

**Uchwała nr VII/53/07
Rady Miejskiej w Miłosławiu
z dnia 26 czerwca 2007 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miłosław
na lata 2008 - 2012**

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 zmiany Dz.U. z 2004 roku Nr 281 poz. 2783, Dz.U. z 2006 roku Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz.1833) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 zmiany Dz.U. z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz.U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Dz.U. z 2004 roku Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Dz.U. z 2005 roku Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, Dz.U. z 2006 roku Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, Dz.U. z 2007 roku Nr 48 poz. 327), Rada Miejska uchwala, co następuje:

§1

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miłosław na lata 2008 - 2012 w brzmieniu określonym załącznikiem do uchwały.

§2

Traci moc Uchwała [Nr XXVII/159/01](#) Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 20 listopada 2001 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miłosław na lata 2002 – 2006 oraz uchwała [Nr IX/48/03](#) Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie zmiany uchwały [Nr XXVII/159/01](#) Rady Miejskiej w Miłosławiu w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2002 – 2006.

§3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

(-) inż. Jarosław Sobczak

Uzasadnienie
do uchwały nr VII/53/07 Rady Miejskiej w Miłosławiu
z dnia 26 czerwca 2007 r.

Ustawa powołana w podstawie prawnej uchwały nałożyła na gminę szereg obowiązków. Jednym z nich jest uchwalenie przez Radę programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Program przedstawiony w proponowanym brzmieniu uwzględnia w swej formie wymogi dotyczące jego treści określone w art. 21 ust.2 ustawy, w treści natomiast aktualny stan mieszkaniowego zasobu gminy Miłosław i możliwości finansowe gminy.

B U R M I S T R Z

(-) mgr Zbigniew Skikiewicz

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miłosław na lata 2008 - 2012

I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2008 - 2012.

1. Aktualna wielkość mieszkaniowego zasobu gminy:

l.p.	Treść	Rok 2007
1.	Ilość budynków w całości należących do gminy Miłosław	25
	Ilość budynków, w których znajdują się lokale komunalne (wspólnotowe)	15
2.	Powierzchnia budynków w całości należących do gminy Miłosław w m ²	7.057,35
3.	Ilość lokali ogółem	156
	w tym:	
	1. lokali socjalnych	14
	2. lokali w budynkach komunalnych	105
	3. lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych	37
4.	Powierzchnia użytkowa lokali ogółem w m ²	6.659,57
	w tym:	
	1. lokali socjalnych	540,73
	2. lokali w budynkach komunalnych	4.625,58
	3. lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych	1.493,26

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Miłosław na lata 2008 - 2012.

lp.	Treść	2008	2009	2010	2011	2012
1.	Ilość budynków w całości należących do gminy Miłosław	25	25	25	25	25
2.	Ilość lokali których gmina jest właścicielem we wspólnotach mieszkaniowych	35	32	29	27	25
3.	Powierzchnia budynków w całości należących do gminy Miłosław w m ²	6.987,35	6.882,35	6.777,35	6.707,35	6.637,35
4.	Ilość lokali ogółem					
	w tym:					
	1. lokali socjalnych	14	14	14	14	14
	2. lokali w budynkach komunalnych	105	105	105	105	105
	3. lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych	35	32	29	27	25
5.	Powierzchnia użytkowa lokali ogółem w m ²					
	w tym:					
	1. lokali socjalnych	540,73	540,73	540,73	540,73	540,73
	2. lokali w budynkach komunalnych	4.625,57	4.625,57	4.625,57	4.625,57	4.625,57
	3. lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych	1.423,25	1.318,26	1.213,25	1.143,25	1.073,25

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 remontów.

4. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Miłosław na lata 2008 - 2012.

Celem gminy Miłosław jest nie dopuszczenie 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 2008 - 2012 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.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2008 - 2012.

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 przedstawione 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 2008 - 2012 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 poprawę 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	Rok 2008	Rok 2009	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012
1.	Dokumentacje, ekspertyzy	40	40	20		20
2.	Remonty dachów	80	80	80	10	
3.	Roboty a) zduńskie b) kominiarskie	10	10	10		10
4.	Wymiana: instalacji elektrycznych i odgr. urządzeń kanalizacyjnych urządzeń wodociągowych wraz z opomiarowaniem	10	10	40	70	50
5.	Moder. i remonty instal.c.o. i c.w.			20	50	40
6.	Roboty różne (awarie, rozbiórki)	30	30	30	30	40
7.	Wym. stolarki okiennej, drzwiowej				40	30
8.	Remont elewacji i malowanie klatek schodowych				40	20
9.	Docieplanie ścian zewnętrznych				30	20

III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2008 - 2012.

lp	rok	ilość	Planowana powierzchnia łączna lokali przeznaczonych do sprzedaży
1.	2008	2	70
2.	2009	3	105
3.	2010	3	105
4.	2011	2	70
5.	2012	2	70
ogółem		12	420

IV. Zasady polityki czynszowej gminy w latach 2008 – 2012.

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 roku 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:
 - 1) 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;
 - 2) zakłada się, że od roku 2008 stawka czynszu w stosunku rocznym nie będzie niższa niż **1,5%**, wartości odtworzeniowej lokalu i będzie stopniowo wzrastać w latach następnych.

V. 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 2008 - 2012.

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 zdolności do użytkowania na cele mieszkaniowe, a tym samym utrzymywanie w sprawności technicznej wszystkich instalacji budynków i lokali i ich elementów konstrukcyjnych. Wynika to:

- 1) ze szczupłości środków finansowych pochodzących z czynszów za lokale mieszkalne i znacząco ogranicza poprawę standardu mieszkań,
- 2) 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 zapobieżenie jej spadkowi.

W latach 2008 - 2012 zakłada się:

- 1) 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;
- 2) systematyczny spadek udziału gminy w budynkach istniejących wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali dotychczasowym najemcom.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2008-2012 w tys. zł

lp.	wyszczególnienie	Rok 2008	Rok 2009	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012
1.	Wpływy z czynszów za lokale mieszk.	188 (1,5%)	188 (1,5%)	240 (2%)	312 (2,5%)	312 (2,5%)
2.	Wpływy z czynszów za lokale użyt.	204	204	220	220	220

VII. Wysokość wydatków dotyczących lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

1. Eksploatacja, remonty, modernizacja.

lp.	wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012
1.	bieżącej eksploatacji	160	160	220	280	280
2.	Wydatki na remonty	50	50	60	80	80
3.	Wydatki na modernizację	120	120	140	160	160

2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, będą ustalane na podstawie odrębnych przepisów.
3. Wydatki inwestycyjne.

W latach 2008 - 2012 w zależności od sytuacji ekonomicznej gminy przewiduje się powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy oraz remonty.

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

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 2008-2012 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 najemcą. 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).

Przewodniczący
Rady Miejskiej

(-) inż. Jarosław Sobczak