

**Uchwała Nr LV/319/2002
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 27 sierpnia 2002 r.**

**w sprawie : uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy Buk**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) i 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 (Dz.U. Nr 71, poz.733) Rada Miasta i Gminy Buk uchwala, co następuje :

§ 1

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Buk na lata 2002-2007 określony w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Buk.

§ 3

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Buk
mgr Andrzej Lebiotkowski

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LV/319/2002
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 27 sierpnia 2002 r.**

Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Buk na lata 2002-2007

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Aktualna wielkość mieszkaniowego zasobu gminy :

- 1) ilość lokali mieszkalnych na terenie miasta i gminy Buk - 117
 - a) w tym lokali socjalnych - 10
- 2) ilość lokali w budynkach stanowiących własność gminy - 83
- 3) ilość lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych - 34

Wiek budynków mieszkaniowego zasobu gminy mieści się w przedziale od przed 1900 r. do 1970 r. Są to budynki o trwałej konstrukcji, murowane z cegły, zaś dachy są kryte dachówką i papą. Budynki wyposażone są w instalacje wodociagową (100%), instalację kanalizacją (98%) i centralne ogrzewanie (12%). Większość substancji mieszkaniowego zasobu gminy wymaga remontów. Celem gminy Buk jest nie dopuszczenie do pogarszania się stanu technicznego budynków.

Mieszkaniowy zasób gminy w następnych latach będzie zmniejszał się, ponieważ prowadzona jest sprzedaż lokali. Na terenie gminy nie buduje się nowych mieszkań. Obecnie jedynie inwestorzy prywatni budują domy jednorodzinne na własne potrzeby. Ilość lokali odzyskanych w wyniku naturalnego ruchu ludności systematycznie maleje w wyniku postępującej sprzedaży zasobu mieszkaniowego, przy czym odzyskuje się najczęściej małe lokale (po zmarłych samotnych osobach).

Lp.	Wyszczególnienie	2002 r.	2003 r.	2004 r.	2005 r.	2006 r.	2007 r.
1.	Lokale mieszkalne	107	97	85	63	63	63
2.	Lokale socjalne	10	10	10	10	10	10
3.	Razem :	117	107	95	73	73	73

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2002-2007.

Zakład Gospodarki Komunalnej zarządzający zasobem mieszkaniowym gminy przekłada corocznie projekt planu modernizacji i remontów budynków i lokali w układzie rzeczowym i wartościowym, opracowany w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego jak i wnioski najemców. Projekt obejmuje analizę potrzeb w układzie rzeczowym i wartościowym, z uwzględnieniem wpływów z czynszów.

Realizacja zaplanowanych prac jest uzależniona od wielkości środków finansowych, którymi dysponuje gmina w corocznym budżecie.

Analizując potrzeby oraz plan remontów i modernizacji budynków, a także lokali przyjęto następujące założenia :

1. nie zaplanowano remontów budynków i mieszkań przeznaczonych do sprzedaży najemcom w trybie bezprzetargowym, w ten sposób nie nastąpi wzrost wartości sprzedawanych mieszkań,
2. remonty budynków, których gmina jest współwłaścicielem będą realizowane przy współudziale członków wspólnot mieszkaniowych.

Remonty z podziałem na lata 2002-2007

Roboty	2002 r.	2003 r.	2004 r.	2005 r.	2006 r.	2007 r.
zduńskie	10.800,-	6.500,-	8.500,-	6.500,-	4.500,-	5.500,-
dekarские	4.000,-	13.200,-	14.000,-	12.000,-	13.000,-	15.400,-
ogólnobudow.	14.100,-	16.200,-	24.400,-	12.719,-	10.300,-	6.160,-
instalacyjne	11.100,-	6.500,-	13.200,-	3.800,-	4.100,-	8.100,-
elewacyjne	-	10.020,-	14.962,-	9.629,-	15.193,-	18.002,-
	40.000,-	52.420,-	75.062,-	44.648,-	47.093,-	53.162,-

Wzrost wartości czynszu umożliwia skumulowanie większych środków finansowych na fundusz remontowy, aby nie dopuścić do degradacji stanu technicznego budynków.

III. Planowana sprzedaż w kolejnych latach

Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana jest na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miasta i Gminy Buk Nr XLV/249/98 z dnia 5 lutego 1998 r. w sprawie określenia zasad zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność gminy i Uchwałę Nr XXXV/223/2001 z dnia 27 lutego 2001r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych. Lokale są zbywane aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań.

W perspektywie planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych z wyjątkiem tych lokali, które są lokalami socjalnymi. Będzie to proces długofalowy obejmujący kilka lat.

W związku z możliwością uzyskania bonifikaty do 90% udzielanej przy sprzedaży lokali w kolejnych latach planuje się zbycie :

- 1) w 2002 r. 10 lokali
- 2) w 2003 r. 12 lokali
- 3) w 2004 r. 22 lokali

IV.Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Buk powierzono Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Buku, który zatrudnia osoby z licencją zawodową zarządcy nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zarządzanie to obejmuje :

- zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku,
- utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku do wspólnego użytku,
- dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń .

Obecnie lokalami mieszkaniowymi w wspólnotach mieszkaniowych zarządza również Zakład Gospodarki Komunalnej. Jednakże należy założyć, iż w przypadku wspólnot mieszkaniowych z większościowym udziałem osób fizycznych zarządzać nieruchomościami może osoba fizyczna z licencją zawodową zarządcy nieruchomości, stąd też z tego powodu zmniejszeniu mogą ulec dochody ZGK.

V.Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach tj. 2002-2007 są dochody z czynszu mieszkaniowego, a także mogą być ewentualne wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych. Zakłada się, że stawki czynszu będą wzrastać co roku o 10%, a pozostałe przychody o około 7%, co przedstawia poniżej tabela w poszczególnych latach.

Wpływy	2002 r.	2003 r.	2004 r.	2005 r.	2006 r.	2007 r.
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	116.400,-	112.000,-	122.300,-	124.630,-	133.093,-	146.402,-
Wpływy ze sprzedaży lokali	10.000,-	24.000,-	44.000,-	--	--	--
Razem	126.400,-	136.000,-	166.300,-	124.630,-	133.093,-	146.402,-

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

Planuje się następujące wydatki w kolejnych latach z podziałem na :

Rodzaje kosztów	2002 r.	2003 r.	2004 r.	2005 r.	2006 r.	2007 r.
Koszty bieżącej eksploatacji i technicznego utrzymania budynków	74.600,-	71.000,-	71.800,-	63.600,-	66.800,-	70.840,-
Koszty remontów	40.000,-	52.420,-	75.062,-	44.648,-	47.093,-	53.162,-
Koszty zarządu nieruchomości wspólnymi i remonty	11.800,-	12.580,-	19.438,-	16.382,-	19.200,-	22.400,-
Ogółem	126.400,-	136.000,-	166.300,-	124.630,-	133.093,-	146.402,-

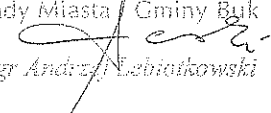
Uzyskane dochody ze sprzedaży lokali winny zostać przeznaczone na remont i modernizację budynków i lokali mieszkaniowych, które najbardziej tego wymagają.

VII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Planuje się sprzedaż lokali w ilości określonej w rozdziale III - bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży lokali mieszkalnych zasobu gminnego będzie miała aktualna sytuacja gospodarcza.

Od stycznia 2005 r. zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nastąpi uwolnienie czynszów, które może spowodować wzrost kosztów utrzymania lokali mieszkalnych. W przypadku osób samotnych, zajmujących duże lokale mieszkalne może to spowodować chęć zamiany lokali na mniejsze, z uwagi na mniejsze koszty utrzymania lokali.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta / Gminy Buk

mgr Andrzej Lebiotkowski

Uzasadnienie :

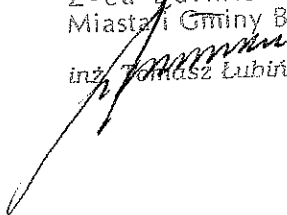
do Uchwały Nr LV/319/2002 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 27 sierpnia 2002 r.

w sprawie : uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Buk

Od dnia 10 lipca 2001 r. obowiązuje nowa ustawa o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która uchyliła częściowo dotychczas obowiązującą ustawę o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2 lipca 1994 r.

Zgodnie z art.21 ust.1 pkt 1 Rada ma obowiązek podjąć uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Buk.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Z-ca Burmistrza
Miasta i Gminy Buk

inż. Tomasz Łubiński