- 3) przemawia za tym inny ważny interes Gminy.

2. Jeżeli najemca lokalu przeznaczonego do sprzedaży nie skorzystał z przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu i odmówił kupna, Burmistrz może wszcząć działania zmierzające do przeprowadzenia tego lokatora do lokalu zamiennego.

§ 28. 1. Dopuszcza się możliwość stosowania przez najemców lokali zamian zajmowanych lokali na inne, należące do Zasobu lub innego właściciela.

2. Powodem zamiany, o której mowa w ust.1 może być:

- 1) zła sytuacja materialna najemcy uniemożliwiająca utrzymanie zajmowanego lokalu mieszkalnego;
- 2) dążenie najemcy do poprawienia swojej sytuacji mieszkaniowej;
- 3) względy zdrowotne;
- 4) inny powód zaakceptowany przez Burmistrza.

Rozdział X

Postanowienia końcowe

§ 29. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy Ustawy.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 31. Traci moc uchwała Nr XLVII/284/2006 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 26 października 2006 r. w sprawie wprowadzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Witnica, obowiązującego w latach 2007 – 2011 (Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2006 r. Nr 110, poz. 1958)

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



Wiceprzewodniczący Rady

Zygmunt Wilk