

**UCHWAŁA NR XXVIII/146/12
RADY MIEJSKIEJ W MIŁOŚLAWIU**

z dnia 28 grudnia 2012r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Miłosław na lata 2013-2017**

Na podstawie 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 (tekst jednolity: Dz. U z 2005 r. Nr 31, poz. 266 zmiany: Dz. U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13 oraz z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz.1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz.142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) Rada Miejska uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miłosław na lata 2013-2017

§ 1.1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2013-2017

1) Aktualna wielkość mieszkaniowego zasobu gminy:

Lp.	Treść	Rok 2012
1	Ilość budynków w całości należących do gminy Miłosław Ilość budynków, w których znajdują się lokale komunalne (wspólnotowe)	20 15
2	Ilość lokali ogółem w tym 1) lokali socjalnych 2) lokali w budynkach komunalnych 3) lokali we wspólnotach mieszkaniowych	137 15 94 28
3	Powierzchnia użytkowa lokali ogółem w m ² w tym: 1) lokali socjalnych 2) lokali w budynkach komunalnych 3) lokali we wspólnotach mieszkaniowych	5.711,52 570,45 3.970,30 1.170,77

2) Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Miłosław na lata 2013-2017

Lp.	Treść	2013	2014	2015	2016	2017
1	Ilość budynków w całości należących do gminy Miłosław	20	19	18	18	18
2	Ilość lokali, których gmina jest właścicielem we wspólnotach mieszkaniowych	28	26	25	24	23
3	Ilość lokali ogółem w tym					
	1) lokali socjalnych	15	15	15	15	15
	2) lokali w budynkach komunalnych	94	91	91	91	91
	3) lokali we wspólnotach mieszkaniowych	28	26	25	24	23
4	Powierzchnia użytkowa lokali ogółem w m ²					
	1) lokali socjalnych	570,45	570,45	570,45	570,45	570,45
	2) lokali w budynkach komunalnych	3.763,82	3.763,82	3.763,82	3.763,82	3.763,82
	3) lokali we wspólnotach mieszkaniowych	1.116,77	1.074,19	1.059,29	1.041,59	1.006,81

3) Ocena aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

Wiek budynków mieszkaniowego zasobu gminy mieści się w przedziale: przed 1900 r. do 1997 r. Są to budynki o konstrukcji murowanej z cegły, gazobetonu i pustaków żużlowych. Pokrycia dachowe wykonane są z dachówki, papy i eternitu (do 2032 r. należy zastąpić pokrycia dachów z eternitu na pokrycia nie zawierające substancji szkodliwych / niebezpiecznych). Budynki wyposażone są w instalacje elektryczne (w 100%), wodno - kanalizacyjne (w 90%) i centralnego ogrzewania (w 11,54%). Większość substancji mieszkaniowego zasobu gminy wymaga znacznych nakładów na remonty i konserwację.

4) Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Miłosław na lata 2013-2017

Celem gminy Miłosław jest niedopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków w ramach posiadanych wpływów za lokale mieszkalne i użytkowe ze środków budżetu gminy oraz funduszy pozyskanych z zewnątrz. Dążyć należy do podnoszenia standardu lokali, estetyki budynków jako całości i likwidacji zużycia funkcjonalnego .

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu technicznego budynków mieszkaniowego zasobu gminy wg poszczególnych branż ustalony zostanie harmonogram remontów i napraw.

Z wstępnej oceny stanu technicznego budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy w pierwszej kolejności zaleca się wykonanie w latach 2013-2017 robót: naprawa kominów i przewodów wentylacyjnych (ponad połacią dachu), przekładanie i

naprawy dachów, w tym instalacji odgromowej, wymianę stolarki budowlanej, wymianę i modernizację instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej, remonty elewacji i klatek schodowych, docieplanie ścian zewnętrznych, wykonanie dokumentacji technicznych i przeglądów.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2013-2017

1) Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy ocenić należy jako dostateczny. Miłosław dysponuje starym zasobem mieszkaniowym. Powstająca od lat tzw. luka remontowa jest tak duża, że jej całkowite usunięcie jest w praktyce nieosiągalne. Dlatego program remontów i modernizacji budynków mieszkaniowych został opracowany z uwzględnieniem spraw technicznych (rodzaj remontu), ekonomicznych (koszt) i społecznych (los lokatorów remontowanych budynków). Mając powyższe na uwadze, remonty rozpocząć należy od zabezpieczających i pośrednich. Do takich należą remonty i wymiany pokryć dachowych oraz wymiana stolarki okiennej i drzwiowej i naprawy schodów. Remonty i odnawianie elewacji zewnętrznych budynków planowane są na dalsze lata. Piece kaflowe przestawiane są systematycznie i w tym przypadku większych zaległości nie notuje się. Na remonty bieżące największe zapotrzebowanie jest w starych zasobach, gdzie zużycie fizyczne jest duże. Remontów kapitalnych w latach 2013-2017 nie przewiduje się. Modernizację instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej przeprowadzać się będzie planowo, rozpoczynając od tych najstarszych. Awarie likwidowane będą po ich powstaniu. Celem remontów i modernizacji jest zatrzymanie dekapitalizacji budynków, przywrócenie ich funkcjonalności, docelowo poprawa warunków mieszkaniowych i na stałe niedopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

2) Plan remontów i modernizacji budynków i lokali (wartość w tys. zł)

Lp.	Rodzaj robót	2013	2014	2015	2016	2017
1	Dokumentacje, ekspertyzy	20	20	15		
2	Remonty dachów	50	50	50		
3	Roboty a) zduńskie b) kominiarskie	10	10	10	10	10
4	Wymiana: instalacji elektrycznych i odgromowych, urządzeń kanalizacyjnych, urządzeń wodociągowych wraz z opomiarowaniem	20	10	20		20
5	Modernizacja i remonty instalacji c.o. i c.w.	10	10	20	40	40
6	Roboty różne (awarie, rozbiórki)	20	30	30	20	20

7	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10		10		
8	Remont elewacji i malowanie klatek schodowych		10			20
9	Docieplanie ścin zewnętrznych			30	30	

Zakres potrzeb remontowych i modernizacji budynków obejmuje zatem prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczających budynek przed dalszą degradacją. Plan obejmuje lokale mieszkalne i socjalne gminy Miłosław (z wyłączeniem lokali mieszkalnych gminy Miłosław znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych).

3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2013-2017

Lp.	rok	ilość	Planowana powierzchnia łączna lokali przeznaczonych do sprzedaży
1	2013	3	90
2	2014	2	70
3	2015	1	30
4	2016	2	70
5	2017	2	70
Razem		10	330

4. Zasady polityki czynszowej gminy w latach 2013-2017 oraz warunki obniżania czynszu

1) Sposób ustalania stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także podwyżek czynszu określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2) Do ustalania stawek, o których mowa w pkt 1, uprawniony jest Burmistrz Gminy.

3) Burmistrz Gminy wykonując wyżej wymienione czynności, będzie kierował się przepisami ustawy oraz następującymi zasadami:

a) stawki czynszu powinny zapewnić gminie jako właścicielowi budynków dostateczne wpływy środków finansowych pokrywających wydatki na bieżącą eksploatację i techniczne utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym; mieszkańcom gminy powinny stworzyć warunki do uzyskania dostępu do samodzielnego lokalu;

b) zakłada się, że od roku 2013 stawka czynszu w stosunku rocznym nie będzie niższa niż 1,5% wartości odtworzeniowej lokalu i będzie stopniowo wzrastać w latach następnych.

4) Obniżenie czynszu może nastąpić pod warunkiem spełnienia przez najemcę kryterium dochodowego określonego w przepisach pomocy społecznej i jednocześnie wystąpienie uzasadnionej potrzeby czasowego obniżenia czynszu wynikająca ze względów społecznych (trwałe inwalidztwo, bezrobocie) lub zdarzeń losowych (pożar, powódź, huragan).

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miłosław oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2013-2017

1) Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miłosław obejmuje podejmowanie decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania lokali i budynków w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem. Jest to więc realizacja celu użytkowego obiektów rozumiana jako stałe utrzymywanie zasobu w zdadności do użytkowania na cele mieszkaniowe, a tym samym utrzymywanie w sprawności technicznej wszystkich instalacji budynków i lokali i ich elementów konstrukcyjnych. Wynika to:

- ze szczupłości środków finansowych pochodzących z czynszów za lokale mieszkalne, co znacząco ogranicza poprawę standardu mieszkań;

- z faktu, iż przeciętne nakłady na remonty, jakie przez wiele lat były przeznaczane na ten cel, zaledwie wystarczyły na remonty polegające na usuwaniu najbardziej groźnych dla trwałości budynków i bezpieczeństwa uszkodzeń i zniszczeń elementów budowlanych.

Realizacja celu użytkowego oznacza, że istotnym zagadnieniem będzie nie przyrost wartości nieruchomości, lecz zapobieganie jej spadkowi.

2) W latach 2013-2017 zakłada się:

- a) popieranie zamian lokali umożliwiających ich dostosowanie do potrzeb osobowych i możliwości finansowych najemców i innych osób korzystających z mieszkań. Pozwoli to na rozwiązanie problemów zadłużeń czynszowych i ograniczenie przyznawania dodatków mieszkaniowych najemcom zajmujących lokale o powierzchni znacznie przekraczającej ich potrzeby i przyznawanie niższych dodatków mieszkaniowych rodzinom, które w wyniku zamiany otrzymają mniejsze mieszkania;

- b) systematyczny spadek udziału gminy w budynkach istniejących wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali dotychczasowym najemcom.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2017 w tys.

Planuje się, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy czynszów za lokale mieszkalne. Zakłada się następujące wpływy z czynszów:

Lp.	wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017
1	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	229	229	284	284	284

7. Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi

1) Szacuje się, że wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2013-2017 kształtować się będą następująco w tys.:

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów budynków	Koszty modernizacji lokali i budynków	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest współwłaścicielem
1	2013	150	70	50	36
2	2014	150	70	50	36
3	2015	180	80	70	38
4	2016	180	80	70	40
5	2017	180	80	70	40

2) Wydatki inwestycyjne

W latach 2013-2017 w zależności od sytuacji ekonomicznej gminy przewiduje się powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy oraz remonty.

8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Przedstawione w pkt I-VII zamierzenia mające na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miłosław uwzględniają aktualne i przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe gminy. Niezależnie od tego w latach 2013-2017 Burmistrz Gminy podejmie także inne działania – w miarę posiadanych i pozyskiwanych środków finansowych (budżetowych i pozabudżetowych, w tym kredytów i pożyczek). Ich źródłem będzie m.in. wykonanie planowanej sprzedaży mieszkań, o której

mowa w pkt III. Lokale mieszkalne znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych planuje się zbyć obecnym najemcom. W przypadku rezygnacji najemcy z chęci wykupu zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego w istniejących wspólnotach przewiduje się możliwość sprzedaży lokalu w drodze przetargu, o ile najemca nie wyrazi zgody na dobrowolne przekwaterowanie do lokalu zaproponowanego przez gminę. Pozyskane środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych przewiduje się przeznaczyć na zakup i remonty lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy (np. lokale socjalne – kontenery).

2. Ustalone potrzeby remontowe i plan remontów wykazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu, dlatego nie przewiduje się potrzeby wykwaterowania lokatorów z lokali mieszkalnych i przydzielenia lokali zamiennych.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

/~/ inż. Jarosław Sobczak

U Z A S A D N I E N I E
DO UCHWAŁY NR XXVIII/146/12 RADY MIEJSKIEJ W MIŁOŚŁAWIU

z dnia 28 grudnia 2012 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Miłosław na lata 2013-2017**

Obowiązek uchwalenia co najmniej 5-letniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miłosław wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 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 późniejszymi zmianami).

Program ten zawiera dane dotyczące wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy. Określa potrzeby remontowe i modernizację zasobu. Ponadto określa politykę gminy w zakresie polityki czynszowej i sprzedaży lokali.

Mając na uwadze zapisy ustawy, zasadne jest podjęcie uchwały określającej wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miłosław.

B U R M I S T R Z

/~/ mgr Zbigniew Skikiewicz