

U c h w a ł a Nr 56/VIII/2003

Rady Miejskiej w Blachowni

z dnia 28 maja 2003 roku

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy Blachownia w latach 2003-2007.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.6 i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r.
o samorządzie gminnym (tj.Dz.U.z 2001r. Nr 142 poz.1591, zm.Dz.U.z 2002r.
nr 23 poz.220, zm.Dz.U.z 2002r. nr 62 poz.558, zm.Dz.U.z 2002r. Nr 113,
poz.984, zm.Dz.U.z 2002r. Nr 214 poz.1806) oraz art.21 ustawy z dnia
21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie
gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.z 2001r. Nr 71,poz.733 zm.
Dz.U.z 2002r. Nr 168 poz.1383, zm.Dz.U.z 2002r. Nr 113 poz.984), Rada
Miejska w Blachowni

u c h w a ł a, co następuje:

§ 1

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
gminy Blachownia w latach 2003-2007 w brzmieniu stanowiącym załącznik
do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Blachowni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym
Województwa Śląskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Mirosław Walaszczyk

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2003-2007

Na podstawie art.21 ust.1-2 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), ustala się program wieloletniego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2003- 2007.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Program ma na celu racjonalne gospodarowanie komunalnymi lokalami mieszkalnymi stanowiącemu zasób gminy.
2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne oraz lokale socjalne, będące własnością gminy.
3. Mieszkaniowy zasób gminy nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.
4. Ilekroć jest mowa o:
 - a) **Ustawie o ochronie praw lokatorów** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71 z dnia 21 czerwca 2001 r., poz.733).
 - b) **Gminie** – należy przez to rozumieć gminę Blachownia.
 - c) **Burmistrz** – należy przez to rozumieć Burmistrza Blachowni.
 - d) **Osobach pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć osoby, które nie posiadają żadnego tytułu prawnego do lokalu lub zamieszkujące w lokalu, w którym, na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m2 powierzchni mieszkalnej, tj. ogólnej powierzchni pokoi lub w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, na podstawie przepisów Ustawy – Prawo Budowlane.
 - e) **Adaptacji** – należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń nie mieszkalnych na cele mieszkalne na podstawie przepisów Ustawy – Prawo budowlane.
 - f) **Modernizacji** – należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów Ustawy – Prawo budowlane.
 - g) **Powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

5. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na wynajmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych oraz wynajęciu lokali socjalnych.
6. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy jest jawne i podlega kontroli społecznej.
7. Celem poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, Burmistrz powołuje komisję mieszkaniową jako organ doradczy i opiniujący.
8. Komisja działa na podstawie regulaminu określającego tryb jej pracy.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY

Według protokołu przyjęcia w zarząd mienia komunalnego, z dnia 31.03.2003 r., program obejmuje:

- | | |
|---------------------|---|
| - lokale mieszkalne | 1219 (w tym 437 lokali własnościowych) |
| - lokale socjalne | 9 |

2. SPRZEDAŻ LOKALI

Prognozowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w trybie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami na rzecz dotychczasowych najemców w kolejnych latach wyniesie:

- - rok 2003 – 45 lokali
- - rok 2004 – 40 lokali
- - rok 2005 – 40 lokali
- - rok 2006 – 30 lokali
- - rok 2007 – 30 lokali

Nie będzie się dokonywać sprzedaży lokali użytkowych znajdujących się w budynkach wielorodzinnych.

3. POLITYKA CZYNSZOWA

Z uwagi na brak zmian w stawkach czynszu przez ostatnie 2 lata, proponuję stopniowe podniesienie stawek czynszowych w okresie od 2003 do 2007r., celem osiągnięcia stawki kosztu odtworzeniowego 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, wynoszącego na dzień 01.04.2003 r. - 2531,00 zł.

4. ZARZĄDZANIE MIENIEM KOMUNALNYM

Zarządzaniem mieniem komunalnym będącym zasobem gminy zajmuje się Zakład Budżetowy Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Blachowni. ZBGKiM działa z upoważnienia Burmistrza Miasta Blachownia w oparciu o STATUT. Zarządzaniem mieniem wspólnym zajmują się również dwie Wspólnoty Mieszkańców, zarządzających budynkami przy ulicy Sienkiewicza Nr 3 i Nr 11. W najbliższych latach należy się spodziewać przejmowania kolejnych budynków pod zarząd Wspólnoty Mieszkańców.

Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest gmina, w imieniu, której działa Burmistrz.

5. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA

Koszty związane z bieżącą eksploatacją i remontami mieszkaniowym zasobem gminy, pokrywane są dochodami z czynszu za wynajem lokali oraz środkami z budżetu gminy.

Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację i remonty ustala corocznie Rada Gminy. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli ustalone są corocznie przez Wspólnotę Mieszkańców na podstawie podjętych uchwał.

Dodatkowym źródłem finansowania jest odpłatne oddanie w dzierżawę wszelkich możliwych lokali nadających się do tego wynajmu.

6. WYSOKOŚĆ PRZYCHODÓW I WYDATKÓW

Wysokość przychodów i wydatków określa się w planie budżetowym tworzonym na podstawie wykonania zadań budżetowych w roku minionym z uwzględnieniem potrzeb określonych na podstawie przeglądów budynków, uchwał wspólnot mieszkaniowych oraz występujących w kolejnych latach zdarzeń płacowych objętych regulaminem wynagradzania (nagrody jubileuszowe, odprawy, itp.)

. Planowane przychody i wydatki na kolejne lata przedstawia tabela:

Lp.	ROK	Planowane przychody	Planowane wydatki
1	2003	3 185 261	3 044 300
2	2004	3 185 261 + inflacja	3 044 300 + inflacja
3	2005	3 185 261 + inflacja	3 044 300 + inflacja
4	2006	3 185 261 + inflacja	3 044 300 + inflacja
5	2007	3 185 261 + inflacja	3 044 300 + inflacja

7. ANALIZA POTRZEB

Aby dokładnie określić skalę potrzeb remontowych i odtworzeniowych substancji komunalnej przyjmuje się dokonać w trybie pilnym następujących czynności naprawczych:

- Szczegółowego przeglądu technicznego mienia Gminy będącego pod zarządem ZBGKiM
- Stworzenie na bazie dokonanego przeglądu wieloletniego planu remontowego istniejącej substancji lokalowej.
- Określenia priorytetu niezbędnych prac remontowych i sposobu ich finansowania
- Wydzielenia mieszkań socjalnych (obecnie stan zadłużenia 32 lokatorów mieszkań kwalifikuje się do dokonania eksmisji, a eksmisje zasadzone nie są wykonywane ze względu na brak lokali socjalnych).
- Pozyskanie budynków i ich przystosowanie na mieszkania socjalne
- Zbadanie możliwości budownictwa socjalnego
- Określenie sposobu i finansowania prac dla lokatorów będących w trudnej sytuacji materialnej, dla których jedynym sposobem jest odpracowanie długu w pracach na rzecz gminy.
- Opracowanie czytelnego programu zamiany lokali dla lokatorów zalegających z opłatami.
- Zmiana profilu zatrudnienia w brygadach remontowych ZBGKiM, w celu usprawnienia tempa usuwania awarii i poprawa wydajności pracy.

8. PODSUMOWANIE

Proponuję przyjąć wyżej wymieniony program Gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2003-2007, zgodnie z Art.21 Ustawy z 21 czerwca 2001 r. Dz.U. Nr 71 poz.733.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Białymostku
Miroslaw Walaszczyk