

**UCHWAŁA NR 17/XVIII/2012
RADY GMINY W BORONOWIE**

z dnia 29 lutego 2012 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Boronów 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 2002 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy Boronów uchwala, co następuje :

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012 – 2016 określony w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boronów.

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

**Przewodniczący Rady Gminy
w Boronowie Edward Czyż**

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BORONÓW NA LATA 2012-2016

Podstawa prawna opracowania : przepisy 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 z późn. zm.), ilekroć w opracowaniu będzie mowa o ustawie należy przez to rozumieć ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Wstęp

21 czerwca 2001 r. weszła w życie ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, zastępując ustawę o najmie lokali mieszkaniowych i dodatkach mieszkaniowych. Jednym z istotnych zapisów tej ustawy było nałożenie na gminy wymogu opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Wymóg ten wraz z zakresem programu został określony w art. 21 ustawy.

Zgodnie z tym wymogiem Rada Gminy w Boronowie Uchwałą Nr / /2012 z dnia lutego 2012 r. przyjęła wieloletni program gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym na lata 2012 - 2016.

Program będzie wykorzystywany przy podejmowaniu decyzji dotyczących wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, remontów budynków i lokali, sprzedaży lokali, inwestycji, polityki czynszowej, finansowania i rozwoju zasobu, a także innych z zakresu zarządzania i gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Poniżej opracowany został program na lata 2012 – 2016.

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE NA LATA 2012 - 2016

Mieszkaniowy zasób Gminy – jest to zasób określony w art. 2 ust. 1 pkt 10 wyżej cytowanej ustawy, w skład którego wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Boronów obejmuje lokale będące własnością Gminy i pozostające w jej administracji. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boronów wchodzi:

- lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy
- lokal socjalny, który gmina posiada na prawach współwłasności przy ul. Wojska Polskiego 11 A

OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO i TECHNICZNEGO

Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy.

lp	Adres budynku	Ilość mieszkań	p.u/m ²	Stan techniczny budynku
1	Boronów, ul. Powstańców Śl.	4	162,08	Średni
	Boronów, ul. Szkolna 9	4	162,40	dobry
	Razem mieszkań	8	324,48	

Lokal socjalny położony w budynku, który gmina posiada na prawach współwłasności

lp	Adres budynku	Ilość mieszkań	p.u/m ²	Stan techniczny budynku
1	Boronów, ul. Wojska Polskiego 11 A	1	16,20	dobry
	Razem mieszkań	1	16,20	
	Ogółem mieszkań	9	340,68 m² p.u	

Ilość budynków i lokali w poszczególnych latach

L.p	lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa/m2
1	2012	2	8	324,48
2	2013	2	8	324,48
3	2014	2	8	324,48
4	2015	2	8	324,48
5	2016	2	6	227,50

Lokale socjalne

L.p	lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa
1	2012	1/ mieszkanie wydzielone w tym budynku	1	16,20
2	2013	- „ -	1	16,20
3	2014	- „ -	1	16,20
4	2015	- „ -	1	16,20
5	2016	- „ -	1	16,20

Struktura wiekowa komunalnego zasobu mieszkaniowego

	Stan na 31.12.2011 r.	
	Ilość budynków	Ilość mieszkań
Budynki wybudowane do roku 1945	1	4
Budynki wybudowane w latach 1946 - 1980	2	5
Budynki wybudowane po roku 1980	-	-

Struktura techniczna zasobu komunalnego

Wypożyczenie budynków i mieszkań	Stan na 31.12.2011 r.	
	% budynków	% mieszkań
Wodociąg, kanalizacja	100 %	100 %
Łazienka i wc w mieszkaniu	100 %	100 %
Centralne ogrzewanie	0	0
Centralna ciepła woda	0	0

w tym lokale socjalne

Wodociąg, kanalizacja	100 %	100 %
Łazienka i wc w mieszkaniu	100 %	100 %
Centralne ogrzewanie	100 %	100 %
Centralna ciepła woda	0	0

Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLANÓW REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCEJ ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

1. Zarządca mieszkaniowego zasobu gminy dokonuje przeglądów obiektów, szacuje koszt remontów oraz przygotowuje projekty planów rzeczowo – finansowych remontów obiektów.

2. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie lokalowej jest poprawa stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy poprzez :

- odnowienie tynków
- wymianę pokrycia dachowego
- wymianę rynien
- kapitalny remont kominów
- modernizację chodników wokół budynków.

W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzenie remontów bieżących

W latach 2012 – 2016 koszty te przedstawiają się następująco:

Lp	Zakres robót	2012	2013	2014	2015	2016
1	Wymiana tynków	-	-	-	-	40 000
2	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej (Powstańców Śl.	-	-	-	13 500	-
3	Wymiana/ Remont pokrycia dachowego	-	4 000	-	-	-
4	Wymiana stolarki drzwiowej ul. Szkolna	-	3 000	-	-	-
5	Remont rynien	-	4 000	-	-	-
6	Remont kominów i opierzeń	15 000	-	-	-	-
7	Malowanie klatek schodowych	-	-	3 000	3 000	-
8	Remont chodników wokół budynków	-	-	7 000	-	-
9	Remonty bieżące i konserwacja	1 500	2 000	2 000	1 500	1 000
	Ogółem :	16 500	13 000	10 000	18 000	41 000

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Gmina będzie sprzedawać lokale sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemców lokali komunalnych w budynkach przeznaczonych do sprzedaży Gmina planuje sprzedaż lokali komunalnych przy ulicy Szkolnej w Boronowie w latach 2015-2016.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ I WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU.

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2012 – 2016, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
2. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Boronów na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym.
3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki podstawowej za 1 m2 powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
4. Ustala się, że stawkę czynszu podstawowego podnosi się zarządzeniem Wójta nie częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
5. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podważającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685¹ Kodeksu Cywilnego.
6. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:
 - a) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyższenie o 10 %
 - b) lokal z doprowadzonym gazem – podwyższenie o 10 %
 - c) lokal z doprowadzoną instalacją wodno – kanalizacyjną - podwyższenie o 10 %
 - d) lokal stanowiący budynek jednorodzinny – podwyższenie o 20 %

e) lokal znajduje się w budynku, w którym termomodernizacja została lub zostanie przeprowadzona po wejściu w życie niniejszej uchwały - podwyższenie o 30 %

7. Przez termomodernizację rozumie się :

1. docieplenie przegród budowlanych budynku (ścian zewnętrznych lub stropodachów)

2. wymianę stolarki okiennej

8. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu :

a) położenie budynku poza miejscowością Boronów – obniżka o 10 %

b) lokal bez wydzielonej kuchni – obniżka o 10 %

c) lokal bez urządzeń wodno – kanalizacyjnych – obniżka o 10 %

d) lokal bez łazienki i wc – obniżka o 10 %

e) za przeznaczenie lokalu do rozbiórki – obniżka o 30 %

9. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne.

10. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

11. Stawka czynszu za zajmowanie pomieszczenia tymczasowego, o którym mowa w art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeksu postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.), nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

V. 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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Boronów.

2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.

3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,

b) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,

c) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków, prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,

d) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy.

4. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem winno zmierzać do zaprzestania dewastacji budynków przez lokatorów. W stosunku do takich lokatorów prowadzone winny być przez zarządcę czynności zmierzające do zaniechania dewastacji budynków i lokali oraz dążenie do wytworzenia klimatu wspólnoty interesów między lokatorami a właścicielem (zarządcą) w zakresie utrzymania budynku w należytym stanie technicznym, estetycznym i przestrzegania regulaminu porządku domowego oraz ogólnie przyjętych norm współżycia społecznego.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH 2012 – 2016

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w gminie Boronów w latach 2012 – 2016 będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz w miarę potrzeb ze środków budżetu gminy.

2. Należy jednak dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa finansowała się samoistnie.

Prognoza w tym zakresie wygląda następująco:

lata	Czynsze mieszkaniowe	Czynsz z lokalu użytkowego	Dopłata z budżetu	Razem
2012	17 092	3 960	248	21 300
2013	19 144	4 080		23 224
2014	21 141	4 200		25 341

2015	23 681	4 320		28 001
2016	26 523	4 450	15 837	46 810
Razem	107 581	21 010	16 085	144 676

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE.

L.p	Lata	Koszty eksploatacji bieżącej I zarządu	koszty remontów I modernizacji lokali	Razem
1	2012	4 800	16 500	21 300
2.	2013	4 930	13 000	17 930
3.	2014	5 340	10 000	15 340
4.	2015	5 570	18 000	23 570
5.	2016	5 810	41 000	46 810

VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY, A W SZCZEGÓLNOŚCI:

- a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali.

Planuje się termomodernizację budynku przy ul. Powstańców Śl. 9 w Boronowie, który został wybudowany przed rokiem 1945, jak również wymianę stolarki drzwiowej w obu budynkach komunalnych. W roku 2012 planuje się kapitalny remont kominów przy ul. Szkolnej 9. Przewiduje się również wymianę pokrycia dachowego. Budynek przy ul. Szkolnej 9 w Boronowie, który powstał po latach 1945 w związku z czym jego stan techniczny jest ogólnie dobry i nie wymaga większej modernizacji, będzie miał tylko poprawione tynki. Reasumując, nie ma potrzeby przeprowadzania tak gruntownych remontów kapitalnych, które wiązałyby się z czasowym przekwaterowaniem (na czas remontu) wszystkich mieszkańców jakiegokolwiek budynku. W/w działania prowadzone w tych budynkach będą zmierzać do poprawy warunków zamieszkania i bezpieczeństwa osób tam mieszkających. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez sprzedaż dwóch lokali mieszkalnych. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu przysługuje jego najemcy. Mieszkańcy będący równocześnie właścicielami będą bardziej zainteresowani niż najemcy utrzymaniem właściwego stanu lokalu. W rezultacie zmniejszy się udział gminy w kosztach remontów.