

46

UCHWAŁA Nr VI / 43/07
RADY MIEJSKIEJ w BIAŁYM BORZE
z dnia 21 marca 2007 roku

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Biały Bór w latach 2007- 2012 wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Biały Bór

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337) oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r . nr 31 , poz. 266 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Białym Borze uchwala, co następuje:

Uchwala się :

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Biały Bór w latach 2007 – 2012, w następującym brzmieniu,

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY BIAŁY BÓR W LATACH 2007 – 2012

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
Gminy Biały Bór w poszczególnych latach.

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Biały Bór w roku 2007.

Wyszczególnienie	Ilość lokali i budynków mieszkalnych z zasobu gminy w sztukach		
	Na terenie miasta	Na terenie gminy	Razem
Budynki mieszkalne	28	20	48
Lokale mieszkalne	56	43	99
Budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy	9	13	22
Zasób mieszkaniowy w budynkach Gminy	19	30	49
Zasoby mieszkaniowe wspólnot z udziałem Gminy	8	3	11
Zasoby mieszkaniowe z nieuregulowanym statusem wspólnot	11	4	15

W powyższym zestawieniu wykazano lokale i budynki znajdujące się bezpośrednim trwałym zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Zestawieniem objęto 5 lokali mieszkalnych położonych ; w siedzibie zakładu , sali sportowej i budynku Gminnej Przychodni Zdrowia.

Mieszkaniowy zasób gminy w większości położony jest w budynkach wybudowanych przed 1939 rokiem. Z tych względów ich stan techniczny jest niezadowolający i wymagają one przeprowadzenia remontów.

Zestawienie budynków komunalnych w zależności od roku budowy jest następujące:

- a) 19 budynków wybudowanych jest przed 1939 rokiem.
- b) 2 budynki wybudowane w 1970 roku – Biały Dwór , Ul. Rybacka 4 w Białym Borze
- c) 1 budynek z 3 mieszkaniami , wybudowany w 1996 roku – Przychodnia Zdrowia,
- d) 10 budynków z lokalami stanowiącymi częściowo zasób gminy z zawiązanymi wspólnotami, wybudowanych zostało przed 1939 r.
- e) 1 budynek z 2 lokalami mieszkalnymi wchodzącymi do zasobu gminy wybudowany został w 1967 roku. – Biały Bór ul. Żymierskiego 21.

2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Biały Bór w latach 2007 – 2012.

Gminny zasób mieszkaniowy zmieni się w latach 2007 – 2012 w stosunku do stanu opisywanego w pkt. 1, z powodu planowanej sprzedaży zasobów mieszkaniowych . Z uwagi na ograniczone środki finansowe nie przewiduje się nowych inwestycji mieszkaniowych.

Ze względu na zły stan techniczny 90% zasobu mieszkaniowego gminy wymaga przeprowadzenia remontów a 4 z nich kwalifikuje się do remontu kapitalnego, który należałoby przeprowadzić w terminach jak niżej;

- a) Biały Bór ul. Bobolicka nr 8 do 30 września 2008 r - 4 lokale
- b) Biały Bór ul. Armii Czerwonej nr 9 do 30 czerwca 2009 r – 4 lokale
- c) Sępolno Wielkie nr 15 do 30 czerwca 2010 r – 1 lokale
- d) Biały Bór ul. Armii Czerwonej nr 7 do 30 czerwca 2011 r. – 3 lokale

3. W latach 2007 – 2012 gmina będzie dążyć do całkowitej sprzedaży lokali mieszkalnych , szczególnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych , co pozwoli na odciążenie budżetu gminy z kosztów fundusze remontowe wspólnot.

4. W przypadku nie wykupienia wszystkich lokali mieszkalnych przez najemców do 2012 roku , gmina utworzy odrębny Zakład w formie Spółki z o.o. i wniesie na jej rzecz aportem nie sprzedane lokale mieszkalne.

5. W celu zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych na okres 2007 – 2012 roku wyłącza się ze sprzedaży niżej wymienione budynki i lokale :

- a) Budynki nr 2, nr 2 A , nr 5 i 7 - przy ul. Żymierskiego w Białym Borze
- b) Budynek nr 4 przy ul. Mickiewicza w Białym Borze,
- c) Lokale – nr 6, nr 7, nr 8, nr 20, nr 22, nr 24 w budynku mieszkalno hotelowym Biały Dwór 12.
- d) Lokal nr 3 położony w suterenie budynku nr 11 przy ul. Armii Czerwonej w Białym Borze ,
- e) Budynek użytkowy z 3 lokalami mieszkalnymi w budynku Gminnej Przychodni Zdrowia w Białym Borze

6. Status lokalu socjalnego otrzymują budynki i lokale mieszkalne wyszczególnione w pkt. 5 litera „b” , „c” i „d” , oraz budynek nr 13 w Sępolnie Małym.

W razie potrzeby w przypadkach losowych gmina zapewnienia lokale socjalne i zastępcze z wynajmu od spółdzielni mieszkaniowych, osób prywatnych. lub innych

podmiotów .

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2007-2012

1. W związku z ograniczonymi możliwościami finansowymi gminy Biały Bór oraz ze względu na fakt , iż potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego są bardzo duże, ustala się następujące priorytety w przeprowadzaniu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy Biały Bór:
 - 1) wymiana lub naprawa pokryć dachowych,
 - 2) modernizacja instalacji wodno - kanalizacyjnej,
 - 3) wymiana instalacji elektrycznej i stolarki okiennej
 - 4) modernizacja urządzeń grzewczych ,
 - 5) termomodernizacja – ocieplanie budynków i kolorystyka elewacji.
2. Wpływy z czynszów w 2006 r w wysokości - 136.892,00 zł
w tym :

a) za lokale mieszkalne w wysokości	- 107.758,00 zł
b) za lokale użytkowe w wysokości	- 24.879,00 zł
c) opłaty wspólnot mieszkaniowych w wysokości	- 4.255,00 zł

pokryją koszty eksploatacji lokali , koszty ich konserwacji bieżącej, koszty remontów pustostanów jak i wynagrodzenia z tytułu zarządu nieruchomościami wspólnymi.
3. W latach 2007 – 2012 środki na potrzeby remontowe tworzone będą z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe , sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych , dofinansowania gminy oraz kredytów i pożyczek.
Realizacja remontów zasobów mieszkaniowych znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych przeprowadzana będzie zgodnie z ustalonym przez zarządcę rocznym harmonogramem zatwierdzanym do 30 października każdego roku przez Burmistrza Miasta i Gminy Biały Bór.
4. Wysokość niezbędnych środków na potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego wyniesie - 195.000,00 zł z tego na poszczególne lata przypada:
 - 1) 2007 - 20.000,00 zł
 - 2) 2008 - 25.000,00 zł
 - 3) 2009 - 30.000,00 zł
 - 4) 2010 - 35.000,00 zł
 - 5) 2011 - 40.000,00 zł
 - 6) 2012 - 45.000,00 zł

Rozdział III

Planowana sprzedaż w kolejnych latach

W celu zachęcenia najemców do wykupu wynajmowanych przez nich mieszkań ustala się następujące zasady sprzedaży lokali mieszkalnych:

- 1) sprzedaż lokalu mieszkalnego może następować na rzecz najemcy jeżeli lokal lub budynek nie został wyłączony ze sprzedaży lub nie jest przeznaczony do rozbiórki i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pozwala na dokonanie sprzedaży,
- 2) sprzedaż lokali z częściami przynależnymi następuje z jednoczesną sprzedażą na własność gruntu umożliwiającą racjonalne korzystanie z całego budynku,
- 3) sprzedaż lokali najemcom korzystającym z przysługującego im pierwszeństwa nabycia lokalu następuje za wartość lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę według obowiązujących przepisów z zastrzeżeniem pkt. 4- 6,

- 4) najemcom, którzy złożyli wniosek o wykup lokalu przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały i z którymi do tego dnia nie zawarto umów sprzedaży oraz najemcom, którzy złożyli wniosek o wykup lokalu do dnia 31 grudnia 2010 r. z jednorazową zapłatą należności za lokal przed zawarciem umowy notarialnej sprzedaży, przyznaje się ulgę w wysokości 99 % od wartości lokalu z częściami przynależnymi i gruntem ustalonej przez uprawnionego rzeczoznawcę.
- 5) koszty związane z przygotowaniem lokalu do sprzedaży oraz koszty zawarcia umowy notarialnej i związane z tym koszty opłaty sądowej pokrywa nabywca lokalu,
- 6) najemca, który nabył lokal z zastosowaniem ulgi i zbył go lub przeznaczył na inny cel niż mieszkaniowy przed upływem pięciu lat od dnia zakupu zobowiązany jest do zwrotu gminie udzielonej ulgi po jej waloryzacji. Zwrot ulgi nie dotyczy przypadku zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej wskazanej w art. 4 pkt.14 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami),
- 7) lokale mieszkalne, których najemcy nie złożyli wniosku o wykup do dnia 31 grudnia 2012 r., oraz lokale nie sprzedane do tej daty zostaną wniesione aportem do zakładu jak określono w rozdziale 1 pkt. 4.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

Stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy ustala Burmistrz Białego Boru, przy czym wysokość czynszu oblicza się jako iloczyn wartości jednego punktu, ilości punktów oraz powierzchni użytkowej lokalu.

Ilość punktów jest przyznawana lokalowi z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość:

I. OGÓLNY STAN TECHNICZNY BUDYNKU

- | | |
|--|---------------|
| 1) budynki wzniesione do 1950 roku | + 3 pkt |
| 2) budynki wzniesione w latach 1950 do 1970 | + 5 pkt |
| 3) budynki wzniesione po 1970 r | + 8 pkt |
| 4) budynki zakwalifikowane do kapitalnego remontu lub rozbiórki socjalnego | stawka lokalu |

II. ATRAKCYJNOŚĆ USYTUOWANIA LOKALU MIESZKALNEGO

- | | |
|--|---------|
| 1) lokal na parterze | - 1 pkt |
| 2) lokal na I lub II piętrze | + 1 pkt |
| 3) małe domy mieszkalne do 2 lokali mieszkalnych | + 2 pkt |
| 4) lokale suterenie lub na poddaszu | - 2 pkt |
| 5) lokale położone na wsi | - 2 pkt |
| 6) lokale położone w budynkach mieszkalno użytkowych | - 1 pkt |

III. ATRAKCYJNOŚĆ UŻYTKOWA LOKALU

- | | |
|--------------------------------------|---------|
| 1) łazienka w lokalu | + 3 pkt |
| 2) wc w lokalu | + 2 pkt |
| 3) wc poza lokalem | - 1 pkt |
| 4) wc poza budynkiem | - 2 pkt |
| 5) ciemna kuchnia lub wnęka kuchenna | - 1 pkt |

IV. WYPOSAŻENIE MIESZKANIA W INSTALACJE TECHNICZNE

- | | |
|-----------------------------|---------|
| 1) instalacja c. o. | + 2 pkt |
| 2) instalacja wodociągowa | + 2 pkt |
| 3) instalacja kanalizacyjna | + 2 pkt |
| 4) instalacja gazowa | + 2 pkt |
| 5) c. o. etażowe | + 1 pkt |

V. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI W BUDYNKU I NA POSESJI

- 1) sprzątanie budynku i przyległej posesji + 3 pkt
- 2) sprzątanie posesji + 1 pkt

Najemca oprócz czynszu obowiązany jest uiszczać opłaty za energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, wodę oraz inne świadczenia, w szczególności odbiór nieczystości stałych i płynnych.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach oraz działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy Biały Bór należy do Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Białym Borze.

I. Na zarząd zasobem mieszkaniowym gminy składa się:

1. zawieranie umów najmu z najemcami lokali mieszkalnych i lokali socjalnych,
2. pobór ściagalność należnych opłat z tytułu świadczonych usług i czynszu,
3. świadczenie usług w zakresie zaplanowanych remontów i konserwacji lokali,
4. świadczenie usług w zakresie dostawy wody i odbioru nieczystości płynnych,
5. pobór i rozliczanie należności z tytułu zarządu nieruchomościami wspólnymi,
6. sporządzanie dla Burmistrza Białego Boru rocznych harmonogramów i kosztorysów w zakresie planowanych kosztów remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych gminy i wspólnot mieszkaniowych.

II. Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym.

1. wykonanie remontów kapitalnych dwóch budynków w Białym Borze przy i Armii Czerwonej 7 i 9,
2. podjęcie działań w celu doprowadzenia do sprzedaży 90 % lokali mieszkalnych z dotychczasowego zasobów gminy do końca 2012 r
3. spowodowanie do końca 2007 r rozliczeń i systematycznych wpłat na fundusz remontowy i zarząd na nieruchomościach wspólnych,
4. upoważnienie dyrektora do reprezentowania gminy w sporach sądowych o ściąganie zaległych należności czynszowych i uzasadnione przeprowadzenie eksmisji,
5. utworzenie Spółek z o. o. upoważnionych do:
 - a) przeprowadzania remontów i gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym i wspólnotami,
 - b) prowadzenia usług w zakresie odbioru nieczystości płynnych, oczyszczania miasta i utrzymania zieleni miejskiej.
6. przekazania aportem na rzecz spółki uprawnionej do gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy lokali i budynków mieszkalnych, które nie zostaną sprzedane do końca 2012 roku i lokali socjalnych.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Ustala się następujące źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2007 – 2012:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2) dofinansowanie z budżetu gminy w wysokości 100 % wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 3) dofinansowanie z budżetu gminy w wysokości 20% kosztów remontów kapitalnych,
- 4) środki pochodzące z pożyczek i kredytów.

Rozdział 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

Wysokość wydatków w kolejnych latach

	koszty bieżącej eksploatacji i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	koszty remontów i wydatki na fundusze remontowe wspólnot	koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	wydatki inwestycyjne
2007	45.360	12.000	20.000	
2008	113.400	30.000	25.000	
2009	119.070	31.500	30.000	
2010	125.023	33.075	35.000	
2011	131.274	34.728	40.000	
2012	137.837	36.464	45.000	

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białego Boru.

§. 3. 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