



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 grudnia 2012 r.

Poz. 9894

UCHWAŁA Nr XXII/173/2012

RADY MIASTA I GMINY BIAŁOBRZEGI

z dnia 30 listopada 2012 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta i Gminy Białobrzegi na lata 2013 – 2017.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Białobrzegi na lata 2013 - 2017 określa kierunki działania mające na celu tworzenie warunków do realizacji ustawowych zadań gminy Białobrzegi w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnienia osobom eksmitowanym pomieszczeń tymczasowych.

§ 2.

Przyjmuje się następujące priorytety Programu, poczynszyszy od najbardziej istotnych dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

- 1) zapewnienie lokali osobom o niskich dochodach oraz eksmitowanym, którym sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego;
- 2) zapewnienie osobom eksmitowanym pomieszczeń tymczasowych;
- 3) inicjowanie i prowadzenie efektywnej zamiany lokali mającej na celu zapewnienie możliwości bieżącego regulowania opłat związanych z najmem;
- 4) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 5) sprzedaż lokali w budynkach stanowiących współwłasność Gminy, przy jednoczesnym kontynuowaniu budownictwa mieszkaniowego.

§ 3.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białobrzegi na lata 2013 – 2017, określony w niniejszej uchwale
- 2) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)
- 3) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy rozumieć zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy,

- 4) pomieszczeniu tymczasowym – rozumie się przez to pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy
- 5) czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Rozdział II

Wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Białobrzegi

§ 4.

Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Białobrzegi objęty programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach socjalnych stanowiących w całości własność Gminy i lokale będące własnością Gminy w budynkach wspólnot Mieszkaniowych.

§ 5.

Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Białobrzegi na dzień 22 października 2012r. stanowi 70 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.372,42m², w tym:

1. 33 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1.235,82m² w 6 budynkach Wspólnot mieszkaniowych, 37 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1.091,60m² w ośmiu budynkach stanowiących 100% własność Gminy Białobrzegi, zgodnie z poniższą informacją:

L.p.	Budynki	Rok oddania	Powierzchnia	Liczba lokali	% udział Gminy
Wspólnoty Mieszkaniowe					
1.	Ul. Żeromskiego 72	1964	235,09m ²	5	21,35%
2.	Ul. Żeromskiego 72A	1971	605,77m ²	15	29,40%
3.	Ul.11 Listopada 4	1956	46,64m ²	2	7,14%
4.	Ul. 11 Listopada 14	1962	104,11m ²	4	11,79%
5.	Ul. Bautscha 4	1958	135,00m	3	17,88%
6.	Ul. Bautscha 6	1958	109,21m ²	4	28,72%
Razem			1.235,82m ²	33	
Lokale socjalne					
1.	Ul. Krakowska 15	1926	283,00m ²	10	100%
2.	Ul. Krakowska 21	1928	94,60m ²	2	100%
3.	Ul. Piaskowa 9	1971	129,00m ²	6	100%
4.	Ul. Żeromskiego 50	1923	98,60m ²	3	100%
5.	Ul. Kościelna 106	1961	26m ²	1	100%
6.	Ul. Pl. Zygmunta Starego 19	1923	76m ²	2	100%
7.	Ul. Łąkowa 6 - Sucha	1992	284,60m ²	9	100%
8.	Ul. Łąkowa 6a - Sucha	1997	99,80m ²	4	100%
Razem			1.091,60m ²	37	100%
Zasób mieszkaniowy gminy			2.327,42m ²	70	

2. prognozowane wyżej wielkości mają charakter wyłącznie szacunkowy. Na powyższe wpływają trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia losowe, pociągające za sobą konieczność pilnego wykwaterowania osób z budynku zagrożonego lub wyłączzonego z użytkowania.

Stan techniczny na rok 2012
Mieszkaniowego zasobu Gminy Białobrzegi

§ 6.

Budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do zasobu mieszkaniowego gminy Białobrzegi wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. Ogólny stan budynków całego zasobu mieszkaniowego jest dobry, na co wskazują wpisy do księzek obiektu. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Białobrzegi opracowana na podstawie stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego na dzień 22.10.2012r.

L.p.	Budynki	Stan techniczny
Wspólnoty mieszkaniowe		
1.	Żeromskiego 72 21,35%	Rok oddania 1964, 3 kondygnacje, podpiwniczony, murowany, strop betonowy, kryty papą, wyposażony we wszystkie instalacje,
2.	Żeromskiego 72A 29,40%	Rok oddania 1971, 5 kondygnacji, podpiwniczony, murowany, strop betonowy kryty blachą, wyposażony we wszystkie instalacje,
3.	11 Listopada 4 7,14%	Rok oddania 1956, 3 kondygnacje z poddaszem, murowany, podpiwniczony, więźba drewniana kryty blachą, wyposażony we wszystkie instalacje,
4.	11 Listopada 14 11,79%	Rok oddania 1962, 3 kondygnacje z poddaszem, murowany, podpiwniczony, strop masywny kryty papą, wyposażony we wszystkie instalacje,
5.	Bautscha 4 17,88%	Rok oddania 1958, 3 kondygnacje, murowany, podpiwniczony, stropodach wentylowany, kryty papą, wyposażony we wszystkie instalacje bez centralnego ogrzewania,
6.	Bautscha 6 28,72%	Rok oddania 1958, 3 kondygnacje, murowany, podpiwniczony, stropodach wentylowany, kryty papą, wyposażony we wszystkie instalacje bez centralnego ogrzewania,
Lokale socjalne		
7.	Krakowska 15 100%	Rok oddania 1926, 1 budynek 2 kondygnacje, podpiwniczony 2 budynek 1 kondygnacja, nie podpiwniczony Murowane z cegły, stropy drewniane, kryte papą – instalacje: wodna, elektryczna, odgromowa, zbiornik bezodpływowy, ogrzewanie indywidualne węglowe,
8.	Krakowska 21 100%	Rok oddania 1928, 2 kondygnacje, murowany z cegły, więźba drewniana, kryty papą i blachą, wyposażony w instalację elektryczną gazową, wodną, zbiornik bezodpływowy, ogrzewanie indywidualne węglowe,
9.	Plac Zygmunta Starego 19 100%	Rok oddania 1923, 1 kondygnacja, częściowo podpiwniczony, murowany z cegły, więźba drewniana, kryty blachą, wyposażony w instalację elektryczną, gazową, wodną, zbiornik bezodpływowy, ogrzewanie indywidualne węglowe,
10.	Żeromskiego 50 100%	Rok oddania 1923, 1 kondygnacja, murowany z cegły, więźba drewniana, kryty papą i blachą, wyposażony w instalację elektryczną gazową, wodną, zbiornik bezodpływowy, ogrzewanie indywidualne węglowe,
11.	Piaskowa 9 100%	Rok oddania 1971, 1 kondygnacyjny, murowany, strop drewniany kryty papą, wyposażony w instalację elektryczną, wodną, zbiornik bezodpływowy, ogrzewanie indywidualne węglowe,
12.	Kościelna 106 100%	Rok oddania 1961, 1 kondygnacja, murowany z pustaka, stropodach kryty papą, wyposażony w instalację elektryczną, wodną, zbiornik bezodpływowy, ogrzewanie indywidualne węglowe,
13.	Sucha ul. Łąkowa 6 100%	Rok oddania 1992, 1 kondygnacja, murowany gazobeton, więźba drewniana strop gęstożebrowy kryty eternitem, wyposażony w instalację elektryczną, zbiornik bezodpływowy, ogrzewanie indywidualne węglowe, 5 lokali posiada doprowadzoną wodę wewnątrz, 4 lokale posiadają wodę na zewnątrz,
14.	Sucha ul. Łąkowa 6a 100%	Rok oddania 1997, 1 kondygnacja, murowany gazobeton, więźba drewniana strop gęstożebrowy kryty eternitem, wyposażony w instalację elektryczną, zbiornik bezodpływowy, ogrzewanie indywidualne węglowe, 3 lokale posiadają doprowadzoną wodę wewnątrz, 1 lokal posiadają wodę na zewnątrz

§ 7.

W celu umożliwienia realizacji założeń programu należy dążyć do uzyskania niezbędnej ilości lokali i pomieszczeń tymczasowych poprzez:

- 1) budowę budynków mieszkalnych
- 2) przeznaczenie istniejącego zasobu mieszkalnego na cele socjalne

- 3) wynajem lokali od innych właścicieli
- 4) zakup nieruchomości od innych właścicieli
- 5) adaptacja budynków i lokali niemieszkalnych na cele mieszkalne

Rozdział III
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający
ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 8.

Wielkość potrzeb mieszkaniowych, wynikających z realizacji ustawowych obowiązków Gminy określa się w szczególności na podstawie:

1. liczby złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkania - dla osób znajdujących się w niedostatku - dla osób osiągających niskie dochody
2. konieczności zapewnienia pomieszczeń tymczasowych
3. liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję
4. racjonalnego gospodarowania zasobem m. in. poprzez zamiany

§ 9.

Na terenie Miasta i Gminy Białobrzegi 37 rodzin oczekuje na mieszkanie:

- 1) 16 rodzin oczekuje przydziału na lokal komunalny
- 2) 19 rodzin oczekuje na lokal socjalny
- 3) 2 osoby posiada wyrok o eksmisję do lokalu socjalnego

§ 10.

Zakłada się wykonanie w latach 2013–2017 prac remontowych i modernizacyjnych ujętych w tabeli poniżej:

Budynki	Lata				
	2013	2014	2015	2016	2017
Wspólnota mieszkaniowa					
Żeromskiego 72			Ocieplenie stropodachu 20.000zł		
Żeromskiego72A					Malowanie elewacji 61.500 zł
11 Listopada 4	Remont kominów 20.000zł				
11 listopada 14				Malowanie elewacji 36.000 zł	
Bautscha 4		Nowe wyprowadzenie spalin z piecyków gazowych 36.580zł			
Bautcha 6		Remont dachu 24.000zł			

Budynki socjalne					
Krakowska 15	Remont dachu 11.450zł				
Krakowska 21	Remont dachu 11.450zł				
Piaskowa 9	Podłączenie do kanalizacji miejskiej 8.856zł				Termomodernizacja 25.000 zł
Żeromskiego 50			Termo modernizacja 45.000 zł		
Kościelna 106					Termo modernizacja 25.000 zł
Pl. Z. Starego 19	Podłączenie do kanalizacji miejskiej 7.749zł				
Sucha, ul. Łąkowa 6 Sucha, ul. Łąkowa 6a				Instalacja wodno- kanalizacyjna 36.000zł	

1. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne do wykonania remontów budynków stanowiących własność Gminy oraz wydatki na pokrycie udziału Gminy w budynkach stanowiących jej współwłasność.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali

§ 11.

Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach wynikać będzie z wniosków najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

§ 12.

Sposób i zasady zbywania lokali określi Rada Miasta i Gminy Białobrzegi odrębną uchwałą.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej i obniżki czynszu

§ 13.

Stawka czynszu winna być utrzymywana na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, w szczególności administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

§ 14.

Mając na uwadze realizację celu, o którym mowa w § 13, działania Gminy w zakresie polityki czynszowej będą polegały na:

- 1) weryfikacji w 2013r. maksymalnej stawki czynszu, celem utrzymania jej na poziomie odpowiadającym 3% wartości odtworzeniowej lokalu, zgodnie z wartością ustaloną obwieszczeniem Wojewody Mazowieckiego z wyłączeniem Warszawy.
- 2) waloryzacji, w latach 2013-2017, obowiązujących stawek czynszu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 15.

Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu lokali ustali w drodze Zarządzenia Burmistrz Miasta i Gminy Białobrzegi, zgodnie z zasadami wynikającymi z niniejszego rozdziału, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. Ustalona podstawowa (bazowa) stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Białobrzegi dotyczy lokali mieszkalnych posiadających wszystkie instalacje i urządzenia techniczne

§ 16.

Za czynniki wpływające na określenie stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Białobrzegi przyjmuje się w szczególności:

- 1) położenie lokalu w budynku
- 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- 1) położenie lokalu mieszkalnego na parterze lub na poddaszu – nie więcej jak 10% podstawowej stawki
- 2) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje
 - a) lokale posiadające wszystkie urządzenia, lecz bez instalacji centralnego ogrzewania, obniżka – nie więcej jak 20% stawki podstawowej
 - b) lokale posiadające tylko instalacje wodną obniżka – nie więcej jak 40% stawki podstawowej
 - c) nie posiadające żadnych instalacji - obniżka nie więcej jak 50% stawki podstawowej.

§ 17.

Czynnikiem podwyższającym wysokość stawki czynszu za lokal może być wyposażenie go w brakujące instalacje i urządzenia techniczne, lecz stawka nie może przekroczyć stawki podstawowej.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie powinna przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w komunalnym zasobie mieszkaniowym Gminy. Nie stosuje się do niej czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokali.

§ 18.

Utrzymanie stawki czynszu na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie obniżek czynszu oraz systemu dodatków mieszkaniowych.

Rozdział VI

**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi
w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 19.

Mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Białobrzegi administruje w imieniu gminy Administracja Budynków Komunalnych w Białobrzegach Zakład Budżetowy, na zasadach określonych w uchwale Rady Miasta i Gminy Białobrzegi Nr XXXI/150/97 z dnia 27 czerwca 1997r. o utworzeniu komunalnego zakładu budżetowego w statucie stanowiącym przedmiot działania, zwanego dalej administratorem.

§ 20.

Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach objętych programem.

Rozdział VII
Wysokość wydatków i źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 21.

Wysokość wydatków (kosztów) w poszczególnych latach objętym programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, kosztów modernizacji lokali i budynków oraz wzrostu kosztów inwestycyjnych. Wydatki inwestycyjne będą uzależnione od wielkości kwoty zabezpieczonej na ten cel w budżecie Gminy w poszczególnych latach objętych programem. Przyjmuje się przewidywaną wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach.

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017
Fundusz remontowy udział Gminy	18.665zł	19.003zł	20.739zł	21.045zł	21.045zł
Remonty socjalne 100% udziału w kosztach	24.335zł		45.000zł	36.000zł	50.000zł
Remonty nieprzewidziane	5.000zł	5.000zł	5.000zł	5.000zł	5.000zł
Wydatki inwestycyjne		30.000zł	20.000zł	20.000zł	270.000zł

§ 22.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody uzyskane z tytułu czynszów za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Białobrzegi.

Przyjmuje się prognozę przychodów z tytułu czynszów, wraz z czynnikami obniżającymi czynsz (bez opłat za media i fundusz remontowy) za najem lokali mieszkalnych.

Lata	Powierzchnia mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Białobrzegi w m ²	Średnia stawka czynszu w zł./m ²	Miesięczne przychody z czynszu	Roczne przychody z czynszu
2013	2.327,42	2,19	5.097,04	61.164,48
2014	2.327,42	2,39	5.562,53	66.750,36
2015	2.327,42	2,39	5.562,53	66.750,36
2016	2.327,42	2,62	6.097,84	73.174,08
2017	2.327,42	2,62	6.097,84	73.174,08
Razem 2013-2017				341.013,36

§ 23.

Koszty remontów budynków Wspólnot Mieszkaniowych wynikające z posiadanych przez Gminę udziałów w częściach wspólnych nieruchomości i pokrywane będą w szczególności ze:

- 1) Środków wpłaconych przez Gminę na konto funduszu remontowego danej Wspólnoty Mieszkaniowej, w wysokości uchwalonej przez Wspólnotę Mieszkaniową.
- 2) W razie uchwalonych przez Wspólnotę Mieszkaniową jednorazowych wpłat Właścicieli (w przypadkach gdy remont jest niezbędny i uzasadniony), Gmina zobowiązana jest partycypować w kosztach remontu do wysokości jej udziałów w częściach wspólnych nieruchomości.

Miasto i Gmina Białobrzegi będąc właścicielem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych winna również pokrywać koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Zaliczki na pokrycie tych kosztów są ustalane poprzez podjęcie stosownych uchwał przez Wspólnoty Mieszkaniowe. Stanowią one podstawę naliczenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości odpowiadającej posiadanemu udziałowi Gminy w nieruchomości.

Wysokość wpłacanego przez Gminę Białobrzegi Funduszu Remontowego zgodnie z jej udziałem we współwłasności w latach 2013 – 2017

L.p.	WSPÓLNOTA	FUNDUSZ REMONTOWY - UDZIAŁ GMINY ZA LATA:				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	ŻEROMSKIEGO 72	2 821,08zł	3 103,18zł	3 385,20zł	3 385,20zł	3 385,20zł
2.	ŻEROMSKIEGO 72 A	7 269,24zł	7 269,24zł	8 723,08zł	8 723,08zł	8 723,08zł
3.	ŻEROMSKIEGO 39	-zł	-zł	-zł	-zł	-zł

4.	ŻEROMSKIEGO 41	-zł	-zł	-zł	-zł	- zł
5.	11 LISTOPADA 4	839,52zł	895,48zł	895,48zł	951,45zł	951,45zł
6.	11 LISTOPADA 6	-zł		-zł	-zł	- zł
7.	11 LISTOPADA 14	1 873,98zł	1 873,98zł	1 873,98zł	2 123,84zł	2 123,84zł
8.	BAUTSCHA 4	3 240,00zł	3 240,00zł	3 240,00zł	3 240,00zł	3 240,00zł
9.	BAUTSCHA 6	2 621,04zł	2 621,04zł	2 621,04zł	2 621,04zł	2 621,04zł
RAZEM:		18 664,86zł	19 002,92zł	20 738,78zł	21 044,61zł	21 044,61zł

§ 24.

Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) środki wewnętrzne
 - a) środki uzyskane z wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych
 - b) środki z budżetu miasta
- 2) środki zewnętrzne
 - a) preferencyjne kredyty przewidziane dla mieszkalnictwa
 - b) fundusze z Unii Europejskiej
 - c) środki pochodzące z budżetu państwa

Rozdział VIII

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 25.

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy to w szczególności:

- 1) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy
- 2) zapewnienie lokali i pomieszczeń tymczasowych w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych
- 3) zapewnienie regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu
- 4) rozwoju budownictwa mieszkaniowego

§ 26.

W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 27.

Traci moc Uchwała Nr XVII/110/08 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 31 stycznia 2008r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Białobrzegi na lata 2008 – 2012.

§ 28.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Białobrzegi

§ 29.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Białobrzegi:
Zbigniew Łubiński