

z dnia 29 grudnia 2011 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzepin
w latach 2012 – 2016 .

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 4 ust.1,2 i 3 art. 21 ust. 1 pkt.1 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. Nr 31 poz. 266 z 2005r. z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Rzepinie uchwala ,co następuje:

TYTUŁ I.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RZEPIN W LATACH 2012-2016.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzepin zwany jest dalej „programem”.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Rzepin zwany jest dalej „zasobem”.

3. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

4. Program poddawany będzie stałej aktualizacji w okresach nie dłuższych niż dwa lata.

Rozdział 2.

Obecna wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Rzepin

oraz prognoza potrzeb na lata 2012 – 2016.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rzepin w 100 % będący własnością Gminy Rzepin stanowi 18 budynków mieszkalnych z 41 lokalami mieszkalnymi, 24 lokalami socjalnymi pozostałe, 226 lokali w tym 217 lokali mieszkalnych i 9 lokali socjalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Ogółem mieszkaniowy zasób Gminy Rzepin to 295 lokali w tym 260 lokali mieszkalnych, 35 lokali socjalnych. Wszystkie budynki mieszkalne będące w 100% własnością Gminy Rzepin wybudowano przed rokiem 1945. Wykaz z uwzględnieniem daty wybudowania stanowi poniższa tabela:

2. Budynki stanowiące 100% własność Gminy Rzepin:

Lp .	Miejscowość	Ulica i nr budynku	Rok budowy	Ilość lokali	Uwagi
1	Rzepin	Adama Mickiewicza 15	Przed 1945	2	Dom dwurodzinny
2	Rzepin	Generała Karola Świerczewskiego 42	Przed 1945	1	Dom jednorodzinny
3	Rzepin	Wojska Polskiego 8	Przed 1945	3 w tym 1 socjalny	Dom wielorodzinny
4	Rzepin	Ślubicka 61	Przed 1945	3	Dom wielorodzinny
5	Rzepin	Lipowa 20	Przed 1945	2	Dom dwurodzinny

6	Rzepin	Bohaterów Radzieckich 14	Przed 1945	16	Dom wielorodzinny
7	Rzepin	Bohaterów Radzieckich 53	Przed 1945	3 w tym 1 socjalny	Dom wielorodzinny
8	Rzepin	Bohaterów Radzieckich 51A	Przed 1945	1	Dom jednorodzinny
9	Rzepin	Inwalidów Wojennych 17A	Przed 1945	1	Dom jednorodzinny
10	Rzepin	Jana Kilińskiego 106	Po 1945	19	Lokale socjalne
11	Rzepin	Jana Kilińskiego 47	Przed 1945	1	Dom jednorodzinny
12	Rzepin	Starościn 47	Przed 1945	2 lokale socjalne	Dom jednorodzinny
13	Rzepin	Tadeusza Kościuszki 30B	Przed 1945	1	Dom jednorodzinny
14	Rzepin	Tadeusza Kościuszki 68	Przed 1945	2	Dom dwurodzinny
15	Rzepin	Stanisława Moniuszki 17	Przed 1945	4	Dom wielorodzinny
16	Rzepin	Walki Młodych 25A	Przed 1945	1	Lokal socjalny
17	Rzepin	Walki Młodych 41	Przed 1945	2	Dom dwurodzinny
18	Rzepin	Zapłocie 12	Przed 1945	1	Dom jednorodzinny

§ 3. Łącznie zasób stanowi 295 lokali o powierzchni użytkowej 13.3201,11 m² w tym 35 lokali socjalnych o powierzchni 845,15 m²

§ 4. Planuje się w miarę możliwości przekwaterować do lokalu zamiennego lub socjalnego lokatorów którzy nie płacą czynszu za dotychczas zajmowane lokale mieszkalne. Uzyskane lokale przeznaczyć do sprzedaży.

§ 5. Analiza wniosków o przydział lokali mieszkalnych, socjalnych i wyroków sądowych orzekających o eksmisji z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym do zapewnienia lokalu socjalnego wskazuje, że dla realizacji obowiązków gminy konieczne jest zapewnienie 30 lokali mieszkalnych w tym również socjalnych.

Rozdział 3. Zasady polityki czynszowej

Lokale mieszkalne

§ 6. Kształtowanie systemu polityki czynszowej oraz w jej ramach poziomu czynszu jest ważnym zagadnieniem. Jego wysokość stanowi przede wszystkim źródło zasilania zasobów mieszkaniowych. Ponadto należy zaznaczyć, iż wpływy z czynszów powinny stać się podstawowym źródłem pokrycia kosztów związanych z jej prowadzeniem, na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie niepogorszonym oraz stopniową likwidację dziury remontowej przy uwzględnieniu możliwości finansowych najemców lokali mieszkalnych. Obecny poziom czynszów nie pokrywa w pełni kosztów utrzymania substancji mieszkaniowej. W związku z tym planuje się systematyczne podnoszenie czynszów zgodnie z obowiązującymi przepisami

§ 7. 1. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu, które przedstawiono w poniżej tabeli:

Lp.	Kryteria obniżające bazową stawkę czynszu	Wysokość zniżki
1.	Brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu	10%
2.	Brak łazienki	10%
3.	Brak WC w lokalu	10%
4.	Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku nie wyposażonym w instalację wodno-kanalizacyjną	10%
5.	Mieszkania z ciemną kuchnią (bez okna)	10%
6.	Lokal położony na terenie wiejskim	10%

2. Łączna kwota zniżek nie może przekroczyć 60% stawki bazowej.

3. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

4. W czasie trwania stosunku najmu w przypadku wykonania przez wynajmującego ulepszeń lokalu podnoszącym jego standard najemca traci przyznane mu wcześniej zniżki.

5. Podniesienie opłat w lokalach i obiektach remontowanych. 5.1. Podniesienie stawki bazowej o czynnik podwyższający stawkę bazową ze względu na polepszenie stanu technicznego budynku który miałby obowiązywać najemców lokali gminnych a usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w których dokonuje się przedsięwzięć remontowych w okresie obowiązywania spłaty inwestycji. Wysokość w/w czynnika winna odpowiadać równowartości wpłat na fundusz remontowy w danej wspólnotcie. Zastosowanie wyżej wymienionych zasad zmotywuje potencjalnych najemców do wykupu lokali komunalnych.

6. Ostatnia zmiana stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej obowiązująca od 1 kwietnia 2011r. ustalona została w wysokości 3,00 zł/m² w drodze Zarządzenia Burmistrza Rzepina Nr 72/10 z dnia 28 grudnia 2010r. Średnia stawka czynszu po zastosowaniu zniżek wynosi 2,14 zł/m².

§ 8. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Rzepin.

Rozdział 4.

Określenie potrzeb w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali

§ 9. 1. Ogólna analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków i lokali zasobu gminy Rzepin sporządzona została na podstawie dokonywanych w ostatnich latach przeglądów. Analiza wskazuje, że większość lokali i budynków wymaga prac remontowych i modernizacyjnych.

2. Zakres planowanych remontów i modernizacji we wspólnotach mieszkaniowych w okresie od 2012r. do 2016r. określa poniższa tabela. Przedmiotowy zakres będzie ulegał zmianie w przypadku braku zgody wspólnot mieszkaniowych, braku środków na jego realizację lub zmiany priorytetów. Zakres planowanych remontów i modernizacji we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez ZAMK Sp. z o.o. w Rzepinie obciążających gminę.

3. Zakres potrzeb remontów i modernizacji we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez ZAMK Sp. z o.o. w Rzepinie obciążających gminę. Wysokość środków na dany rok określi uchwała budżetowa.

Lp.	Opis	Koszty w latach (zł)				
		2012	2013	2014	2015	2016
1	Termomodernizacja	50.000	70.000	70.000	50.000	50.000
2	Remonty dachów	50.000	60.000	60.000	50.000	50.000
3	Modernizacja remont instalacji centralnego	—	5.000	10.000	10.000	5.000

	ogrzewania					
4	Wymiana instalacji kanalizacyjnych	–	5.000	5.000	5.000	5.000
5	Wymiana instalacji wodnych	–	5.000	5.000	5.000	5.000
6	Wymiana instalacji elektrycznych	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
7	Roboty remontowe ogólno-budowlane: -prace murarsko-tynkarskie, - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, - przemurowania kominów, - malowanie klatek schodowych, - dokumentacje, inwentaryzacje budynków ekspertyzy	16.000	25.000	25.000	20.000	20.000
		121.000	175.000	180.000	145.000	140.000

4. Potrzeby wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w mieszkaniowym zasobie gminnym, którą przedstawia poniższa tabela: Wysokość środków na dany rok określi uchwała budżetowa.

Lp.	Treść/rok	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Wymiana stolarki okiennej - ilość (szt.) - koszty(zł)	35 35.000	25 25.000	25 25.000	20 20.000	20 20.000
2.	Wymiana stolarki drzwiowej - ilość (szt.) - koszty(zł)	3 3.600	5 6.000	5 6.000	3 4.000	3 4.000
	Razem	38.600	31.000	31.000	24.000	24.000

5. Potrzeby Prac remontowych i modernizacyjnych zostały ujęte w tabeli poniżej jako roboty finansowane z budżetu Gminy. Wysokość środków na dany rok określi uchwała budżetowa.

Lp.	Treść /rok	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Roboty zdruńskie (piece kaflowe) - przestawienie (szt.) - nowy piec (szt.) - koszty (zł)	6 - 10.000	8 - 15.000	8 - 15.000	6 - 12.000	6 - 12.000

2.	Remont instalacji gazowych - ilość (szt.) - koszty (zł)	-	-	-	5 10.000	5 10.000
3.	Remonty lokali mieszkalnych z ruchu ludności - ilość (szt.) - koszty (zł)	3 30.000	4 40.000	4 40.000	3 40.000	3 40.000
4.	Roboty ogólnobudowlane - koszty	424.400	400.000	400.000	350.000	300.000
	Razem	464.400	455.000	455.000	412.000	362.000

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu Gminy Rzepin

§ 10. 1. Administrowanie, zarządzanie budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy Rzepin może prowadzić wydział urzędu miejskiego, jednostka organizacyjna gminy lub inny wybrany zgodnie z obowiązującymi przepisami podmiot.

2. Nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się gminne lokale mieszkalne, stanowiące własność gminy, zarządzają także prywatne podmioty.

3. Wykaz budynków, w których Gmina Rzepin posiada lokale, a zarządzanych przez firmę zewnętrzną – stan na 30.11.2011r przedstawia poniższa tabela :

Lp.	Adres Wspólnoty	Liczba Lokali	Udział	Zarządca
1.	Bohaterów Radzieckich 93	1	2,5%	Darol Irena
2.	Bolesława Chrobrego	1	7,35%	Spółdzielnia Mieszkaniowa „LEŚNIK” w Rzepinie
3.	29	1		
4.	Słowackiego 35 Aleja Wolności 4	1		
5.	Dworcowa 48	1	5,21%	Zarządzanie Nieruchomościami Jan Marek „Resurs” Zielona Góra
6.	Aleja Wolności 10	3	8,33%	Zarządzanie Nieruchomościami Jan Marek „Resurs” Zielona Góra
7.	Bolesława Chrobrego 24	3	5,63%	Zarządzanie Nieruchomościami Jan Marek „Resurs” Zielona Góra
8.	Dworcowa 18-20	1	11,3%	Kaszycki Mieczysław
9.	Radów 42	1	1,5%	Jedynak Maria
10.	Dworcowa 60	1	6%	Zieliński Grzegorz

11.	Dworcowa 54-56	2	18,2%	Gorsiak Danuta
12.	Hanki Sawickiej 45 A,B,C	6	30% 10,9% 14,4%	Zespół Zarządców Nieruchomości „WAM” Gorzów Wlkp.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. 1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Rzepin pokrywane są z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne, użytkowe oraz ze środków budżetu gminy. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy planowanymi kosztami a wpływami z czynszów gmina na wniosek zarządzającego przeznaczy środki na ich uzupełnienie.

2. Gmina w latach 2012 – 2016 przeznaczy środki na remonty budynków, których wysokość określi uchwała budżetowa na dany rok. Zakres modernizacji i remontów będzie uzależniony od wielkości środków przeznaczonych na dany rok.

3. Koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych pokrywane są z zaliczek wpłacanych przez właścicieli lokali w tym gminę Rzepin, wysokość ustalana jest na zebraniach wspólnot mieszkaniowych.

4. Powyższy sposób finansowania gospodarki mieszkaniowej przewiduje się w kolejnych pięciu latach tj. 2012r. do 2016r.

Rozdział 7.

Wydatki na utrzymanie i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy Rzepin

§ 12. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz za inne urządzenia,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku.

§ 13. 1. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Gmina zobowiązana jest planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

2. Potrzeby na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych w latach 2012-2016 przedstawia poniższa tabela: Wysokość środków na dany rok określi uchwała budżetowa.

Wyszczególnienie	Wydatki w latach (tys. zł)				
	2012	2013	2014	2015	2016
Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynkami i lokalami ogółem:	1371	1482	1569	1574	1618
w tym :					
1.Koszty bieżącej eksploatacji	747	821	903	993	1092
2.Koszty remontów i modernizacji	624	661	666	581	526

Rozdział 8.

Przedsięwzięcia w kierunku racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rzepin

§ 14. 1. Proces prywatyzacji majątku gminnego realizowany jest od początku lat 90 i polega na sukcesywnej sprzedaży lokali zajmowanych przez najemców.

2. Argumentem przemawiającym za sprzedażą lokali mieszkalnych jest większe zainteresowanie utrzymaniem budynku w dobrym stanie technicznym oraz dbałość o czystość i porządek, a także ze strony gminy obniżenie kosztów utrzymania zasobów.

§ 15. Prywatyzacja mieszkania jest transakcją, w której obie strony powinny osiągać korzyści. Interesy gminy sprowadzają się do osiągnięcia zysków oraz pozbycia się majątku wymagającego znacznych dopłat do bieżącego utrzymania. Interes najemcy wiąże się ze swobodą dysponowania lokalem oraz możliwością wpływania na wysokość ponoszonych obciążeń, a posiadanie statusu właściciela lokalu w pierwszej kolejności pociąga za sobą określone obowiązki, dopiero później stwarza przywileje.

§ 16. 1. Planuje się umożliwienie wykupu mieszkań dla wszystkich najemców lokali mieszkalnych zgodnie z wyceną danego mieszkania dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Planuje się także ustalenie bonifikaty- zgodnie z art. 68 ust.1- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.) właściwy organ może udzielić za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust.3 jeżeli nieruchomość jest sprzedawana (...) jako lokal mieszkalny. W przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu z zastrzeżeniem art.216a przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków(...) jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Wysokość bonifikaty ustala Rada Miejska.

§ 17. 1. Sprzedaż lokali nie przyniesie wymiernych efektów finansowych dla budżetu gminy, ale zmniejszenie udziału Gminy w budynkach spowoduje, że w najbliższych latach nie będą wydatkowane z budżetu znaczne kwoty na wpłacanie udziału Gminy zaliczek na bieżące utrzymanie i konserwację nieruchomości, funduszu remontowego oraz remonty lokali mieszkalnych.

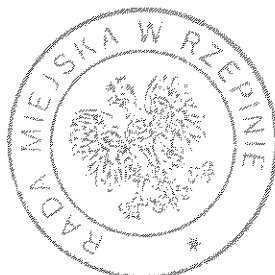
2. W celu zapobieżenia znacznym wydatkom na remonty lokali komunalnych powinno się stosować możliwie najniższe zniżki przy sprzedaży lokali. Wnioskujący o sprzedaż powinni ponosić wszystkie koszty związane ze sprzedażą. Przewidywaną wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych oraz dochody ze sprzedaży lokali w latach 2012 – 2016 przedstawia tabela poniżej:

Opis	Sprzedaż w latach				
	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba lokali planowanych do sprzedaży	30	30	30	30	30
Przewidywany dochód ze sprzedaży lokali (po bonifikacie w tys.żł)	120	120	120	120	120

§ 18. Traci moc Uchwała Nr XIX/53/04 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 17 sierpnia 2004r. w sprawie ustalania zasad polityki czynszowej, która stanowi element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

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



Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzepinie
Robert Łukaszewicz
Robert Łukaszewicz

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – art. 21 ust.1 nakłada obowiązek na Radę Miejską uchwalenie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobie gminy opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat. W związku z faktem, iż wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rzepin nie był do tej pory uchwalony wystąpiła konieczność jego uchwalenia. Przedstawiony program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy. Ma on być pomocny do tworzenia założeń niezbędnych do zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami wyższej jakości usług świadczonych na rzecz użytkowników i dalszej poprawy współpracy pomiędzy mieszkańcami a Gminą Rzepin. Ma być również pomocny przy rozstrzyganiu o kierunku prowadzenia polityki sprzedaży zasobów komunalnych, przy ustalaniu wysokości środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów, a także do uchwalania zasad polityki czynszowej. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzepin ma na celu zwiększenie możliwości i przyczynienie się do dalszego wzrostu wartości technicznej i architektonicznej zasobu gminy.

Z. M. PRZEMISŁA
Przewodnicząca
Komisji do Spraw
Gospodarki Mieszkaniowej