

UCHWAŁA NR XVIII/157/2012
RADY MIEJSKIEJ W MIROSŁAWCU

z dnia 27 kwietnia 2012 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirosławiec na lata 2012- 2016.”

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r.Nr 142poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art.21 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2005r. Nr 31 poz.266 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirosławiec na lata 2012- 2016. w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr VIII/48/2007 z dnia 26 marca 2007r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirosławiec.

§ 3. Wykonywanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mirosławca.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY
[Podpis]
Piotr Czech

Rozdział 1.
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY MIROŚLAWIEC
W LATACH 2012-2016

§ 1. Określenie mieszkaniowego zasobu gminy, jego wielkości oraz struktury

1. Mieszkaniowy zasób gminy, objęty wieloletnim programem stanowią lokale będące własnością Gminy usytuowane w budynkach w całości stanowiących jej własność, a także lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy wg stanu na dzień 31 grudnia 2011r. przedstawiono w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Struktura zasobu mieszkaniowego gminy

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2011 r.
1.	a) Liczba budynków stanowiących w całości własność Gminy	13
	b) Liczba budynków z udziałem własności Gminy	37
2.	Liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy	159
	- w tym lokali socjalnych	36
3.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy	7.194 m ²
	- w tym powierzchnia użytkowa lokali socjalnych	1.188 m ²

3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkalnego na lata 2012 – 2016.

Lokale mieszkalne w zasobie Gminy wynajmowane są na czas nieoznaczony. Około 16,52 % zasobu mieszkaniowego wykorzystana jest jako lokale socjalne. Gmina pozyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności. Coroczne pozyskanie lokali mieszkalnych z ruchu ludności w ramach istniejącego zasobu nie zabezpieczają potrzeb Gminy na realizowanie nałożonych ustawą obowiązków, zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach.

W odniesieniu do lokali mieszkalnych wynajętych na czas nieograniczony postanawia się kontynuować proces sprzedaży umożliwiający najemcom nabycie zajmowanych przez nich lokali na własność pomniejszając tym samym ponoszone przez Gminę koszty utrzymania tej części zasobu mieszkalnego.

Tabela nr 2. Prognozowana struktura zasobu mieszkaniowego gminy.

L.p	Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Liczba lokali stanowiących własność gminy.	13	13	13	13	13

2.	Liczba lokali mieszkalnych -w tym lokale socjalne	156 36	152 36	148 36	144 36	140 36
3.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych -w tym socjalne	7194 1188	6990 1188	6786 1188	6582 1188	6378 1188

§ 2. Ocena stanu technicznego budynków stanowiących w całości własność Gminy.

Ocena stanu technicznego budynków wykonywana jest na podstawie posiadanych protokołów przeglądu technicznego dokonanego w ramach obowiązku ciążącego na zarządcy zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Zróżnicowanie stanu technicznego budynku uzależnione jest od konstrukcji, jakości wbudowanych materiałów, wyposażenia oraz sposobu użytkowania.

Większość budynków stanowiących własności Gminy to budynki wybudowane przed 1939 rokiem. Wyjątek stanowią dwa budynki przy ul. Wolności 16 i 22 wybudowane w latach 1965 -1974 oraz dwa budynki przy ul. Dworcowej 15 i 16 wybudowane w latach 2008 – 2009.

Budynki przedstawiają różnorodny stan wyeksploatowania w znacznym stopniu odbiegający od wymogów i norm obecnie obowiązujących. Budynki obciążone są wadami budowlanymi szczegółowo określonymi w protokołach przeglądu technicznego.

Usuwanie wad wiąże się z ponoszeniem znacznych środków finansowych na remonty i utrzymanie. W latach 2012 – 2016 w miarę posiadanych środków finansowych powinna nastąpić systematyczna poprawa stanu technicznego .

Planowane do rozbiórki budynki na roku 2010 – 2011, których stan techniczny w dalszym ciągu jest zły, z uwagi na trudną sytuację w zasobach mieszkaniowych jak również sprawy społeczne należy przesunąć na lata późniejsze. W powyższych budynkach proponuje się przeprowadzenie prac zabezpieczających celem uniknięcia zagrożenia życia i zdrowia lokatorów i osób tam przebywających.

Tabela nr 3. Plan rozbiórki na lata 2012 – 2016 .

2012	2013	2014	2015	2016
-	-	-	-	Wolności 7 Wolności 9

Rozdział 2.

PLAN REMONTÓW NA LATA 2012 -2016 ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIROSŁAWIEC ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W BUDYNKACH GMINNYCH I W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZNIOWYCH.

§ 3. Analiza potrzeb remontowych i plan remontów zasobu,

Głównym źródłem pozyskania środków finansowych na utrzymanie zarządzania substancją mieszkaniową zasobu gminy i poprawa jej stanu technicznego są przychody z czynszu na lokale mieszkalne i użytkowe oraz dotacja z budżetu gminy. Ogólny stan techniczny zasobu Gminy ulega systematycznej poprawie w miarę dostosowania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Zarządca budynków dbając o bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych , kieruje się priorytetem wynikającym z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych (Straż Pożarna, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, itp.)

1. Założenie standardów, jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób gminy.

- 1) Standard budynków:
 - a) instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności,
 - b) sprawna instalacja odgromowa,
 - c) elementy konstrukcji bez zagrożeń,

- d) elewacja bez uszkodzeń,
- e) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- f) malowanie klatek schodowych wraz ze stolarką okienną i drzwiową – odnowienie co najmniej raz na 10 lat,
- g) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie.

2) Standard lokalu mieszkalnego :

- a) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
- b) sprawna wentylacja w kuchni łazience,
- c) sprawna instalacja gazowa,
- d) sprawna instalacja elektryczna,
- e) sprawna instalacja wodno – kanalizacyjna,
- f) wyposażenie lokalu w pomieszczenie i urządzenia sanitarne.

2. Plan remontów przedstawia się następująco :

Rok 2012.

- 1) kontynuacja wymiany pokrycia dachowego budynku wielorodzinnego ul. Kościuszki 8 w Mirosławcu, (uzależniona od wpłacenia środków finansowych przez współwłaścicieli).
- 2) wykonanie nowego pokrycia dachowego papowego na budynku wielorodzinnym przy ul. Akacjowej 3 w Mirosławcu,
- 3) napraw pokrycia dachowego na budynku przy ul. Dworcowej 15 i 16 w Mirosławcu,
- 4) wymiana stolarki okiennej,
- 5) wymiana stolarki drzwiowej,
- 6) wymiana instalacji elektrycznej,
- 7) naprawy kominów wg zaleceń kominiarskich.

Rok 2013.

- 1) wykonanie nowego pokrycia dachowego na budynku wielorodzinnym przy ul. Akacjowej 1 w Mirosławcu,
- 2) wymiana pokrycia dachowego ul. Wałęcka 9 w Mirosławcu (uzależnione od wpłacenia przez współwłaściciela kwoty na wymianę dachu do wysokości udziału),
- 3) wymiana ½ pokrycia dachowego budynku wielorodzinnego przy ul. Wolności 12,
- 4) wymiana stolarki okiennej ,
- 5) wymiana stolarki drzwiowej,
- 6) wykonanie łazienki i wc dla lokalu przy ul. Zamkowej 11/3,

Rok 2014.

- 1) wymiana pokrycia dachowego (eternit)budynku mieszkalnego wielorodzinnego Toporzyk 5),
- 2) wymiana pokrycia dachowego budynku wielorodzinnego ul. Orla 1 w Mirosławcu w przypadku dofinansowania przez współwłaściciela do wysokości udziału,
- 3) wymiana pokrycia dachowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kościuszki 10 w przypadku dofinansowania przez współwłaścicieli do wysokości udziałów,
- 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,

- 5) wymiana instalacji elektrycznej,
- 6) wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- 7) remont elewacji budynku przy ul. Wolności 12 (od strony ulicy)

Rok 2015.

- 1) wymiana pokrycia dachowego budynku mieszkalnego Toporzyk 2 ,
- 2) wymiana pokrycia dachowego budynku mieszkalnego ul. Kościuszki 15 w Mirosławcu,
- 3) wymiana elewacji (likwidacja eternitu) budynku mieszkalnego przy ul. Akacjowej 1 i ul.Akacjowej 3 w Mirosławcu,
- 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej ,
- 5) naprawy kominów,
- 6) likwidacja wędzarni na poddaszu budynku - Toporzyk 5,
- 7) wymiana instalacji elektrycznej,

Rok 2016 .

- 1) docieplenie ścian budynku mieszkalnego w miejscowości Jabłonkowo 8,
- 2) wymiana pokrycia dachowego budynku mieszkalnego przy ul. Wolności 5 w Mirosławcu (w przypadku dofinansowania przez współwłaścicieli do wysokości udziałów),
- 3) wymiana pokrycia dachowego budynku mieszkalnego przy ul. Orlej 6 w Mirosławcu (w przypadku dofinansowania przez współwłaścicieli do wysokości udziałów),
- 4) wymiana pokrycia dachowego budynku mieszkalnego przy ul. Zamkowa 31 w Mirosławcu (w przypadku dofinansowania przez współwłaścicieli do wysokości udziałów),
- 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- 6) remont instalacji elektrycznej.

Analizując potrzeby finansowe na lata 2012 – 2016 w zakresie remontów i podstawowych prac modernizacyjnych wynikające ze stanu technicznego budynków, winny być zabezpieczone środki finansowe w minimum następującej wysokości.

Tabela nr 4. Potrzeby finansowe w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego
w tys. zł.

L.p	Zakres prac	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Wymiana pokryć dachowych	25	40	65	60	60
2.	Remonty dachów papowych	12	15	15	15	18
3.	Remonty elewacji	0	0	0	70	15
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	22	22	20	20	20
5.	Remont instalacji wod-kan	0	5	4	4	4
6.	Remont instalacji elektrycznej	3	6	6	9	9
7.	Roboty zduńskie	5	5	5	5	5
8.	Remonty bieżące	5	10	10	10	10
9.	Przeglądy, ekspertyzy	6	6	6	6	10
10.	Rozbiórki	0	0	0	0	50
RAZEM		78	109	131	199	201

Powyższe planowane kwoty nie są adekwatne do wynikających potrzeb remontowych, kwoty te planuje się jako minimum środków do prawidłowego funkcjonowania zasobu mieszkaniowego.

Z uwagi na brak środków nie planuje się termomodernizacji budynków w powyższym okresie, ponieważ należało założyć kwotę dodatkową o około 200 tys zł na każdy rok.

Rozdział 3.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2012 – 2016 STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY MIROSLAWIEC

§ 4. Sprzedaż lokali komunalnych.

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy jest:

- racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym,
- prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

§ 5. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

1. Analizując w ostatnich latach występujący duży zastój w sprzedaży lokali mieszkalnych należy założyć sprzedaż lokali wg tabeli nr 5.

Tabela nr 5. Planowana sprzedaż.

Rok	Sprzedaż lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Łączna powierzchnia w m ² lokali sprzedanych (narastająco)
2012	3	120	120
2013	3	130	250
2014	3	130	380
2015	3	140	520
2016	3	130	650

2. Przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych głównie w nieruchomościach, w których doszło do wyodrębnienia lokali i powstały wspólnoty mieszkaniowe.

W nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych gdzie własnością Gminy jest niewielka ilość lokali należy najemcom nie wyrażającym woli wykupu lokalu proponować do zasiedlenia lokal w innym budynku a zwolniony w ten sposób lokal proponować osobom oczekującym, którzy wyrażą chęć kupna po powstaniu stosunku najmu, albo dokonać sprzedaży na wolnym rynku.

Nieruchomości stanowiące w całości własność Gminy z wyłączeniem tych nie przewidzianych do prywatyzacji przeznaczyć do sprzedaży pod warunkiem, że nastąpi ona jednocześnie dla wszystkich najemców lokali mieszkalnych.

3. Budynki przeznaczone do rozbiórki przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Budynki przeznaczone do rozbiórki w poszczególnych latach:

Rok	Liczba budynków	Liczba lokali ogółem	Powierzchnia użyt kowa m ² ogółem
2012	0	0	0
2013	0	0	0
2014	0	0	0
2015	0	0	0

2016	2	3	181
RAZEM	2	3	181

4. Budynki wyłączone ze sprzedaży :

Wyłącza się ze sprzedaży niżej wymienione nieruchomości stanowiące w całości własność Gminy w celu swobodnego gospodarowania lokalami w nich się znajdującymi, a także w celu realizacji rozbiórki na potrzeby urbanistyczne lub ze względu na zły stan techniczny.

- 1) ul. Sprzymierzonych 34 (obiekt użyteczności publicznej),
- 2) ul. Akacyjowa 1 (niezadowolający stan techniczny, budynek adoptowany z hotelu robotniczego) ,
- 3) ul. Akacyjowa 3 (niezadowolający stan techniczny, budynek adoptowany z hotelu robotniczego)),
- 4) ul. Dworcowa 15 – budynek socjalny,
- 5) ul. Dworcowa 16 – budynek socjalny
- 6) Łowicz Wałecki 34 – budynek socjalny
- 7) ul. Wolności 7 - budynek przeznaczony do rozbiórki
- 8) ul. Wolności 9 - budynek przeznaczony do rozbiórki.

Rozdział 4.

SPÓSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIROŚLAWIEC

§ 6. 1. W latach 2012 – 2016 nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Zakłada się dalej, że zarządzanie lokalami i budynkami stanowiącymi własność Gminy

będzie sprawowane przez Zakład Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o w Mirosławcu na dotychczasowych zasadach, z założeniem poprawy standardów obsługi.

Rozdział 5.

PLANOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2012 – 2016 GMINY MIROŚLAWIEC.

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej .

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2016 jest dotacja z budżetu Gminy oraz wpływy z opłat czynszowych.

Tabela nr 7. Przewidywane wpływy z czynszu lokali gminnych oraz dopłaty z budżetu Gminy w latach 2012 -2016. w tys. zł.

L.p.	Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016
1	Czynsze :					
	a) lokale mieszkalne gminne	113	119	124	130	136
	w tym socjalne	12	16	14	14	15
	b) media	150	157	165	173	182
2	Czynsze za lokale użytkowe	4	4	4	4	4
3	Środki z budżetu Gminy	352	375	401	471	479
	Razem:	619	655	694	779	820

Rozdział 6.

PLANOWANA WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA UTRZYMANIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIROŚLAWIEC.

§ 8. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego.

1. Na koszty utrzymania składają się koszty eksploatacyjne , koszty remontów oraz koszty zarządzania.

Tabela nr 8. Prognozowane wydatki na utrzymanie zasobu w latach 2012 – 2016.

w tys. zł.

L.p.	Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Koszty eksploatacji	209	204	211	217	245
2.	Koszty remontów	78	109	131	199	201
3.	Koszty zarządzania	332	342	352	363	374
Razem:		619	655	694	779	820

ROZDZIAŁ 7

**OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU RACJONALIZACJĘ
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIROSLAWIEC**

§ 9. Działania w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

1. Dokonanie zamian lokali:

- a) z przyczyn ekonomicznych,
- b) ze względu na stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności,
- c) w celu wyodrębnienia lokalu socjalnego.

§ 10. Dodatkowe działania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych

1. Wynajem lokali mieszkalnych od podmiotów dysponujących mieszkaniami.(WAM)

2. Współpraca z Wałęcką Spółdzielnią Mieszkaniową polegająca na zabezpieczeniu przez Gminę lokali socjalnych celem realizacji wyroków sądowych dłużników Spółdzielni, w zamian za możliwość zasiedlenia uwolnionych lokali osobami skierowanymi .

PRZEWODNICZĄCY RADY
[Podpis]