

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia na lata 2008 – 2012

I. Postanowienia ogólne.

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia ma na celu określić podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym oraz stworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez zapewnienie lokali mieszkalnych, lokali zamiennych i lokali socjalnych.

II. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Krobia.

§ 2.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Krobia utworzony jest w 27 budynkach, w których znajduje się 36 lokali mieszkalnych.

2. Część budynków jest zarządzana przez Gminę Krobia jako wspólnoty mieszkaniowe, w których dotychczasowi najemcy wykupili swoje mieszkania i są właścicielami udziałów w budynku. Powyższa sytuacja ma miejsce w 13 budynkach i dotyczy 18 lokali wykupionych i 12 lokali będących własnością Gminy.

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego oraz wyszczególnienie lokali wykupionych przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Krobia (stan na 31.12.2007r.).

<i>Struktura własności</i>	<i>Ilość budynków</i>	<i>Ilość lokali socjal.:</i>	<i>Pow. lokali socjal. w m2</i>	<i>Ilość lokali miesz.</i>	<i>Pow. lokali miesz. w m2</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
<i>Budynki 100 %:</i>	14	0	0	24	1422,63
<i>Wspólnoty:</i>	13	0	0	12	698,20
<i>Ogółem:</i>	27	0	0	36	2120,78

§ 3. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia wydziela się lokale o niższym standardzie, które są przeznaczone na lokale socjalne.

§ 4.1. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia w latach 2008 - 2012 oparto na następujących założeniach:

- 1) corocznie planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych;
- 2) w kolejnych latach dokonane zostanie przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne.

2. Nie przewiduje się zwiększania ilości lokali mieszkalnych. Ewentualne utworzenie lokali może być jedynie podyktowane koniecznością zapewnienia mieszkania zastępczego w następstwie zdarzeń losowych.

3. Ze względu na zwiększającą się liczbę wyroków eksmisyjnych i obowiązek gminy w zakresie zapewnienia mieszkania rodzinom, które poddano eksmisji, planuje się tworzenie lokali socjalnych w liczbie 2 lokali rocznie.

4. Lokale socjalne będą pozyskiwane przez:

- 1) przekształcenie dotychczasowych lokali mieszkalnych o małej powierzchni i niskim standardzie, z których najmu zrezygnowano;
- 2) adaptację istniejących pomieszczeń dotychczas nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) podejmowanie zadań inwestycyjnych w kolejnych latach.

5. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia.

<i>Struktura własności</i>	<i>Prognoza ilości lokali na dzień:</i>				
<i>Rodzaj lokalu</i>	<i>31.12.08</i>	<i>31.12.09</i>	<i>31.12.10</i>	<i>31.12.11</i>	<i>31.12.12</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
<i>Budynki 100 %:</i>	14	13	13	13	13
<i>Ilość lokali socjal.:</i>	2	4	6	6	6
<i>Ilość lokali miesz.:</i>	24	22	22	22	22
<i>Wspólnoty mieszk.:</i>	12	11	7	6	5
<i>Ilość lokali socjal.:</i>	0	0	0	0	0
<i>Ilość lokali miesz.:</i>	10	6	2	1	0
<i>Ogółem budynków:</i>	26	24	20	19	18
<i>Ilość lokali socjal.:</i>	2	4	6	6	6
<i>Ilość lokali miesz.:</i>	34	28	24	23	22

<i>Struktura własności</i>	<i>Prognoza ilości lokali na dzień:</i>				
<i>Ilość lokali razem:</i>	36	32	30	29	28

§ 5.1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, powinny spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

2. Budynki, w stosunku do których nadzór budowlany wyda decyzję o ich opróżnieniu i wyłączeniu z użytkowania ze względu na stwierdzenie stanu bezpośrednio grożącemu zawaleniem, po ich opróżnieniu z dotychczasowych lokatorów mogą być przeznaczane do rozbiórki lub sprzedaży. Sprzedaż wymaga zgody Rady Miejskiej w Krobi.

§ 6. Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Krobia oraz ich bieżącą aktualizację prowadzi Burmistrz Krobi.

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

§ 7.1. Analiza wieku budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy wskazuje, iż budynki wymagają znacznych nakładów na ich utrzymanie w należytym stanie technicznym między innymi ze względu na stosowane w okresie ich budowy materiały i technologie. W tych budynkach należy przewidzieć nakłady na modernizację.

2. Stan techniczny budynków lub ich elementów wskazuje na konieczność przeprowadzania bieżących remontów. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie, co najmniej nie pogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia wraz z prognozą przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3 Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia wraz z prognozą.

<i>Struktura własności</i>	<i>Stan techn. 31.12.2007</i>	<i>Prognoza 31.12.2008</i>	<i>Prognoza 31.12.2009</i>	<i>Prognoza 31.12.2010</i>	<i>Prognoza 31.12.2011</i>	<i>Prognoza 31.12.2012</i>
----------------------------	-------------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------

Struktura własności	Stan techn. 31.12.2007			Prognoza 31.12.2008			Prognoza 31.12.2009			Prognoza 31.12.2010			Prognoza 31.12.2011			Prognoza 31.12.2012		
	N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Budynki 100 %:	4	7	3	2	9	3	2	8	3	2	7	4	1	7	5	0	8	5
Wspólnoty mieszk.:	3	7	3	3	6	3	2	6	3	1	4	2	1	3	2	0	3	2
Ogółem:	7	14	6	5	15	6	4	14	6	3	11	6	2	10	7	0	11	7

Użyte w tabeli nr 3 określenia oznaczają:

- 1) "D" - stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku - konserwacja,
- 2) "Ś" - stan średni – zadawalający, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca,
- 3) "N" - stan niezadawalający - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku - naprawa główna.

4. Budynki wymagają podjęcia robót remontowych: elementów konstrukcyjnych, dachów, odnowienia elewacji, klatek schodowych, instalacji wodno-kanalizacyjnych. Za priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, w szczególności w zakresie instalacji gazowej i elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych.

5. Zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wykazuje potrzebę uzyskania standardów technicznych, które powinny docelowo posiadać budynki i lokale mieszkalne.

6. Przyjmuje się za „standard” następujący stan budynku:

- 1) sprawna instalacja gazowa;
- 2) sprawne instalacje elektryczna i odgromowa;
- 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
- 4) elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń;
- 5) dobry stan techniczny dachu;
- 6) sprawna instalacja wodno-kanalizacyjna i odwodnienia budynku;
- 7) elewacja bez ubytków tynków i okładzin,

8) klatki schodowe bez ubytków tynków, okładzin i malatury wraz ze sprawną stolarką.

7. Przyjmuje się za „standard” następujący stan lokalu mieszkalnego:

- 1) sprawne instalacje gazowe i elektryczne;
- 2) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła;
- 3) sprawna wentylacja w kuchni i w łazience;
- 4) sprawna stolarka;
- 5) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

§ 8. Plan remontów i modernizacji lokali przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Nakłady oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2008-2012.

Rodzaj robót	Planowane nakłady w tysiącach złotych	Wartość nakładów w poszczególnych latach w tysiącach złotych:				
		2008	2009	2010	2011	2012
1	2	3	4	5	6	7
Ogólnobudowlane	83,00	23,00	0,00	20,00	20,00	20,00
Inst. gaz.	5,00	0,00	0,00	5,00	0,00	0,00
Inst. elektr.	12,00	6,00	0,00	2,00	2,00	2,00
Prze. komin.	6,10	2,10	1,00	1,00	2,00	0,00
Elem. konst.	2,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00
Dekarskie	170,00	0,00	55,00	45,00	20,00	50,00
Elewacyjne	70,00	0,00	30,00	0,00	40,00	0,00
Kl. schod.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ins.wod.kan.	7,00	0,00	0,00	7,00	0,00	0,00
Osusz. bud.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ins. odgrom.	4,00	0,00	1,00	1,00	0,00	2,00
Zduńskie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stolarskie	44,20	2,20	0,00	20,00	22,00	0,00
RAZEM	403,30	33,30	87,00	103,00	106,00	74,00

IV. Sprzedaż lokali

§ 9. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Miejskiej.

§ 10.1. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces wykupu mieszkań został już zapoczątkowany oraz w sytuacji gdy wszyscy najemcy w budynku wyrażają gotowość wykupu lokalu mieszkalnego.

3. Należy dążyć do zapewnienia lokali zamiennych dla najemców mieszkań w budynkach służących celom administracyjnym i ograniczać rozproszenie własności gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

4. Proponowaną kolejność sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Prognozowana sprzedaż lokali w latach 2008-2012.

Struktura własności	Prognozowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:				
	2008	2009	2010	2011	2012
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
Budynki 100 %:	3	2	0	0	0
Wspólnoty	2	4	4	1	1
Ogółem:	5	6	4	1	1

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższania lub obniżania czynszów.

§ 11. Stawki czynszu oraz innych opłat za używanie lokali mieszkalnych i socjalnych, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela ustala Burmistrz Krobi w drodze zarządzenia.

§ 12.1. W stosunku do stawek bazowych ustalonych zarządzeniem Burmistrza Krobi stosuje się obniżenie lub podwyższenie spowodowane następującymi czynnikami:

- 1) podwyższające wartość użytkową - położenie lokalu w mieście 20%;
- 2) obniżające wartość użytkową:

- a) brak instalacji centralnego ogrzewania 10%,
- b) brak instalacji ciepłej wody użytkowej 10%,
- c) brak instalacji wodnej 10%,
- d) brak gazu przewodowego 10%,
- e) brak łazienki 10%,
- f) brak wc 10%,
- g) lokal położony na poddaszu 10%.

2. W przypadku wystąpienia większej ilości czynników wpływających na obniżenie czynszu, określonych w ust. 1 pkt 2, łączna obniżka nie może przekroczyć 30 % stawki czynszu.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 13.1. W przypadku najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców, za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie.

2. Dokonanie przez najemcę, na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie powoduje wzrostu stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 14.1. Wysokość czynszu jest obliczana na podstawie iloczynu stawki i powierzchni użytkowej.

2. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służącym mieszkaniowym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

3. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

4. Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie obmiaru w świetle wyprawionych ścian, przy zachowaniu zasad obmiaru powierzchni budynku określonych we właściwej normie.

§ 15. Do opłat wchodzących w skład czynszu dolicza się także kwotę tzw. funduszu remontowego. Składka na fundusz remontowy jest ustalana dla budynków będących

własnością Gminy w drodze zarządzenia Burmistrza, natomiast dla wspólnot w drodze uchwały zarządu wspólnoty.

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

§ 16.1. Zarządzanie lokalami będącymi własnością Gminy Krobia wykonywane jest samodzielnie przez Gminę lub przez podmiot (zarządcę nieruchomości) wyłoniony w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego.

2. Zarządzający lokalami lub budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy podejmuje czynności w celu wykonania zadań w zakresie:

1) bieżącej eksploatacji budynków i terenów przydomowych obejmującej:

- a) utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku oraz jego otoczenia w szczególności poprzez: wywóz nieczystości stałych i płynnych, usuwanie śniegu, likwidację gołoledzi, zlecenie przeprowadzania dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji budynków,
- b) wykonywanie bieżącej konserwacji budynku, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku, a w szczególności: dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń technicznych umożliwiającym najemcom korzystanie z oświetlenia lokali, zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej; usuwanie awarii i jej skutków na nieruchomości,
- c) przeprowadzanie okresowych przeglądów technicznych budynków i mieszkań zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz typowanie elementów budynków i budynków do remontu,
- d) prowadzenie i aktualizowanie dokumentacji technicznej lokali i budynków;

2) obsługi najemców mieszkań obejmującej w szczególności:

- a) naliczanie opłat z tytułu świadczeń niezależnych od zarządcy,
- b) przejmowanie mieszkań od najemców i przekazywanie ich najemcom w oparciu o protokoły zdawczo-odbiorcze,
- c) przyjmowanie oraz egzekwowanie należnych zarządcy opłat.

§ 19. W latach 2008 – 2012 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 18.1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2008-2010 będą w szczególności:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) dochody z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) dochody z dzierżaw i najmu części nieruchomości znajdujących się w zasobie;
- 4) dochody ze sprzedaży mieszkań;
- 5) inne dochody określone uchwałami Rady Miejskiej.

2. Planuje się pozyskiwanie środków zewnętrznych w celu dokonywania tworzenia i modernizacji lokali socjalnych.

VIII. 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 oraz wydatki inwestycyjne.

§ 19.1. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się w szczególności:

- 1) koszty utrzymania w należyтым stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia, w tym: pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców; terenów zielonych; koszty utrzymania posesji w okresie zimowym;
- 2) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków;
- 3) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji;
- 4) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych, w tym: konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego i przyłączy sieciowych;
- 5) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych;
- 6) koszty remontów kapitalnych, modernizacji i rozbiórek;
- 7) zaliczki na fundusz remontowy.

2. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów i wydatki inwestycyjne dotyczących mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Planowana wysokość wydatków w latach 2008-2012.

Rodzaj wydatku	Razem planow. wysokość wydatków w tys. zł.	Wysokość wydatków w poszczególnych latach w tys. zł				
		2008	2009	2010	2011	2012
1	2	3	4	5	6	7

		<i>Wysokość wydatków w poszczególnych latach w tys. zł</i>				
<i>Bież. eksplo.</i>	239,90	59,90	42,00	44,00	46,00	48,00
<i>Remonty</i>	403,30	33,30	87,00	103,00	106,00	74,00
<i>Modern. lok.</i>	123,00	0,00	0,00	93,00	30,00	0,00
<i>Modern. bud.</i>	70,00	0,00	0,00	10,00	60,00	0,00
<i>Zarządz. nieruch. wsp.</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Inwestycyjne</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM:	836,20	93,20	129,00	250,00	242,00	122,00

IX. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia.

§ 20.1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy umożliwi:

- 1) dokonywanie zamian lokali większych na mniejsze, w przypadkach gdy w lokalach większych mieszka mniejsza ilość osób;
- 2) dokonywanie (w przypadkach możliwych) podziału lokali większych na samodzielne mniejsze;
- 3) dokonywanie zamiany lokali zadłużonych na mniejsze lub na socjalne;
- 4) urealnienie opłat za lokale mieszkalne;
- 5) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne lub rozbudowę, nadbudowę i przebudowę pomieszczeń na cele mieszkalne w budynkach gminy.

2. Ustalone potrzeby remontowe i plan remontów wykazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.

3. Dopuszcza się preferencyjne zasady wykupu lokali mieszkalnych, ustalone na podstawie właściwych przepisów.

