

UCHWAŁA NR XLVII/509/09
RADY MIEJSKIEJ W BOGUCHWALE
z dnia 17 grudnia 2009 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Boguchwała

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz 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 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm) Rada Miejska w Boguchwale uchwala co następuje :

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boguchwała na lata 2010- 2014, który obejmuje:

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 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 oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. 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,
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania

i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Aktualny stan zasobu mieszkaniowego na dzień 30.10.2009 rok (struktura ogólna):

1) Stan zasobów

Na zasoby mieszkaniowe gminy składa się 15 lokali mieszkalnych w budynkach wielofunkcyjnych, w których znajduje się 55 izb o łącznej powierzchni 733,51m². Średnia powierzchnia mieszkania wynosi 48,90 m² ,zaś powierzchnia izby 13,34 m² . Oprócz mieszkań w budynkach wielofunkcyjnych gmina posiada we własności lokale mieszkalne przekazane w użyczenie

Wykaz mieszkań w budynkach wielorodzinnych Tabela Nr 1

Lp	Adres lokalu	Ilość	Ilość izb	Pow m2	Pow grzewcza
1	Niechobrz 356/1	1	3	47,08	47,08
2	Niechobrz 356/2	1	4	78,55	78,55
3	Niechobrz 356/3	1	5	77,89	77,89
4	B-ła Tkaczowa 163/8	1	5	51,50	51,50
5	B-ła Tkaczowa 120/1	1	5	40,72	40,72
6	B-ła Tkaczowa 120/2	1	5	58,10	58,10
7	B-ła Tkaczowa 120/3	1	4	49,20	49,20
8	Niechobrz budynek socjalny	6	22	290,47	290,47
9	Raławówka Brat Albert	2	2	40,00	40,00
	Razem	15	55	733,51	733,51

2) Wykaz mieszkań wyłączonych z zasobu mieszkaniowego ze względu na czas trwania stosunku pracy - pozycja 1,2,3,4,5 oraz ze względu na przejęcie obrębu Zwiężczyca przez Rzeszów – pozycja ,6,7,8,9,10

Tabela Nr 2

Lp	Miejscowość	Nr ewidencyjny	Obiekt	Pow. lokalu w m ²
1	Nosówka	931	Szkoła Podstawowa	79,90
2	Nosówka	931	Szkoła Podstawowa	77,90
3	Zgłobień	1006	Szkoła Podstawowa	40,00
4	Zgłobień	1006	Szkoła Podstawowa	40,00
5	Raławówka 215	351	Stara szkoła	64,00
6	Zwierzycza Jarowa 110a/3	Udział 6720/28252 w dz.1758/6, 1758/9, 1758/10, 1758/11, 1758/12	Blok mieszkalny	50,89
7	Zwierzycza Jarowa 111/2	Udział 5669/123845 w dz.1596/1, 1596/3	Blok mieszkalny	49,83
8	Zwierzycza Jarowa111/11	Udział 6597/123845 w dz.1596/1, 1596/3	Blok mieszkalny	60,77
9	Zwierzycza Jarowa 111/13	Udział 6514/123845 w dz. 1596/1,1596/3	Blok mieszkalny	60,77
10	Zwierzycza Jarowa 111/15	Udział 6770/123845 w dz. 1596/1, 1596/3	Blok mieszkalny	60,77

3) Wielkość zasobów mieszkaniowych Tabela Nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość mieszkań	Ilość izb	m ²	Uwagi
1	Mieszkanie komunalne z czynszem niższym niż 3 % wartości odtworzeniowej ^{1/}	7	31	403,04	Szczegóły tab. 1 i 2
2	Mieszkania wyłączone z zasobów	10	54	584,83	Nosówka, Zgłobień, Raławówka, Zwierzycza

3	Lokale socjalne	6	22	290,47	Niechobrz G ó r a
	- Niechobrz	2	2	40,00	adaptacja Domu Kultury
	- Raclawówka				Umowa użyczenia z Towarz. Pomocy Brata Alberta
4	Mieszkania/ budynki oddane w użyczenie	2	11	151,12	Bąk -Boguchwała Lisowski Nosówka

1/ - wartość odtworzeniowa 1 m² powierzchni użytkowej w budynkach mieszkalnych ustala Wojewoda Podkarpacki na okres 6 mc od 01.10.2009 do 31.03.2010 wynosi 3.301zł/m²Możliwy czynsz – 3.301 zł x 3 % : 12 mies. = 8,25 zł/m²

Gmina mając na uwadze potrzebę rozwiązywania problemów mieszkaniowych planuje w najbliższym czasie wyremontować i adoptować na mieszkania komunalne pomieszczenia na I piętrze budynku wielofunkcyjnego w Niechobrze .

Główne kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego gmina upatruje poprzez wzrost inwestycji prywatnych inwestorów. W tym celu tworzy się warunki umożliwiające rozwój budownictwa mieszkaniowego -jedno i wielorodzinne na terenach uwzględnionych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Boguchwała.

W studium zarezerwowano również tereny przy ul. Przemysłowej będące we władaniu WODR na budownictwo wielorodzinne, w tym komunalne.

4) Mieszkaniowy zasób gminy na lata 2010 - 2014

	2010		2011		2012		2013		2014	
	Szt.	Pow.	Szt.	Pow.	Szt.	Pow.	Szt.	Pow.	Szt.	Pow.
Mieszkania komunalne	7	403,04	7	403,04	10/* ³	605,84	10	605,86	10	605,84
Lokale socj.wynaj.naczas określony	6/ ¹	290,47	6	290,47	6	290,47	6	290,47	6	290,47
	2/ ²	40,00	2	40,00	2	40,00	2	40,00	2	40,00
Mieszkania -budynki w użyczeniu	2	151,12	2	151,12	2	151,12	2	151,12	2	151,12
ogółem	17	884,63	17	884,63	20	1087,43	20	1087,43	20	1087,43

- 1/ - lokale w wyniku adaptacji budynku Domu Kultury w Niechorzu Góra.
- 2/ - otrzymane 2 lokale w Raławówce na podstawie porozumienia ze Stowarzyszeniem Pomocy im. Brata Alberta.
- 3/ - otrzymane 3 lokale w wyniku adaptacji pomieszczeń po „Sokratesie”

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

W minionych latach remonty budynków odbywały się na zasadzie usuwania awarii instalacji i wykonywania bieżących remontów zachowawczych. Przeprowadzane remonty dotyczyły głównie pokryć dachowych, obróbek blacharskich, odnowienia elewacji, remontów kominów, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy. Z tego względu w latach 2010 - 2014 poza wykonywaniem bieżących napraw i usuwaniem awarii - planuje się wykonywać głównie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenia budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Najważniejsze to:

- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej ,
- remonty instalacji wodno – kanalizacyjnych , centralnego ogrzewania i elektrycznych ,
- remonty dachów i pokryć dachowych ,
- remonty kominów,
- remonty ścian i schodów,
- docieplanie budynków ,

Czynności te mają utrzymać substancję lokalową w niepogorszonym stanie technicznym oraz poprawić warunki zamieszkania w tych lokalach. Powyższe remonty finansowane będą z wpływów pozostających po pokryciu bieżących kosztów utrzymania, lub z budżetu gminy. Gmina będzie corocznie ustalać priorytety dla remontów i modernizacji budynków wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz

zapobiegających dalszemu pogarszaniu się stanu technicznego tych budynków. Nadto zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane, jak również zostaną wzięte pod uwagę propozycje remontów, które zgłaszają lokatorzy budynków. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych przez Gminę środków finansowych.

Plan remontów

Lp.	Nazwa remontu	2010	2011	2012	2013	2014
1.	Remonty i adaptacje pomieszczeń na mieszkania	40,000	50,000			
2.	Wymiana stolarki okiennej	20,000	5,000	5,000		
3.	Remont dachu, kominów, przewodów went.	10,000		60,000		
4.	Chodniki, place, mała architektura	5,000	5,000	5,000		
5.	Przeglądy i modernizacja inst.	2,000	2,000	3,000		
6.	Wymiana stolarki drzwiowej	2,000	2,000	8,000		
7.	Wymiana/naprawa inst. elektr.	4,000	1,000	10,000		
8.	Inne remonty	10,000	10,000	5,000		
		93,000	75,000	96,000	70.000	76.000

Rozdział 3

Sprzedaż lokali w kolejnych latach

W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2010 - 2014 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- 1) Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Gminy Boguchwała w drodze zarządzenia na podstawie ustawy z dnia

21.06. 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71 poz. 733 ze zm.)

- 2) Obowiązuje wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłoszonego w drodze obwieszczenia przez Wojewodę Podkarpackiego w okresie co 6 miesięcy.
- 3) Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu o której mowa w pkt 1.
- 4) Najemcy opłacają czynsz miesięczny z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
- 5) Wprowadzenie stawek do 3% wartości odtworzeniowej, nie wymaga uzasadnienia dla najemcy. W sytuacji przewyższającej 3% wartości odtworzeniowej, wynajmujący na wyraźne żądanie najemcy przedkłada mu przyczynę podwyżki i jej kalkulację.
- 6) Czynsz, jego podwyżki i obniżki – jest naliczany od zajmowanej powierzchni użytkowej lokalu wg. zasad określonych w uchwale w sprawie zasad polityki czynszowej.
- 7) Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 mc.
- 8) Burmistrz może w uzasadnionych przypadkach obniżyć na okres 12 miesięcy czynsz osobom które osiągają średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa nie przekraczający 110% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 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

Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Burmistrz Gminy Boguchwała, co polega w szczególności na:

- a) ewidencji nieruchomości,
- b) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego;
- c) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- d) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności;
- e) współpracy z innymi podmiotami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami;
- f) podejmowaniu czynności w dochodzeniu roszczeń z tytułu umów najmu i dzierżawy oraz z tytułu innych praw rzeczowych na nieruchomości w postępowaniach sądowych. Wyżej wymienione czynności Burmistrz Gminy Boguchwała powierza Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Nieruchomości w Boguchwale.

Zarządzanie zasobami odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71 poz. 733 ze zmianami), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 46 poz. 543 ze zmianami), Kodeksu cywilnego, uchwał Rady Miejskiej w Boguchwale i innych przepisów. Nie przewiduje się zmian zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Boguchwała w latach 2010 - 2014.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów będą pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne, z opłat czynszowych za lokale użytkowe oraz z budżetu Gminy.

Głównym założeniem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest wytworzenie tzw. obiegu zamkniętego, oznaczającego przeznaczenie na

sferę mieszkaniową, środków uzyskiwanych ze sfery mieszkaniowej.

Planowane wpływy finansowe na gospodarkę mieszkaniową, w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej, przedstawia poniższa tabela:

L.P.	ZAKRES	2010	2011	2012	2013	2014
1.	Wpływy z czynszów mieszkaniowych	22.862,47	23.776,97	24.728,05	25.717,17	26.745,86
2.	Wpływy z czynszów nie mieszkaniowych	197.480,42	205.379,63	213.594,83	222.138,61	231.024,19
	Razem	220.342,89	229.156,60	238.322,88	247.855,78	257.770,05

Rozdział 7

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.

Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji remontów i modernizacji budynków w latach 2010 – 2014 w zł

Zakres wydatków	2010	2011	2012	2013	2014
Koszty bieżącej eksploatacji	21.560	25.000	28.000	31.000	34.000
Koszty remontów i modernizacji	93.000	75.000	96.000	70.000	76.000
Razem	114.560	100.000	124.000	101.000	110.000

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitałnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Planowane prace remontowe wymagają jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zostały określone w Uchwale Rady Miejskiej w Boguchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Negatywnie będą rozpatrywane i załatwiane wnioski o najem lokalu mieszkalnego od osób, które zbyły swój lokal lub budynek mieszkalny, względnie dokonały zamiany lokalu na gorszy, albo są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu lub budynku mieszkalnego

Innymi działaniami Gminy, mającymi na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego (np. realizowanego przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego),

§ 2 . Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Boguchwała.

§ 3 . Tracą moc uchwały Nr XXVII/321/05 Rady Gminy z dnia 10 marca 2005 roku, Nr XLI/540/06 z dnia 7 września 2006 roku, Nr XVIII/211/08 z dnia 26 lutego 2008 roku, Nr XXXV/383/09 z dnia 19 lutego 2009 roku.

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