

Uchwała Nr 34/V/2007
Rady Gminy w Boronowie
z dnia 27 luty 2007 r.

w sprawie : przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007 – 2011.

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

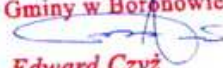
Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
gminy na lata 2007 – 2011 określony w załączniku nr 1 do niniejszej
uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boronów.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Boronowie

Edward Czyż

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BORONÓW NA LATA 2007 - 2011

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 28/XXXVIII/2002 z dnia 14 maja 2002 r. przyjęła wieloletni program gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym na lata 2002 – 2006.

Poniżej opracowany został program na lata 2007 – 2011.

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE NA LATA 2007 - 2011

Mieszkaniowy zasób Gminy – jest to zasób określony w art. 2 ust. 1 pkt 10 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	6	264,80	
	Razem mieszkań	10	426,88	

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	20,00	dobry
	Razem mieszkań	1	20,00	
	Ogółem mieszkań	11	446,88 m ² p.u	

Ilość budynków i lokali w poszczególnych latach

L.p	lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa
1	2007	2	10	427
2	2008	2	10	427
3	2009	2	10	427
4	2010	2	10	427
5	2011	1	4	162

Lokale socjalne

L.p	lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa
1	2007	-	1	20
2	2008	1/ mieszkanie wydzielone w tym budynku	1	20
3	2009	- " -	1	20
4	2010	- " -	1	20
5	2011	- " -	1	20

Struktura wiekowa komunalnego zasobu mieszkaniowego

	Stan na 31.12.2006 r	
	Ilość budynków	Ilość mieszkań
Budynki wybudowane do roku 1945	1	4
Budynki wybudowane w latach 1946 - 1980	2	7
Budynki wybudowane po roku 1980	-	-

Struktura techniczna zasobu komunalnego

Wypożyczenie budynków i mieszkań	Stan na 31.12.2006 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. 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
- modernizację chodników wokół budynków.

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

W latach 2007 – 2011 koszty te przedstawiają się następująco:

Lp	Zakres robót	2007	2008	2009	2010	2011
1	Wymiana tynków (Powstańców)	12.500	-	-	-	-
2	Wymiana pokrycia dachowego	-	6.500	-	-	-
3	Remont pokrycia dachowego	1.000	-	-	-	-
4	Wymiana stolarki drzwiowej	-	-	2.000	-	-
5	Remont rynien	-	4.000	-	-	-
6	Remont kominów i opierzeń	-	-	4.000	-	-
7	Malowanie klatek schodowych	-	-	-	2.000	-
8	Remont chodników wokół budynków	-	-	-	3.000	-
9	Remonty bieżące i konserwacja	1.500	2.000	3.000	3.500	5.000
	Ogółem :	15.000	12.500	9.000	8.500	5.000

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 2010- 2011.

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2007 – 2011, 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. 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.
3. 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.
4. 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.

5 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 %

6. 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 %

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

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. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Boronów.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
 - a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - b) utrzymanie w należyтым 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,
- e) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług na inne usługi komunalne.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2007 – 2011

1. Jedynym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w gminie Boronów w latach 2007 – 2011 są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe i dopłaty z budżetu gminy.

Prognoza w tym zakresie wygląda następująco:

lata	Czynsze mieszkaniowe	Czynsz z lokalu użytkowego	Dopłata z budżetu	Razem
2007	13.800	5.800	1.000	20.600
2008	14.100	5.900	-	20.000
2009	14.800	6.000	-	20.800
2010	15.400	6.100	-	21.500
2011	6.030	6.300	-	12.330
Razem	64.130	30.100	1.000	95.230

VII. 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

L.p	Lata	Koszty eksploatacji bieżącej I zarządu	koszty remontów I modernizacji lokali	Razem
1	2007	5.600	15.000	20.600
2.	2008	6.200	12.500	18.700
3.	2009	6.800	9.000	15.800
4,	2010	7.500	8.500	16.000
5.	2011	4.200	5.000	9.200

**VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ
WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

Budynek przy ul. Powstańców 9 w Boronowie, który został wybudowany przed rokiem 1945, zostanie wyremontowany. Ze względu na to, że przylegający do tego budynku dom prywatny został rozebrany docieplono i nadano estetyczny wygląd odkrytej w trakcie tej rozbiórki ścianie.

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.

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Boronowie


Edward Czyż