

UCHWAŁA NR XXXVI/223/2017
RADY MIEJSKIEJ BORKU WLKP.
Z DNIA 22 CZERWCA 2017 ROKU

w sprawie: Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Borek Wlkp. na lata 2017 – 2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446 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 2016 r., poz. 1610) Rada Miejska Borku Wlkp. uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Borek Wlkp. na lata 2017 – 2021,”zwany dalej „Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Borek Wlkp.” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Andrzej Kubiak

Opracowała:
Wiesława Andrzejczak

ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Borek Wlkp. ma na celu określić podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym oraz stworzyć warunki do zaspokojenia potrzeb, zapewnienia lokali mieszkalnych, lokali zamiennych i lokali socjalnych.

§ 2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Borek Wlkp. zawiera:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

ROZDZIAŁ 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

- § 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Borek Wlkp. składa się ogółem z 17 lokali mieszkalnych w tym 3 socjalnych.
2. Zasób ten tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy i będące w posiadaniu samoistnym oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
3. Mieszkaniowy zasób Gminy Borek Wlkp. wg stanu na 31.12 2016r. tj wykaz budynków, ilość oraz powierzchnia użytkowa lokali przedstawiają poniższe tabele:

1) Mieszkaniowy zasób Gminy znajdujący się w budynkach stanowiących własność Gminy Borek Wlkp. i będących w posiadaniu samoistnym:

Lp.	Nazwa	Ilość		Razem
		Miasto	Wieś	
1.	Lokale mieszkalne	6 w tym: ul. Dworcowa 51 (4 lokale mieszkalne), ul. Dworcowa nr 35 (2 lokale mieszkalne)	3 w tym: Karolew 4 Jeżewo 3a Strumiany 31	9
	Powierzchnia lokali [m²]	319,05	243,86	562,91

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.	Strumiany	31	112,70	1
3.	Jeżewo	3a	73,74	1
	Razem		243,86	3

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

Lp.	Lokalizacja budynku	Nr budynku	Powierzchnia lokalu [m ²]	Ilość lokali
1.	Skokówko	4/2	68,89	1
2.	Skokówko	2/7	86,03	1
3.	Skokówko	2/1	50,61	1
4.	Skokówko	2/6	67,77	1
5.	Skokówko (lokal socjalny)	2/5	47,96	1
6.	Skokówko (lokal socjalny)	2/4	51,55	1

7.	Skokówko	2/3	34,94	1
8.	Wygoda (lokal socjalny)	7/1	40	1
	Razem		447,75	8

§ 4. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Borek Wlkp. przeznaczone są na potrzeby mieszkańców pobytu stałego, powinny spełniać kryteria określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 5. Z zasobu mieszkaniowego Gmina wydziela część lokali, które przeznacza na wynajem jako lokale socjalne o niższym standardzie, na które można zaadaptować pomieszczenia dotychczas nie wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 6. Przewiduje się zwiększanie ilości lokali mieszkalnych. Podyktowane jest to koniecznością zapewnienia mieszkania zastępczego w następstwie zdarzeń losowych.

§ 7. Większości posiadany zasób mieszkaniowy jest o niskim standardzie, który systematycznie poprawia się poprzez przeprowadzanie remontów i modernizacje substancji mieszkaniowej nie dopuszczając do pogorszenia się stanu technicznego zasobu. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Borek Wlkp. na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- 1) sprawną instalację elektryczną;
- 2) sprawną instalację gazową;
- 3) sprawną instalację odgromową;
- 4) sprawną instalację wodno-kanalizacyjną;
- 5) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo;
- 6) szczelność pokrycia dachowego;
- 7) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

§ 8. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie remontów.

ROZDZIAŁ 3.

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

§ 9. Komunalne zasoby mieszkaniowe to budownictwo w większości stare, które wymaga odpowiednich nakładów konserwacyjnych oraz remontów okresowych.

§ 10. Podstawowe potrzeby remontowe wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali w okresie najbliższych pięciu lat określa poniższa tabela:

Lp.	Położenie budynku	Rodzaj remontu	Rok
1.	Strumiany 31	Wymiana pokrycia dachowego	2020
2.	Borek Wlkp. ul. Dworcowa 35	Naprawa pokrycia dachowego oraz odgromy	2019-2020
3.	Skokówko 2	Naprawa dachu i opierzenia oraz odgromy	2017-2019
4.	Skokówko 2	Stolarka okienna	2019
5.	Skokówko 2	Remont klatki schodowej	2021
6.	Wygoda 7/1	Stolarka okienna i remont kuchni	2018

ROZDZIAŁ 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11. 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	2021

2. Pierwszeństwo w nabyciu mieszkań przysługuje najemcom lokali posiadających umowy najmu na czas nieoznaczony.

3. Lokale mieszkalne i nieruchomości zabudowane budynkiem mieszkalnym, będą sprzedawane na rzecz dotychczasowych najemców drogą bez przetargową.

4. Najemcą lokali, którzy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu mogą być oferowane lokale zamienne na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ponadto istnieje możliwość przeznaczenia powyższych lokali do sprzedaży w drodze przetargu wraz z najemcami.

5. Przy sprzedaży lokali, istnieje możliwość udzielania bonifikat:

- 1) dla najemców wyrażających chęć wykupienia mieszkań,
- 2) dokonywania sprzedaży na raty.

6. W przypadku poniesienia przez nabywcę lokalu mieszkalnego nakładów na remont kapitalny lokalu, przebudowa pomieszczeń na cele mieszkalne podlegają

na wniosek nabywcy odliczeniom, jeżeli wynajmujący uprzednio wyraził zgodę na piśmie na dokonanie tych remontów. Poniesione koszty nabywca jest zobowiązany udokumentować rachunkami. Nakłady nabywcy należy odliczyć od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

ROZDZIAŁ 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 12. Zasady polityki czynszowej oraz zmiany czynszów określa Zarządzenie Burmistrza w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 13. 1. Właściciel lokalu podwyższa czynsz lub inne opłaty związane z utrzymaniem lokalu mieszkalnego wypowiadając dotychczasową ich wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

2. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

3. Nie zakłada się obniżania stawek czynszu.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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 płynnych.

6. Opłaty obowiązują w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma umowy zawartej bezpośrednio z dostawcą usługi.

7. 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% |
| 5) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki albo do remontu kapitalnego ze względu na zły stan techniczny | - 10 % |

ROZDZIAŁ 6.

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

§ 14. 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. W latach 2017 -2021 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Borek Wlkp.

3. 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 dnia 12 marca 2002 roku w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

ROZDZIAŁ 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021 będą w szczególności:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) dochody z dzierżaw i najmu części nieruchomości znajdujących się w zasobie;
- 3) dochody ze sprzedaży mieszkań.

2. W nieruchomościach stanowiących współwłasność Gminy i osób fizycznych, źródłem finansowania remontów budynków jest fundusz remontowy, którego wielkość ustalają współwłaściciele nieruchomości.

ROZDZIAŁ 8.

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

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

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Lata				
			2017	2018	2019	2020	2021
1.	Przychody z czynszu	tys. zł	18,7	18,9	19,1	19,3	15,2
2.	Wydatki na remonty	tys. zł	6,0	10,0	13,0	14,0	14,00

2. Przy szacunku przychodów z czynszów przyjęto prognozę inflacji rocznie o 1,3 %, co wskazuje na planowany niewielki wzrost przychodu.

W roku 2021 przychody z czynszu ulegną zmniejszeniu z uwagi na planowaną sprzedaż 4 lokali.

3. Realny zakres prac w zakresie remontów mieszkań weryfikowany i określany będzie w corocznie uchwalanych budżetach Gminy Borek Wlkp.

ROZDZIAŁ 9.

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

§ 17. 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) racjonalizacji i urealniania opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym;
- 2) obniżenia zaległości czynszowych;
- 3) obniżania kosztów eksploatacji.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dokonania zamiany lokali mieszkalnych dla zapewnienia racjonalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Zamianie w ramach zasobu mieszkaniowego, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiadające wielkości rodziny i sytuacji materialnej.

5. Dokonanie zmian sposobu użytkowania na mieszkalne np. wolnych przestrzeni w budynkach oraz adaptacja strychów.

6. Weryfikacja umów najmu i wypowiedanie najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem Gminy.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXVI/223/2017
RADY MIEJSKIEJ BORKU WLKP.
Z DNIA 22 CZERWCA 2017 ROKU

w sprawie: Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Borek Wlkp. na lata 2017 – 2021

Zgodnie z 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 2016r., poz. 1610) Rada Miejska zobowiązana jest uchwalić Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat.

Ponieważ przyjęty uchwałą Nr XXIII/120/2012 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 16 sierpnia 2012 roku Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Borek Wlkp. na lata 2012 – 2016 przestał obowiązywać, opracowano nowy program obejmujący lata 2017 – 2021.