

UCHWAŁA Nr XVII/99/11
RADY MIEJSKIEJ W BARANOWIE SANDOMIERSKIM
z dnia 17 listopada 2011 roku

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baranów Sandomierski na lata 2012 - 2017”.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 roku Nr 142,poz.1591 z p. zm.) w związku z art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Baranów Sandomierski na lata 2012 – 2017” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Baranów Sandomierski.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej


inż. Kazimierz Idzik

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BARANÓW SANDOMIERSKI NA LATA 2012 - 2017

Rozdział I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Baranów Sandomierski

§ 1.1. Mieszkaniowy zasób gminy Baranów Sandomierski stanowią 52 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 2357,95m² znajdujące się w siedemnastu budynkach stanowiących własność Gminy Baranów Sandomierski. Stan obecny mieszkaniowego zasobu gminy Baranów Sandomierski obrazuje poniższa tabela:

Tabela nr 1: zestawienie mieszkaniowego zasobu Gminy Baranów Sandomierski

1	2	3	4
LP	ADRESY	POW. M2	UWAGI
Baranów Sandomierski			
1	Ul. Zamkowa 25/4	29,00	
2	Ul. Zamkowa 27	34,50	
3	Ul. Rynek 17/2	48,00	
4	Ul. Rynek 24 (<i>koło poczty</i>)	35,00	
5	Ul. Zamkowa 23/1	54,30	
6	Ul. Zamkowa 23/2	62,00	
7	Ul. Zamkowa 23/3	84,20	
8	Ul. Zamkowa 23/4	28,80	
9	Ul. Zamkowa 23/5	46,50	
10	Ul. Zamkowa 23/6	41,00	
11	Ul. Zamkowa 23/7	42,50	
12	Ul. Zamkowa 25/1	43,00	
13	Ul. Zamkowa 25/2	38,00	
14	Ul. Zamkowa 25/3	36,00	
15	Ul. Zamkowa 25/5	43,00	
16	Ul. Zamkowa 27/1	29,00	
17	Ul. Zamkowa 27/3	50,00	
18	Ul. Zamkowa 27/4	50,00	
19	Ul. Zamkowa 27/5	34,20	
20	Ul. Zamkowa 27/6	42,00	
21	Ul. Zamkowa 27/7	37,00	
Skopanie			
22	Ul. Ks. J. Popiełuszki 1 (Agronomówka)	51,00	
23	Ul. Ks. J. Popiełuszki 1/2 (Agronomówka)	51,40	
24	Ul. Jana Pawła II 28 (Weterynaria)	80,40	
Ślężaki			
25	73/1 Dom Nauczyciela	47,00	
26	73/2 Dom Nauczyciela	54,00	
27	73/4 Dom Nauczyciela	54,00	
28	73/5 Dom Nauczyciela	47,00	
29	74/1 Dom Nauczyciela	54,00	
30	74/2 Dom Nauczyciela	54,00	
31	34/1 Ośrodek Zdrowia	45,00	
32	34/2 Ośrodek Zdrowia	60,00	

Dąbrowica

33	78/1 Szkoła Podstawowa	38,00	
34	78/2 Szkoła Podstawowa	56,05	
35	230/1 (były GRN)	27,95	
36	230/2 (były GRN)	50,02	
37	230/3 (były GRN)	40,00	
38	230/4 (były GRN)	35,72	
39	230/5 (były GRN)	20,99	
40	203 Publiczne Przedszkole	35,00	
Dymitrów Duży			
41	26 (dawna szkoła)	20,09	
Dymitrów Mały			
42	47/1 (były Zakład Mięsny)	41,20	
43	47/2 (były Zakład Mięsny)	39,90	
44	47/3 (były Zakład Mięsny)	42,00	Wyremontowane przez Spółdzielnie
45	47/4 (były Zakład Mięsny)	45,00	Nie remontowane
Wola Baranowska			
46	Ul. Szkolna 4a/4 Dom Nauczyciela	59,10	
47	Ul. Szkolna 4a/3 Dom Nauczyciela	58,10	
48	Ul. Szkolna 4a/1 Dom Nauczyciela	54,30	
49	Ul. Szkolna 4a/2 Dom Nauczyciela	59,00	
50	Ul. Wschodnia 1 Ośrodek Zdrowia	46,90	
51	Ul. Wschodnia 1 Ośrodek Zdrowia	58,30	
Durdy			
52	1 Szkoła Podstawowa	31,50	
SUMA		2357,95	

2. Na terenie Gminy Baranów Sandomierski zostały wydzielone dwa mieszkania socjalne na pierwszym piętrze budynku komunalnego w Dymitrowie Małym 47 (byłe Zakłady Mięsne NISKO). Aktualnie mieszkania te nie są zamieszkałe. Jedno z tych mieszkań wymaga remontu.

3. Potrzeby w zakresie ilości gminnych lokali mieszkalnych szacuje się na 9 – 10 (na podstawie prowadzonych spraw i złożonych wniosków mieszkaniowych).

Rozdział II

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

§ 2. 1. Stan techniczny budynków gminy Baranów Sandomierski jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

2. Zakres potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego gminy znacznie przewyższa możliwości finansowe Gminy. Z tego powodu poza wykonaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonywanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców, w tym:

- a) wymianę pokryć dachowych,
- b) ocieplanie budynków,
- c) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- d) wymiana ogrzewania z węglowego na gazowe.

3. Do końca 2013 r. wskazane jest przeprowadzenie remontu lokalu w Dymitrowie Małym, na pierwszym piętrze.

Tabela nr 2: plan remontów i szacunkowy ich koszt

Lp.	lokal	Rodzaj robót	Okres realizacji w latach	Szacunkowy koszt w (zł)
1	Baranów Sandomierski	Remont wnętrza, malowanie, wymiana	2013-2014	9 tys

	Rynek 17/2	stolarki okiennej i drzwiowej		
2	Skopanie Ul. Jana Pawła II 28	Wymiana poszycia dachu	2014-2015	15 tyś
3	Dymitrów Mały 47/4	Remont wnętrza, malowanie, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2012-2013	12 tyś

Rozdział III Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 3. 1. Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Baranów Sandomierski w pierwszej kolejności mogą być sprzedawane tylko najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieokreślony, na ich wnioski, lub na podstawie oferty złożonej z urzędu.

2. Do sprzedaży o której mowa w § 3 ust. 1 stosuje się zasady określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603).

§ 4. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2012–2016 planuje się stopniową sprzedaż lokali mieszkalnych w Domach Nauczyciela w Słężakach oraz Woli Baranowskiej, budynku „Agronomówki” w Skopaniu ul. Ks. J. Popiełuszki 1 i budynku „Weterynarii” w Skopaniu ul. Jana Pawła II 28.

Rozdział IV Zasady polityki czynszowej

§ 5. 1. Stawki czynszu bazowego z tytułu najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w oparciu o poniższe zasady ustala Burmistrz Miasta i Gminy Baranów Sandomierski w formie zarządzenia.

2. Na rok 2012 kwotę bazową ustala się w wysokości 2,60 zł/m² miesięcznie.

3. Od roku 2013 wzrost kwoty bazowej będzie następował o wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego

4. Stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu lub podwyższeniu z tytułu występowania następujących czynników wymienionych w poniższej tabeli:

Tabela nr 3: czynniki zwiększające lub zmniejszające stawkę bazową czynszu

Lp	1 Stan Wyposażenia mieszkania	2 Baza %	3 Usytuowanie budynku*		5 Stan techniczny budynku*		7 Usytuowanie mieszkania*	
			korzystne	Niekorzystne	korzystne	niekorzystne	korzystne	niekorzystne
1.	Mieszkanie o pełnym standardzie z c.o.	100 %	+ 10 %	- 5 %	+ 10 %	- 5 %	+ 10 %	- 5 %
2.	Wszystkie urządzenia bez c.o. lub bez gazu	90 %	+ 10 %	- 5 %	+ 10 %	- 5 %	+ 10 %	- 5 %
3.	Z łazienką i w.c. bez c.o. i gazu	85 %	+ 10 %	- 5 %	+ 10 %	- 5 %	+ 10 %	- 5 %
4.	Tylko z w.c. lub łazienką	80 %	+ 10 %	- 5 %	+ 10 %	- 5 %	+ 10 %	- 5 %
5.	Tylko z wod. – kan.	70 %	+ 10 %	- 5 %	+ 10 %	- 5 %	+ 10 %	- 5 %
6.	Bez wod. – kan.	60 %	+ 10 %	- 5 %	+ 10 %	- 5 %	+ 10 %	- 5 %

***OBJAŚNIENIA DO TABELI:**

Korzystne usytuowanie budynku – zielen, obok komunikacji PKS, PKP, centrum miejscowości,

Niekorzystne usytuowanie budynku – brak w otoczeniu zieleni, oddalenie od komunikacji, peryferie,

Stan budynku technicznie korzystny – mieszkanie o wysokim standardzie, wyposażone we wszystkie instalacje,

Stan budynku technicznie niekorzystny – budynek zniszczony nadający się do remontu kapitalnego,

Korzystne usytuowanie mieszkania – mieszkanie dobrze oświetlone, parter lub I piętro,

Niekorzystne usytuowanie mieszkania – mieszkanie źle oświetlone, wilgotne, niekorzystne otoczenie.

§ 6. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy.

§ 7. Burmistrz Miasta i Gminy Baranów Sandomierski może podwyższyć stawkę czynszu dwa razy w roku, jednak nie częściej jak co sześć miesięcy.

§ 8. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania i opłat za media.

§ 9. Ustala się obowiązek płatności czynszu najmu lokalu mieszkalnego w terminie do dnia 10 każdego miesiąca z góry.

§ 10. W trakcie trwania umowy najmu obniżek czynszu nie stosuje się.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baranów Sandomierski

§ 11. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Gminy Baranów Sandomierski odbywa się między innymi na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266), uchwał Rady Miasta.

§ 12. Dysponentem zasobu mieszkaniowego Gminy Baranów Sandomierski jest sama Gmina.

§ 13. Wszystkie lokale mieszkalne przekazuje się w trwały zarząd Gminnemu Zakładowi Użyteczności Publicznej od początku roku 2012 (tab. Nr 1)

Rozdział VI

Źródła finansowania oraz wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy Baranów Sandomierski

§ 14. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach programu będą środki pieniężne planowane z budżetu Gminy Baranów Sandomierski, pochodzące z środków uzyskanych z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz pozyskane przez Gminę Baranów Sandomierski środki zewnętrzne.

§ 15. Szacunkowa wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty: eksploatacji, remontów oraz modernizacji w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Tabela nr 4: szacunkowa wysokość wydatków związanych z eksploatacją, remontami i modernizacją budynków.

	1	2	3	4	5	6	7
Lp	Koszty / lata	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	Eksploatacja	11 000 zł	11 500 zł	12 000 zł	12 500 zł	13 000 zł	13 500zł
2	Remonty i modernizacja budynków	35 000 zł	40 000 zł	50 000 zł	50 000 zł	50 000zł	50 000 zł
3	Ogółem	46.000 zł	51.500 zł	62.000 zł	62.500 zł	63.000 zł	63.500zł

Rozdział VII

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baranów Sandomierski

§ 16. Ustala się następujące kierunki polityki Gminy Baranów Sandomierski w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym:

- 1) stopniowo racjonalizować i urealniać opłaty czynszu za lokale mieszkalne,
- 2) podejmować działania w kierunku adaptacji nie użytkowanych budynków użyteczności publicznej na lokale mieszkalne i socjalne,
- 3) utrzymać stan techniczny budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 4) utrzymać należyty stan estetyczny budynków,
- 5) racjonalizować zużycie wody i nośników energii.
- 6) budować budynki komunalne,
- 7) kształtować odpowiednią politykę zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

§ 17. Ze względu na brak wolnych lokali mieszkalnych, nie przewiduje się przekwaterowania najemców do innych lokali na okres prowadzenia prac remontowych. Sprzedaż lokali wynajętych może odbywać się wyłącznie na rzecz najemców. Pozyskiwane lokale do zasobu mogą być przeznaczone do sprzedaży w trybie przetargowym.

Uzasadnienie do uchwały
w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Baranów Sandomierski na lata 2012-2017”

Zgodnie 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 /tj. Dz. U. z 2005 r. nr 31 poz. 266/ Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Wieloletni program zagospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Baranów Sandomierski na lata 2012-2017 określa:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy;
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych;
- c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- d) zasady polityki czynszowej;
- e) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami w mieszkaniowym zasobie Gminy;
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- g) wysokość wydatków w kolejnych latach, z uwzględnieniem kosztów bieżącej eksploatacji; remontów oraz modernizacji lokali i budynków mieszkalnych;
- h) opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Zgodnie z art. 8 w/w ustawy, jeżeli właścicielem lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego jest jednostka samorządu terytorialnego, organ wykonawczy tej jednostki ustala stawki czynszu za 1m² pow. użytkowej lokali zgodnie z zasadami polityki czynszowej oraz warunkami obniżania czynszu, określonej w uchwale Rady Gminy w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobie gminy.

Tabela nr 2: „plan remontów i szacunkowy ich koszt”, opracowana została na podstawie wstępnych, szacunkowych wyliczeń przez pracowników remontowo-budowlanych przy Urzędzie Miasta i Gminy.

Tabela nr 4: „szacunkowa wysokość wydatków związanych z eksploatacją, remontami i modernizacją budynków”, opracowana została na podstawie danych o kosztach poniesionych z lat ubiegłych.