

**UCHWAŁA NR XXIII/ 120 /2012
RADY MIEJSKIEJ BORKU WLKP.
Z DNIA 16 SIERPNIĄ 2012 ROKU.**

w sprawie: Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Borek Wlkp. na lata 2012 – 2016.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i 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 późn. zm.) Rada Miejska Borku Wlkp. uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Borek Wlkp. na lata 2012 - 2016.

DZIAŁ I.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Borek Wlkp. w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Borek Wlkp. tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy, w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz podnajmu.
 - 1) Mieszkaniowy zasób Gminy stanowiący własność Gminy Borek Wlkp.:

Lp.	Nazwa	Ilość		Razem
		Miasto	Wieś	
1.	Budynki [szt.]	1	-	1
2.	Lokale mieszkalne [szt.]	6	7	13
3.	Powierzchnia lokali [m ²]	322,99	426,26	749,25

2) Mieszkaniowy zasób Gminy znajdujący się w budynkach użyteczności publicznej (szkoły, przedszkole, świetlice wiejskie):

Lp.	Lokalizacja budynku	Nr budynku	Powierzchnia lokalu [m ²]	Ilość lokali
1.	Karolew	4	57,42	1
2.	Borek Wlkp. ul. Sportowa	6	84,20	1
3.	Borek Wlkp. ul. Kilińskiego	15	46,42	1
4.	Siedmiorogów Pierwszy	15	78,00	1
5.	Strumiany	31	112,70	1
6.	Jeżewo	3a	73,74	1

3) Mieszkaniowy zasób Gminy znajdujący się w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

Lp.	Lokalizacja budynku	Nr budynku	Powierzchnia lokalu [m ²]	Ilość lokali
1.	Siedmiorogów Drugi	5/3	29,90	1
2.	Siedmiorogów Drugi	7/2	34,50	1
3.	Wygodna	7/1	40,00	1

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Lata				
			2012	2013	2014	2015	2016
1.	ILOŚĆ BUDYNKÓW:	szt.	7	7	7	7	6
	Mieszkalnych		1	1	1	1	0
	Użyteczności publicznej		6	6	6	6	6
2.	ILOŚĆ LOKALI:	szt.	13	13	13	13	9
	Socjalnych		3	3	3	3	3
	Pozostałych mieszkalnych		10	10	10	10	6
3.	Pow. lokali	m ²	749,25	749,25	749,25	749,25	556,88

Lata 2012 - 2016 określają stan zasobu mieszkaniowego na początek danego roku. Aktualnie w zasobie Gminy znajdują się: 1 budynek mieszkalny, w skład którego wchodzi 4 lokale mieszkalne, 6 budynków użyteczności publicznej, gdzie zostało wydzielonych 6 lokali mieszkalnych oraz 3 lokale mieszkalne wchodzące w skład wspólnot mieszkaniowych.

3. Prognoza wskazuje na zmniejszanie się istniejącego zasobu mieszkań w wyniku wykupu lokali przez dotychczasowych najemców.

DZIAŁ II.

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

1. Komunalne zasoby mieszkaniowe to budownictwo w większości stare, które wymaga odpowiednich nakładów konserwacyjnych oraz remontów okresowych.
2. Podstawowe potrzeby remontowe w okresie najbliższych pięciu lat to:

Lp.	Rodzaj remontu	Ilość [szt.]	
		Budynki	Lokale
1.	Wymiana pokryć dachowych	1	-
2.	Naprawa pokryć dachowych	2	-
3.	Naprawa elewacji budynków	1	-
4.	Wymiana okien	-	2
5.	Naprawa pieca c.o. oraz instalacji c.o.	-	1
6.	Wymiana instalacji kanalizacyjnej	-	1
7.	Naprawa kominów	-	1

DZIAŁ III.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. W najbliższych 5-ciu latach planowana jest sprzedaż następujących lokali mieszkalnych:

Lp.	Lokalizacja budynku	Nr budynku	Powierzchnia lokalu [m ²]	Ilość lokali	Rok
1.	Borek Wlkp. ul. Dworcowa	51	192,37	4	2016

2. Lokale mieszkalne i nieruchomości zabudowane budynkiem mieszkalnym,

będą sprzedawane na rzecz dotychczasowych najemców drogą bez przetargową lub w drodze przetargu, jeżeli najemcy nie skorzystają z prawa pierwokupu.

DZIAŁ IV.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Podstawą do ustalania podwyżek czynszu na rok 2012 i kolejne lata jest stawka bazowa czynszu obowiązująca w dniu, w którym podwyższenie czynszu ma nastąpić.
2. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela będą naliczane na podstawie wskaźnika przeliczeniowego, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 12 ustawy.
3. Stawka czynszu w danym roku nie może przekroczyć maksymalnych stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, które w latach 2012-2016 wynoszą:
 - 1) w 2012 roku - 2,00% wskaźnika przeliczeniowego;
 - 2) w 2013 roku - 2,20% wskaźnika przeliczeniowego;
 - 3) w 2014 roku - 2,40% wskaźnika przeliczeniowego;
 - 4) w 2015 roku - 2,60% wskaźnika przeliczeniowego;
 - 5) w 2016 roku - 2,80% wskaźnika przeliczeniowego;
4. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz zysk właściciela.
5. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela w szczególności opłat za:
 - 1) dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, gazu;
 - 2) odbiór z lokalu nieczystości stałych i nieczystości płynnych.Opłaty obowiązują w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma umowy zawartej bezpośrednio z dostawcą usługi.
6. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu dla ustalenia stawki czynszu:

1) lokal bez c.o.	– 10%
2) lokal bez łazienki i instalacji kanalizacyjnej	– 10%
3) lokal bez w.c.	– 10%
4) lokal bez instalacji wodnej	– 10%
7. Najemca może korzystać maksymalnie z dwóch obniżek opisanych w ust. 6.
8. Przez powierzchnię użytkową lokalu należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 7 ustawy.
9. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
10. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie z wyjątkiem sytuacji zastrzeżonych

w ustawie, o której mowa wyżej.

11. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.
12. Właściciel lokalu podwyższa czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

DZIAŁ V.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Zarządzanie i administrowanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy należy do organów Gminy Borek Wlkp. i odbywa się na zasadach racjonalnej gospodarki, przeznaczenia dochodów z tego tytułu na wydatki i utrzymanie budynków i lokali.
2. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wykonuje Burmistrz Borku Wlkp. przy pomocy pracowników Referatu Ochrony Środowiska , Architektury, Inwestycji, Gospodarki Gruntami i Gospodarki Komunalnej.
3. W latach 2012-2016 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Borek Wlkp.
5. Burmistrz Borku Wlkp. przyjmuje wnioski o lokale mieszkalne, socjalne, zamienne od osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu tych lokali w trybie i na zasadach określonych w uchwale Nr XXXII/238/02 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dn.12 marca 2002 roku w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

DZIAŁ VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:
 - 1) dochody z czynszów;
 - 2) inne pozyskane środki.
2. W nieruchomościach stanowiących współwłasności Gminy i osób fizycznych, źródłem finansowania remontów budynków jest fundusz remontowy, którego wielkość ustalają współwłaściciele nieruchomości.

DZIAŁ VII.

Wysokość wydatków w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Planowane przychody i wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Borek Wlkp. w okresie obowiązywania programu:

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Lata				
			2012	2013	2014	2015	2016
1.	PRZYCHODY	tys. zł	14,4	14,9	15,5	16,0	11,0
	Czynsz		14,4	14,9	15,5	16,0	11,0
2.	WYDATKI	tys. zł	14,4	14,9	15,5	16,0	11,0
	Eksploatacja		6,7	8,0	8,5	9,0	6,0
	Remonty		7,7	6,9	7,0	7,0	5,0

Przy szacunku przychodów z czynszów przyjęto prognozę inflacji rocznie o 4%, co wskazuje na planowany niewielki wzrost przychodu. Realny zakres prac w zakresie remontów mieszkań określany będzie w corocznie uchwalanych budżetach.

DZIAŁ VIII.

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

1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków co wiązałoby się z koniecznością przekwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.
2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy podjąć działania zmierzające do:
 - 1) obniżenia zaległości czynszowych;
 - 2) obniżania kosztów eksploatacji.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dokonania zamiany lokali mieszkalnych dla zapewnienia racjonalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Borku Wlkp.

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

Opracowała:

Wiesława Andrzejczak