

**UCHWAŁA NR XLIV/308/2014
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁYM BORZE**

z dnia 9 maja 2014 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Biały Bór
na lata 2014-2018**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), 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 (tj. Dz. U. 2014 r. poz. 150) Rada Miejska w Białym Borze uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Biały Bór na lata 2014-2018 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białego Boru.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XLI/296/2014 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie programu uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Biały Bór w latach 2014-2018.

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

RADA MIEJSKA
w Białym Borze
woj. Zachodniopomorskie

Przewodniczący Rady

Tadeusz Wiktor Markiewicz

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Białły Bór
na lata 2014-2018**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

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, a w szczególności niezbędnego zakresu zamian lokali.

Rozdział 1

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

1. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy Białły Bór oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych. Według stanu na dzień 31.12.2013 r. mieszkaniowy zasób gminy Białły Bór to **89** lokali o łącznej powierzchni użytkowej **4 127,83 m²**,

Tabela nr 1. Struktura budynków położonych na terenie miasta Białły Bór.

	Forma własności	Położenie budynku	Liczba lokali w szt	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Uwagi	Rok budowy
1.	Budynki mieszkalne będące w całości własnością Gminy Białły Bór	1. ul. Brzeźnicka 9 2. ul. Mickiewicza 4 3. ul. Nadzeczna 2A 4. ul. Sportowa 8 5. ul. Żymierskiego 2 6. ul. Żymierskiego 2a 7. ul. Żymierskiego 5 8. ul. Żymierskiego 7 9. ul. Polna 1	6 2 3 2 7 1 2 1 1	236,39 71,30 244,97 33,39 282,53 70,85 66,34 44,84 41,32	6 socjalnych 2 socjalne - - - - - - -	przed 1945 1960 1997 po 1970 przed 1928 po 1945 przed 1928 przed 1928 po 1945
		Suma	25	1 091,93	8	
2.	Budynki stanowiące współwłasność gminy	1. ul. Armii Czerwonej 7 2. ul. Armii Czerwonej 9 3. ul. Armii Czerwonej 23 4. ul. Czujna 4 5. ul. Czujna 9 6. ul. Bobolicka 8 7. ul. Brzeźnicka 23 8. ul. Jeziorna 2 9. ul. Jeziorna 3 10. ul. Podgórna 2	3 1 1 1 1 4 1 2 1 1	108,23 53,50 25,50 53,86 40,48 201,43 37,30 110,96 86,27 34,50	- - - - - - - - - -	przed 1945 przed 1945 przed 1945 przed 1945 przed 1945 po 1945 po 1945 przed 1945 przed 1928 po 1945

	11. ul. Polna 2	1	51,46	-	po 1945
	12. ul. Polna 3	1	46,50	-	po 1945
	13. ul. Sądowa 5	2	45,57	-	przed 1928
	14. ul. Żymierskiego 14	1	43,30	-	po 1945
	Suma	21	938,86	8	
	Ogółem	46	2 030,79	8	

Tabela nr 2. Struktura budynków położonych na terenie gminy Biały Bór.

	Forma własności	Położenie budynku	Liczba lokali w szt	Powierzchnia użytkowa lokali w m2	Uwagi	Rok budowy
1.	Budynki mieszkalne będące w całości własnością Gminy Biały Bór	1. Biała 24 2. Biały Dwór 12 3. Grabowo 60 4. Sępólno Małe 5 5. Sępólno Małe 17 6. Sępólno Wielkie 7 7. Sępólno Wielkie 53 8. Sępólno Wielkie 59A 9. Drzonowo 10	1 17 3 1 2 1 1 5 1	22,40 703,00 149,75 61,77 81,17 41,67 78,33 312,70 44,52	- 7 socjalnych - - - - - - -	po 1945 po 1970 przed 1928 przed 1945 przed 1945 przed 1945 po 1945 po 1970 przed 1945
		Suma	32	1495,31		
2.	Budynki stanowiące współwłasność gminy	1. Brzeźnica 17 2. Dyminek 5 3. Dyminek 13 4. Grabowo 25 5. Grabowo 44 6. Sępólno Małe 22 7. Świerszczewo 7	2 1 1 3 2 1 1	47,48 49,30 58,29 184,75 136,63 83,00 42,28	2 socjalne - - - - - 1 socjalny	po 1945 przed 1945 przed 1945 przed 1945 po 1945 przed 1945 po 1945
		Suma	11	601,73	10	
		Ogółem	43	2 097,04	18	

Dane dotyczące roku budowy budynków zostały pozyskane z ksiąg obiektów budowlanych prowadzonych dla danego obiektu.

W zasobach gminy Biały Bór obecnie znajduje się 18 budynków będących w całości własnością gminy Biały Bór, w których znajduje się 57 lokali mieszkalnych. Gmina posiada udział we współwłasności w 21 budynkach, w których znajdują się 32 lokale.

Gmina Biały Bór posiada 18 lokali socjalnych, w tym 8 lokali na terenie miasta o powierzchni 307,69 m2, oraz 10 lokali na terenie gminy o powierzchni 310,04 m2.

Gmina nie posiada zasobu pomieszczeń tymczasowych, o których mowa w art. 25 c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

- 1) W związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez dotychczasowych najemców, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał sukcesywnie zmniejszeniu.
- 2) W Gminie Biały Bór nie przewiduje się budowy nowych lokali mieszkalnych w latach 2014-2018.

3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Dotychczasowy stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy jest zróżnicowany z uwagi na wiek i brak w przeszłości przeprowadzonych niezbędnych remontów. Największy procent budynków w zasobie został wybudowany w latach 1945-1950.

Zakłada się przeprowadzenie remontu rocznie w 2 lokalach lub 1 budynku wraz z częściami i instalacjami wspólnymi (pokrycie dachowe, instalacje: wod-kan, elektryczne, kominy, stolarka okienna i drzwiowa.)

Tabela nr 3. Struktura budynków pod względem roku budowy.

1.	Rok zakończenia budowy budynku	Ilość budynków	Procentowy udział w całym zasobie mieszkaniowym
1.	Przed 1928	6	15 %
2.	Przed 1945	15	38 %
3.	Przed 1950	13	33 %
4.	1960	1	3 %
5.	1970	3	8 %
6.	1997	1	3 %
	Razem	39	100 %

Stan techniczny budynków lub poszczególnych lokali jest dostateczny, jeden budynek jest w stanie złym, pięć budynków w stanie dobrym. Przeglądy budowlane sugerują wykonanie remontów i modernizacji w zakresie naprawy dachów, uzupełnianie tynków zewnętrznych, malowanie elewacji, kominów, instalacji elektrycznych, wykonania odpowiedniej wentylacji, odgrzybienia i ocieplania.

Tabela nr 4. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy

1.	Stan techniczny budynków	Liczba budynków
2.	dobry	5
3.	dostateczny	83
4.	zły	1
	Ogółem	99

Rozdział 2.

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

1. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1) Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych,
- podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu,
- zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które ze względu na trudne warunki materialne, zdrowotne i inne nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- zapewnienie lokali socjalnych przy wykorzystaniu istniejącego zasobu w nieruchomościach gminy. Konieczność systematycznego powiększania zasobu lokali socjalnych wynika z ustawowych regulacji zgodnie, z którymi wyroki o eksmisję orzekane wobec kobiet w ciąży, osób niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych, obłożnie chorych oraz osób sprawujących opiekę nad takimi osobami, emerytami, rencistami, osobami spełniającymi kryteria do otrzymania świadczeń z pomocy społecznej a także wobec bezrobotnych, określają uprawnienie do lokalu socjalnego. Zapewnienie takich lokali należy do obowiązków gminy.

2. Analiza potrzeb remontowych.

- część budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno- budowlanych,
- priorytetowym celem planowanych remontów są naprawy, modernizacje i zabezpieczenia instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych już istniejących instalacji gazowych oraz przewodów dymowych i wentylacji,
- Utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.) raz w roku poddawane są sprawdzeniu stany techniczne budynków komunalnych administrowane przez gminę. Również raz w roku przeprowadzana jest okresowa kontrola instalacji gazowych, przewodów kominowych i wentylacyjnych. Na bieżąco czyszczone są przewody kominowe w budynkach mieszkalnych administrowanych przez gminę. Raz na pięć lat poddawane są sprawdzeniu stany techniczne budynków, badana jest instalacja elektryczna i piorunochronowa.

3. Plan remontów nieruchomości gminnych.

Wnioski do planu remontów lokali i budynków mieszkalnych są przyjmowane na bieżąco. Burmistrz Białego Boru mając na względzie priorytety wynikające ze stanów technicznych budynków, plan remontów będzie ustalał corocznie, po analizie protokołów z przeglądów budowlanych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W związku z planowaną sprzedażą mieszkań i budynków jednorodzinnych na rzecz najemców i udzielenie korzystnych bonifikat stworzono warunki sprzyjające wykupowi mieszkań przez rodziny o różnym stopniu zamożności. Zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Biały Bór określa odrębna Uchwała.

Sprzedaż lokali następować będzie na wniosek najemcy lub na podstawie oferty złożonej z urzędu.

Tabela nr 5. Prognozowana ilość sprzedaży lokali mieszkalnych

Rok	2014	2015	2016	2017	2018
Ilość lokali	2	2	2	2	2

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawkę bazową czynszu określa się w drodze Zarządzenia Burmistrza.
2. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali ustala Rada Miejska w Białym Borze.
3. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - a) położenie budynku,
 - b) położenie lokalu w budynku,
 - c) wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje,
 - d) stan techniczny.
4. Do czynników powodujących obniżenie czynszu zalicza się:
 - położenie w suterenie, na poddaszu - 10 %
 - położenie lokalu na terenie wiejskim - 20 %
 - brak centralnego ogrzewania - 10 %
 - brak łazienki w mieszkaniu - 10 %
 - brak WC w mieszkaniu - 10 %
 - wybudowanie budynku przed 1950 rokiem - 10 %.
5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.
6. W przypadku redukcji wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z w/w czynnikami.

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

- 1) Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz lub podmiot przez niego upoważniony.
- 2) Lokalami położonymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzają zarządcy wybrani przez Wspólnotę Mieszkaniową.
- 3) Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.
- 4) Umowy najmu z najemcami zawiera Burmistrz.
- 5) Wpływy z opłat za najem lokali są przychodami gminy i są przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów posiadanych lokali.
- 6) W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, o ile nie będzie to wynikało z przepisów rangi wyższej, które będą do tego obligowały gminę.

Rozdział 6.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów będą pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz w miarę możliwości ze środków własnych gminy lub innych dotacji i funduszy celowych.
2. Wysokość wydatków na dany rok określa uchwała budżetowa.

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, koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być, w miarę potrzeb przeznaczane na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Tabela nr 6. Zestawienie planowanych wydatków związanych z lokalami mieszkalnymi.

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków w zł				
	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
Bieżąca eksploatacja	197.600	193.600	189.600	185.600	181.600
Remonty budynków i lokali komunalnych	50.000	30.000	40.000	50.000	60.000
Modernizacja przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych	5.000	5.000	4.000	4.000	4.000
Suma	252.600	228.600	233.600	239.600	245.600

Rozdział 8.
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy, a w szczególności niezbędnego zakresu zamian lokali

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy przyjąć następujące zasady:

- 1) w przypadku zamian lokali między najemcami, należy umożliwiać dokonywanie tych zamian najemcom, którzy nie posiadają zadłużenia z tytułu opłat czynszowych;
- 2) preferowanie zamian lokali większych na mniejsze, posiadające obniżony standard wyposażenia, w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych;
- 3) racjonalne wykorzystanie środków finansowych na remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych;
- 4) aktywna windykacja należności czynszowych tzn. najemcy o trudnej sytuacji materialnej będą informowani o możliwościach uzyskania dodatków mieszkaniowych i innych formach pomocy.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Tadeusz Wiktor Markiewicz