

UCHWAŁA Nr XLVII/284/2006
RADY MIEJSKIEJ W WITNICY
z dnia 26 października 2006r.

w sprawie wprowadzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Witnica, obowiązującego w latach 2007 – 2011.

na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 1996r. Dz. U. Nr 13, poz.74. z późniejszymi zmianami) oraz art. 21 ust. 1, pkt.1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266.z późniejszymi zmianami) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
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 2007 - 2011,
- 2) Ustawa – ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31, poz. 266 z 2005 r, ze zm)
- 3) Przytoczony art. – art. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31,z 2005 r. poz.266 ze zm.),
- 4) Zasób – gminny zasób mieszkaniowy,
- 5) Burmistrz – Burmistrz Miasta i Gminy Witnica,
- 6) Radzie – Radę Miejską w Witnicy,
- 7) Gmina- Miasto i Gmina Witnica.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 3. 1. Wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy wg stanu na 31 sierpnia 2006r. określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały stanowiący jej integralną część.

2. Wykaz lokali przeznaczonych na lokale socjalne, na dzień 31 sierpnia 2006r. określa załącznik nr 2 do uchwały stanowiący 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.

Wykaz budynków, o których mowa w ustępie 1 stanowi załącznik nr 3 niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część.

2. Z budynków, o których mowa w ust. 1 możliwe jest wydzielanie lokali zamiennych i lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

3. Wykaz lokali, z których najem jest związany ze stosunkiem pracy zawarty jest w załączniku nr 5 do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część.

4. Wydziela się z zasobu budynki, które posiadają lokale przeznaczone do sprzedaży w czasie trwania programu. Wykaz budynków przeznaczonych do sprzedaży zawarty jest w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały i stanowiącym jej integralną część.

5. Wydziela się z zasobu wykaz budynków przeznaczonych do sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty. Wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży z zastosowaniem szczególnych preferencji stanowi załącznik nr 6 do niniejszej uchwały i stanowiącym jej integralną część.

§ 5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach trwania program w rozbiciu na lokale mieszkalne i lokale socjalne.

rok	ogółem lokali	miasto			gmina		
		razem	mieszkalne	socjalne	razem	mieszkalne	socjalne
2006*	689	612	577	35	77	76	1
2007	676	600	562	39	76	75	1
2008	667	592	552	41	75	73	2
2009	663	589	547	42	74	72	2
2010	656	582	537	45	74	73	1
2011	647	575	527	48	72	71	1

* stan na 31 sierpnia 2006r.

§ 6. Przewidywane zmiany, w poszczególnych latach trwania programu, ilości lokali socjalnych i mieszkalnych wchodzących do zasobu – prognoza :

Rok	lokale mieszkalne				lokale socjalne		
	sprzedane	przekwalifikowane na socjalne	pozyskane do zasobu	ruch lokali w roku	pozyskane do zasoby	przekwalifikowane z lokali mieszkalnych	Ruch lokali w roku
2007	15	5	6	26	9	5	14
2008	10	4	2	16	5	4	9
2009	5	3	2	10	4	3	7
2010	15	4	0	19	1	4	5
2011	10	2	3	15	1	2	3
suma	55	18	13	86	20	18	38

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji .

§ 7. 1. Za wymagające nakładów remontowych uważa się te wszystkie budynki, w których przynajmniej jeden z elementów określonych w zestawieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oceniono jako technicznie zły – wymagający pilnej naprawy .

2. Przewiduje się również prace przy podłączaniu budynków komunalnych do rozbudowywanej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 8. Plan oraz zakres remontów i modernizacji budynków tworzących zasób w poszczególnych latach trwania programu – prognoza :

1) rok 2007 :

rodzaj robót	wartość robót	wykaz budynków, w których przewiduje się remont
ogólnobudowlane	132.425	Rutkowskiego 26, Rutkowskiego 57, Mosina 3, Krześniczka 11
Dekarsko- blacharskie	70.000	Gorzowska 6, Rutkowskiego 13, Sikorskiego 7
Stolarskie	36.000	Wiosny Ludów 5-7, 9-11, J. Krasickiego 29, Sportowa 3, 5, Nowiny Wielkie – Główna 38, Świerkocin 29
Malarskie	20.000	M. Konopnickiej 15, Gorzowska 9, Sikorskiego 3, Jerzego 2, Sportowa 5,
Zduńskie	50.000	wg potrzeb po okresie grzewczym
Wod.-kan., co, Gazowe	80.000	Sikorskiego 63, 64, 68, 72, 88, 90, Końcowa 8, Rutkowskiego 34, 36, 38, 84, Oś. Zachodnie 1,
Elektryczne	25.000	Rutkowskiego 36, 57 Strzelecka 1

2) rok 2008:

rodzaj robót	wartość robót	wykaz budynków, w których przewiduje się remont
ogólnobudowlane	72.267	Rutkowskiego 26, Końcowa 2, Sikorskiego 19, Mościcki 32
Dekarsko- blacharskie	75.000	Gorzowska 9 Piaskowa 1
Stolarskie	34.000	Wiosny Ludów 1-3, J. Krasickiego 2, Gorzowska 16, Gorzowska 18
Malarskie	13.000	M. Konopnickiej 8 Jerzego 1
Zduńskie	45.000	wg potrzeb po okresie grzewczym
Wod-kan., co	180.000	M. Konopnickiej 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 17,
Elektryczne	30.000	Rutkowskiego 26, Gorzowska 33

3) rok 2009:

rodzaj robót	wartość robót	wykaz budynków, w których przewiduje się remont
ogólnobudowlane	61.730	Słoneczna 7 Wiosny Ludów 21
Dekarsko- blacharskie	70.000	Gorzowska 15, M. Konopnickiej 8
Stolarskie	30.000	J. Krasickiego 1, 2, Słoneczna 7, Gorzowska 35, 44

Malarskie	35.000	Gorzowska 14, Gorzowska 18, Wielka 2
Zduńskie	50.000	wg potrzeb po okresie grzewczym
Wod.-kan., co, Gazowe	200.000	Jerzego 1, Jerzego 2, Wielka 2, Wielka 4, Sportowa 3, Sportowa 5, M. Konopnickiej 19
Elektryczne	25.000	Strzelecka 25, M. Konopnickiej 8

4) rok 2010:

rodzaj robót	wartość robót	wykaz budynków, w których przewiduje się remont
ogólnobudowlane	196.448	Gorzowska 36, Wielka 2
Dekarsko- blacharskie	100.000	J. Krasickiego 3, Jerzego 1
Stolarskie	30.000	Ogrodowa 11, J. Krasickiego 37, Sikorskiego 78, 88,
Malarskie	40.000	Rutkowskiego 36, Kraj. Rady Narod. 8, Gorzowska 36, Wiosny Ludów 9-11,
Zduńskie	50.000	wg potrzeb po okresie grzewczym
Wod.-kan., co, gazowe	30.000	Woj. Polskiego 9, 13
Elektryczne	30.000	M. Konopnickiej 11, M. Konopnickiej 19,

5) rok 2011:

rodzaj robót	wartość robót	wykaz budynków, w których przewiduje się remont
ogólnobudowlane	105.270	Pl. Wolności 4 Gorzowska 3
Dekarsko- blacharskie	100.000	Pl. Wolności 4, Woj. Polskiego 10, Świerkocin 29
Stolarskie	40.000	M. Konopnickiej 5, M. Konopnickiej 7, M. Konopnickiej 9, M. Konopnickiej 19,
Malarskie	175.000	Rutkowskiego 4, Rutkowskiego 10 J. Krasickiego 2,
Zduńskie	60.000	wg potrzeb po okresie grzewczym
wod.-kan., co, gazowe	10.000	Świerczewskiego 28
Elektryczne	10.000	M. Konopnickiej 19, Cmentarna 27,

2. Przeznacza się, z przyczyn technicznych, do rozbiórki następujące budynki :

- a) Końcowa 2,
- b) Mościcki 32,
- c) Mosina 3

3. W trakcie obowiązywania programu przewiduje się prowadzenie innych, niż wymienione w ust. 1 niniejszego paragrafu, napraw i remontów wynikających z bieżącej eksploatacji.

4. Remonty planowane w budynkach stanowiących współwłasność wymagają zgody wspólnoty mieszkaniowej.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali i budynków.

§ 9. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach trwania programu:

Rok	lokali zbytych		
	ogółem	miasto	gmina
2007	25	22	3
2008	30	28	2
2009	20	20	0
2010	25	25	0
2011	25	25	0
ogółem	135	120	5

§ 10. 1. W celu zachęcenia najemców do nabywania zajmowanych lokali, upoważnia się Burmistrza do przyznawania bonifikat przy ich sprzedaży.

2. Bonifikaty, o których mowa w § 10 przyznawane są w drodze odrębnych uchwał Rady.

§ 11. 1. Prawo wykupienia lokalu mieszkalnego nie przysługuje najemcy, który posiada zadłużenia w uiszczaniu czynszu lub opłat niezależnych od właściciela lokalu.

2. Prawo wykupienia lokalu mieszkalnego z pominięciem przetargu nie przysługuje najemcy, który posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, posiada pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego lub wielorodzinnego.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej.

§ 12. 1. Stawka czynszu ulega podwyższeniu lub obniżeniu w zależności od standardu lokalu mieszkalnego.

2. Wprowadza się następujące stawki czynszu, uwzględniające wyposażenie i stan techniczny lokalu mieszkalnego :

- 1) lokal wyposażony jest jedynie w instalację elektryczną - stawka czynszu wynosi 0,99 zł za m²
- 2) lokal posiada instalację elektryczną i gazową- stawka czynszu wynosi 1,48 zł. za m²
- 3) lokal posiada instalację elektryczną, wod-kan.- stawka czynszu wynosi 1,92. zł. za m².
- 4) lokal posiada instalację elektryczną, wod-kan., położony jest na terenie gminy – stawka czynszu wynosi 1,85 zł za m².
- 5) lokal posiada instalację elektryczną, wod-kan., co, położony jest na terenie gminy – stawka czynszu wynosi 2,29 zł za m².
- 6) lokal posiada instalację elektryczną, gazową, wod-kan., nie ma łazienki – stawka czynszu wynosi 2,37 zł za m².
- 7) lokal posiada instalację elektryczną, gazową, wod-kan., z łazienką – stawka czynszu wynosi 2,81 zł za m².
- 8) lokal posiada instalację elektryczną, gazową, wod-kan., łazienkę, jest położony na 4 piętrze – stawka czynszu wynosi 2,74.zł za m².
- 9) lokal posiada instalację elektryczną, gazową, wodną lub kanalizacyjną – stawka czynszu wynosi 1,35 zł za m².
- 10) lokal posiada instalację elektryczną, gazową, wod-kan., łazienkę, c.o., położony jest na 4 piętrze – stawka czynszu wynosi 3,14 zł za m².
- 11) lokal posiada instalację elektryczną, gazową, wod-kan., łazienkę, c.o. – stawka czynszu wynosi 3,21 zł za m² .
- 12) instalacja elektryczna , wod-kan, łazienka w gminie – stawka czynszu wynosi 2,29 zł za m² ,
- 13) instalacja elektryczna , wod-kan, łazienka oraz c.o. w gminie – stawka czynszu wynosi 2,74zł za m²,

§ 13. Wprowadza się czynsz za lokale socjalne należące do zasobu w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej na terenie gminy i wynosi 0,50 zł. za m² ..

§ 14. 1. Wprowadzanie regulacji opłat w czynszu, w tym jego podwyżek jest możliwe raz w roku .

2. Podwyżki czynszu ustala Burmistrz w formie zarządzenia.

3. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania przy regulacji i podwyższaniu opłat niezależnych od właściciela zasobu.

§ 15. W celu zwiększenia udziału finansowego najemców lokali w ponoszeniu kosztów utrzymania zasobu, upoważnia się Burmistrza do sukcesywnego i rozłożonego w czasie podnoszenia wysokości czynszów za najem lokali wchodzących w skład zasobu, tak aby wysokość czynszu zmierzała docelowo do 2,5% wartości odtworzeniowej lokalu.

Rozdział 6.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 17. 1. Upoważnia się Burmistrza do zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy Witnica .

2. W swoim imieniu, Burmistrz może powierzyć zarząd mieszkaniowym zasobem gminy:

- 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, pod warunkiem, że powierzenie zarządu odbyło się zgodnie z uregulowaniami określonymi w ust.2 niniejszego paragrafu.

§ 18. 1. Podmioty wymienione w § 17 ust. 2 upoważnione są do prowadzenia zarządu zasobem jedynie w zakresie zwykłego zarządu.

2. Podejmowanie czynności przekraczających zwykły zarząd wymaga uzyskania, przez zarządzającego zasobem zgody Burmistrza Miasta i Gminy Witnica zawartego w upoważnieniu lub umowie o zarząd nieruchomością .

§ 19. 1. Burmistrz Miasta i Gminy zobowiązany jest raz do roku do przedkładania Radzie informację o gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminny.

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

Rozdział 7.

Źródła finansowania gminnej gospodarki mieszkaniowej.

§ 20. 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.

§ 21. Prognoza wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach trwania programu:

lp.	rodzaj dochodu –opłaty	Rok				
		2007	2008	2009	2010	2011
1.	*czynsze za najem	863.478	949.825	997.316	1.007.289	1.057.653
2.	Za garaże	1.158	1.215	1.276	1.339	1.406
3.	**za lokale użytkowe	2.119	2.172	2.213	2.257	2.257
4.	Dotacje z b. gminy	50.000	80.000	100.000	110.000	120.000
5.	dotacje celowe	0	0	300.000	300.000	0
6.	ogółem	916.755	1.033.112	1.400.805	1.420.885	1.181.316

* przy ustalaniu wysokości wpływów z tytułu czynszów uwzględniono:

- wzrost czynszów maksymalnie, tj. o 5 % czynszów roku 2006 .10 % czynszów w roku 2007, 5 .% czynszów 2008 r.,
- windykację czynszów na poziomie 95 % wymiaru ,
- zmiany ilości lokali w zasobie, w kolejnych latach trwania programu, wg wykazu podanego w § 6.

** przy określaniu dochodów z dzierżawy lokali użytkowych uwzględniono sprzedaż tych lokali w trakcie trwania programu.

Rozdział 8.

Wydatki związane z bieżącą eksploatacją, remontami oraz modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 22. Planowana wysokość kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu w kolejnych latach programu- prognoza:

Lp.	rodzaj kosztów	2007	2008	2009	2010	2011
1.	Zarząd	345.390	379.930	398.926	402.916	423.061
2.	remonty lokali	408.425	449.267	471.730	476.448	500.270
3.	remonty części wspólnych	43.173	47.491	49.866	50.364	52.834
4.	bieżąca eksploatacja	119.767	156.524	180.283	191.157	205.102
5.	budowa budynku mieszkal.	0	0	300.000	300.000	0
6.	ogółem	916.755	1.033.212	1.400.805	1.420.885	1.181.316

Przy planowaniu wzrostu kosztów w pozycjach 1, 2, 4 założono wzrost kosztów o wskaźnik inflacji przyjęty dla obliczeń zastosowanych w § 21.

§ 23. Upoważnia się Burmistrza do corocznego określania kosztów zarządu i niezbędnych remontów części wspólnych w budynkach, w których gmina jest współwłaścicielem.

§ 24. Zakłada się, w latach 2009 – 2010, budowę budynku mieszkalnego sześciopokojowego za kwotę 1.350.000. zł, z czego 600.000. zł stanowić będzie udział gminy i 750.000 zł dotacja z budżetu państwa.

§ 25. Budowa budynku mieszkalnego 12-to rodzinnego w Witnicy ul. Ogrodowa.

§ 26. Adaptacja budynku byłej szkoły w Mościcach na lokale socjalne.

Rozdział 9.

Inne działania poprawiające wykorzystanie mieszkaniowego zasobu gminy Witnica.

§ 25. 1. W celu udzielania pomocy osobom, które we własnym zakresie nie są w stanie zabezpieczyć swoich potrzeb mieszkaniowych, zakłada się prowadzenie działań zwiększających rotację najemców lokali mieszkalnych, których sytuacja materialna pozwala na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Osiągnięcie celu, o którym mowa w ust. 1 planuje się poprzez :

- 1) rozbudowę infrastruktury technicznej na wyznaczonych terenach mieszkaniowych,
- 2) stosowanie ulg i preferencji przy przekazywaniu terenów dla podmiotów inwestujących

w budownictwo wielorodzinne - TBS, spółdzielnie mieszkaniowe,
3) udostępnianie nowych terenów pod potrzeby budownictwa jednorodzinnego.

§ 26. 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.

§ 27. 1. Dopuszcza się możliwość stosowania, przez najemców lokali mieszkalnych, zamian zajmowanych lokali na inne, należące do zasobu gminy lub innego właściciela.

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

- a. zła sytuacja najemcy uniemożliwiająca utrzymanie zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- b. dążenie najemcy do poprawienia sytuacji mieszkaniowej,
- c. względy zdrowotne,
- d. inny powód zaakceptowany przez Burmistrza .

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe.

§ 28. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Witnica.

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

Przewodnicząca Rady

mgr Krystyna Sikorska