

4111

UCHWAŁA Nr 103/XI/07 RADY MIEJSKIEJ W WIELENIU

z dnia 14 listopada 2007 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wieleń na lata 2007-2011

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 153, poz. 1271, 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, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r., Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) w związku art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 Nr 128, poz. 902) Rada Miejska w Wieleniu uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wieleń na lata 2007-2011, stanowiący załącznik do uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielenia.

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

Przewodniczący Rady
(-) Jacek Fręś

Załącznik do
uchwały Nr 103/XI/07
Rady Miejskiej w Wieleniu
z dnia 14 listopada 2007 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WIELEŃ NA LATA 2007 – 2011

I Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wieleń

Mieszkaniowy zasób Gminy Wieleń na dzień 1.01.2007 r. tworzy 429 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 21.902,18 m², z tego:

- 293 lokali mieszkalnych o powierzchni 14.949,68 znajduje się na terenie miasta,
- 136 lokali mieszkalnych o powierzchni 6.952,50 m² znajduje się na terenie wiejskim.

W budynkach mieszkalnych znajduje się 5 lokali socjalnych o powierzchni 171 m² oraz 25 lokali użytkowej o powierzchni wydierżawionej 1.814,30 m².

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza zakład budżetowy Administracja Budynków Komunalnych w Wieleniu.

TABELA 1
WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO NA DZIEŃ 1.01.2007 R.

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary (szt.)	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne (gminne)	65	
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych-zarządzanych przez ABK	42	
3.	Lokale mieszkalne (gminne)	265	13.726
	Lokale mieszkalne (gminne) we wspólnotach	159	8.005
4.	Lokale własnościowe	123	8.717
5.	Lokale użytkowe	25	1.814
6.	Lokale socjalne	5	171
	Razem:	454	23.716

TABELA 2
PROGNOZA STANU ZASOBÓW NA LATA 2007 – 2011

L.p.	Wyszczególnienie	ROK				
		2007	2008	2009	2010	2011
1	2	3	4	5	6	7
1.	Budynki ogółem (szt.)	107	106	105	104	103
2.	Powierzchnia użytkowa ogółem	23.716	23.402	3.202	23.002	22.803
3.	Powierzchnia lokali mieszkalnych (gminnych)	13.726	13.726	13.692	13.658	13.624
	– ilość lokali	265	265	264	263	262
4.	Powierzchnia lokali mieszkalnych (gminnych) w budynkach wspólnot mieszkaniowych	8.005	7.805	7.605	7.405	7.205
	– ilość lokali	159	155	151	147	143
5.	Powierzchnia lokali własnościowych	8.717				
	– ilość lokali	123				
6.	Powierzchnia lokali użytkowych	1.814	1.700	1.700	1.700	1.700
	- ilość lokali	25	23	23	23	23
7.	Powierzchnia lokali socjalnych	171	171	205	239	274
	- ilość lokali	5	5	6	7	8

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Wieleń jest zróżnicowany w zależności od wieku i wyposażenia budynków. Przeważająca większość budynków (92%) to ok. 100 letnie obiekty wcześniej modernizowane (instalacje wodociągowe, sanitarne) nadal wymagające różnorodnych znacznych nakładów remontowych.

Pozostałe wybudowane po 1945 r. tzw. pozakładowe wyposażone we wszystkie media, wzniesione jednak w starej technologii również wymagają remontów.

W trzech budynkach stwierdzono stan zagrożenia budowlanego (Kościszki 35, Staszica 5, Hanki Sawickiej 15), a lokatorów z tych budynków (12 rodzin) proponuje się zakwaterować w sukcesywnie odzyskanych lokalach na zasadzie

lokali zamiennych z pominięciem listy oczekujących na wynajem lokalu komunalnego.

Do prowadzenia prac remontowych i konserwacyjnych Administracja Budynków Komunalnych zatrudnia prywatne podmioty gospodarcze wyłonione w formie przetargu.

Szczegółowy opis stanu technicznego oraz potrzeby zawarte są w protokołach przeglądów okresowych wykazanych w książce obiektu budowlanego prowadzonych odrębnie dla każdego budynku.

W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w stanie możliwie jak najlepszym przy uwzględnieniu wpływów z czynszu i dotacji z budżetu gminy planuje się wydatkować w kolejnych latach na poszczególne rodzaje robót następujące kwoty (środki).

TABELA 3
ZESTAWIENIE POTRZEB KONSERWACYJNYCH I REMONTÓW BIEŻĄCYCH NA LATA 2007– 2011

Lp.	Rodzaj robót	2007	2008	2009	2010	2011
1	Dekarskie	122.000	134.000	147.000	162.140	178.354
2	Murarsko-tynkowe	100.000	110.000	121.000	133.100	146.410
3	Malarskie	30.000	33.000	36.300	39.930	43.923
4	Elektryczne	40.000	44.000	48.400	53.240	58.564
5	Wodno-kanalizacyjne	70.000	77.000	84.700	93.170	102.487
	Zduńskie	20.000	22.000	24.200	26.620	29.282
6	Wymiana stolarki	10.000	16.058	20.276	25.759	32.137
7	Awaryjne	32.000	35.200	38.720	42.592	46.851
8	Udział gminy we wspólnotach – odpis na Fundusz Remontowy	104.000	111.542	117.664	125.975	134.770

Należy przyjąć następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

1. Usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków.
2. Zapewnienie sprawnego działania instalacji technicznych.

3. Zapewnienie szczelności pokryć dachowych.
4. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
5. Poprawę estetyki budynków.

III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2007 – 2011

TABELA 4
PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2007 – 2011

Rok	Ilość lokali w szt.	Powierzchnia w m ²
2007	27	1.355
2008	30	1.504
2009	33	1.658
2010	37	1.861
2011	32	1.627
Razem	159	8.005

IV. Zasady polityki czynszowej

Wysokość czynszu ustala się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej i czynników podwyższających oraz obniżających stawkę.

TABELA 5
CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE STAWKĘ CZYNSZU:

Czynniki podwyższające stawkę czynszu	w %
Kanalizacja:	
- miasto	20%
- wieś	10%
Centralne ogrzewanie	10%

TABELA 6
CZYNNIKI OBNIŻAJĄCE STAWKĘ CZYNSZU:

Czynniki podwyższające stawkę czynszu	w %
Brak w lokalu urządzeń wodociągowych	10%
Brak łazienki	5%
Brak wc	5%
Lokal z kuchnia bez okna	5%
Położenie budynku na wsi	10%
Mieszkanie w budynku, który ze względu na stan techniczny został przeznaczony do rozbiórki decyzja powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego	20%

Planowany wzrost stawki bazowej czynszu o ok. 10% rocznie przedstawia tabela 7:

TABELA 7
WZROST ŚREDNIEJ STAWKI CZYNYSZU W OKRESIE OD 2007 – 2011

	2007	2008	2009	2010	2011
*średnia stawka czynszu w zł/m	2,64	2,90	3,19	3,51	3,86

* zakładany wzrost stawki, czynszu co roku o 10%

V. Sposób, zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieleń oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

Zarząd nad zasobami mieszkaniowymi gminy Wieleń sprawuje zakład budżetowy – Administracja Budynków Komunalnych w Wieleń.

Przedmiotem działania zakładu jest:

1. Zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkalnych oraz pozyskiwania nowych zasobów mieszkaniowych.
2. Prowadzenie gospodarki lokalami mieszkaniowymi i użytkowymi będącymi w zasobach komunalnych.
3. Załatwianie spraw dotyczących zamiany lokali.
4. Prowadzenie egzekucji w sprawach lokalowych i usuwanie skutków samowoli lokalowej.
5. Eksploatacja, remonty i konserwacja zasobów mieszkaniowych i innych przekazanych w administrowanie.
6. Modernizacja i adaptacja istniejących zasobów mieszkaniowych.
7. Dokonywanie ekspertyz stanu technicznego budynków oraz wykonywanie zaleceń tych ekspertyz.

8. Prowadzenie inwestycji w wysokości środków finansowych określanych w uchwale budżetowej na dany rok, przez Burmistrza Wieleń.

Zakład prowadzi działalność na zasadzie odpłatności i pokrywa swoje koszty z dochodów własnych oraz dotacji z budżetu gminy.

Zarządzanie zasobami komunalnymi odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 r. ze zm.), Kodeksu cywilnego i uchwał Rady Miejskiej w Wieleń oraz innych aktów prawnych.

Zarządzanie lokalami stanowiącymi współwłasność odbywa się na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 80, poz. 903 z 2000 r. ze zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 r. ze zm.) i Kodeksu cywilnego.

W latach 2007-2011 zmiany w zakresie zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym gminy Wieleń wynikać będą ze zmian w zakresie funkcjonowania zakładów budżetowych.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy Wieleń pokrywane są z czynszu za lokale mieszkalne, użytkowe oraz ze środków budżetu gminy w formie dotacji przedmiotowej.

TABELA 8
ANALIZA FINANSOWA 2007 R.

Lp.	Rodzaj dochodu	2007	2008	2009	2010	2011
1	Czynsz za lokale mieszkalne	658.472	671.300	674.138	662.171	652.048
2	Czynsz za lokale użytkowe	103.298	113.627	124.989	137.487	151.235
3	Z tyt. zarządzania wspólnotami	169.782	182.440	196.367	211.998	225.665
4	Dotacja przedmiotowa	158.558	158.558	158.558	158.558	158.558
Razem		1.089.800	1.125.925	1.154.052	1.170.214	1.187.506

Wnioski:

1. Utrzymać prognozowany wzrost czynszu.
2. Przeznaczyć wpływy z prywatyzacji lokali mieszkalnych na cele gospodarki mieszkaniowej.

Aktualnie obowiązujące stawki z zasobie gminny Wieleń kształtują się na poziomie od 0,84 zł/m² (za lokale socjalne) do 3,12 zł/m² (za lokale mieszkalne po uwzględnieniu czynników podwyższających).

Zasób mieszkaniowy gminy Wieleń to w 93% budynki wybudowane w latach 1900 - 1918 i do 1945 r. wymagające znacznych nakładów remontowych.

W wyniku wieloletniej niewłaściwej polityki finansowej (czynsz pokrywa 1/3 kosztów utrzymania budynku) jest on w dużym stopniu zdekapitalizowany a remontu lub wymiany wymagają różne elementy składowe niemal wszystkich budynków, tj. dachy, elewacje, elementy konstrukcyjne, stolarka, instalacje, klatki schodowe.

Poprawa obecnego stanu technicznego budynków możliwa będzie przy sukcesywnym wzroście stawki czynszu lub wzroście dotacji z budżetu gminy do 1 m² powierzchni mieszkalnej tak by łącznie osiągnąć czynsz w wysokości 4,5% wartości odtworzeniowej (aktualnie 2.670 x 4,5%:12= 10,01/m²).

Takie środki zdaniem byłego Urzędu Mieszkalnictwa umożliwiają zarządcy utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym.

Konieczność podwyższenia stawek czynszowych wynika ze stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wie-

leń. Olbrzymie zaległości remontowe i bieżące konserwacje oraz naprawy powodują duże zapotrzebowanie na środki finansowe.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne.

TABELA 9
WYSOKOŚĆ PODSTAWOWYCH WYDATKÓW GMINY Z TYTUŁU UTRZYMANIA ZASOBÓW MIESZKALNYCH

Wydatki	2007	2008	2009	2010	2011
Remonty, naprawy i konserwacje	528.000	582.800	638.260	702.526	772.778
Koszty bieżącej eksploatacji	1.024.471	952.758	869.868	782.011	700.887
Udział gminy w kosztach wspólnot mieszkaniowych	305.000	282.000	257.400	231.400	207.334

Tabela ilustruje strukturę kosztów z podziałem na koszty remontów, napraw i konserwacji, bieżące eksploatacji, oraz pozostałe koszty zarządu nieruchomościami, gdzie Gmina jest jednym z współwłaścicieli. Zaliczki na fundusz remontowy ustalone są w okresach rocznych przez właścicieli każdej wspólnoty w formie uchwały. Wysokość zaliczki zależy jest od potrzeb remontowych.

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wieleń

Aby poprawić wizerunek struktury mieszkaniowej należy wykonać:

1. Uzyskane kwoty ze sprzedaży przeznaczyć na remonty i adaptacje pomieszczeń mieszkalnych i gospodarczych będących w zasobach mieszkaniowych Gminy.
2. Fundusze finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków komunalnych przeznaczyć na remonty i adaptacje pomieszczeń będących w zasobach gminy celem przekwalifikowania na lokale socjalne.
3. Zintensyfikowanie zamian najemców trwale zalegających z opłatami czynszu z najemcami zajmującymi lokale o niższym standardzie.