Załącznik do uchwały
Nr XIX/126/07 Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 17 grudnia 2007 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BŁONIE

Rozdział I

Analiza aktualnego stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie, prognoza dotycząca jego wzrostu z podziałem na lokale mieszkalne pełno standardowe, lokale o obniżonym standardzie i lokale socjalne.

§ 1

1. Przyjmuje się za celowe i konieczne podjęcie działań zamierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i w tym celu zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Błonie następować będzie stały i w miarę systematyczny wzrost liczby lokali tworzących ten zasób, w tym przede wszystkim utworzony zostanie zasób lokali socjalnych.
2. Gmina Błonie tworzy i utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i przeznacza lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o przydział lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na przydział lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyli uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
3. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Błonie i prognozy dotyczące wzrostu tego zasobu przedstawia tabela nr 1 i tabela nr 2.
4. Celem podjęcia działań zmierzających do wydzielenia zasobu lokali socjalnych wydziela się budynki w których lokale zwalniane przez dotychczasowego najemcę przeznaczone będą na lokale socjalne. Wykaz budynków, przedstawia tabela nr 3.

5. Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych w kolejnych pięciu latach będzie realizowane w szczególności poprzez:
   a/ nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego
   b/ adaptację budynków komunalnych na cele mieszkaniowe w tym lokale socjalne
   c/ przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne
   d/ przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.
6. W celu prawidłowej realizacji zadań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w szczególności dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział II

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Błonie oraz analiza potrzeb inwestycyjnych i remontowych wynikająca ze stanu technicznego w kolejnych latach.

§ 2

1. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancja mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.
2. Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynku i sposób ich użytkowania.
3. Mając powyższe na uwadze za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w większości budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Błonie inwestycji i remontów w takim zakresie aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Błonie.

4. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie przedstawia tabela nr 4.
5. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludności oraz konstrukcji technicznej budynku a jako efekt końcowy termo modernizacja obiektów.
6. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
   a/ maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
   b/ określenie kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu.
   c/ świadczenie usług pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych gminy i właścicieli lokali wyodrębnionych,
7. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym w terminie do końca sierpnia danego roku tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych działań, zabezpieczone zostały w budżecie gminy na kolejny rok.
8. Analizę potrzeb inwestycyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Gminy Błonie a także w odniesieniu do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta - przedstawia tabela nr 5.

Rozdział III

Analiza potrzeb finansowych i źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w odniesieniu do mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie , nieruchomości stanowiących własność i współwłasność miasta z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, inwestycji i remontów, a także wysokość środków na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz przewidywane potrzeby na wydatki inwestycyjne.

§ 3

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie z przychodów własnych Zakładu Usług Komunalnych oraz środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
   1/ z budżetu gminy,
   2/ z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
   3/ wpływy z tytułu wpłat właścicieli lokali mieszkalnych z tytułu wykonanych remontów nieruchomości,
   4/ dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów,
   5/ z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

§ 4

1. W okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Błonie, dopuszcza się możliwość udzielania pomocy finansowej dla Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina Błonie posiada swoje udziały.
2. Celem podjęcia działań o których mowa w pkt.1 będzie zmobilizowanie właścicieli lokali do podejmowania decyzji związanych z inwestowaniem w nieruchomości gdzie posiadają swoje udziały a efektem poprawa stanu technicznego całej nieruchomości.
3. Podjęcie tych działań uzależnione będzie od określenia szczegółowych zasad finansowania wynikających bądź to z odrębnej uchwały Rady Miejskiej bądź poprzez wprowadzenie stosownych zmian w niniejszym programie.
4. Partycypacja Gminy Błonie w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

§ 5

1. Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszym programie zmierzających do stałego podnoszenia liczby i standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.
2. Przewiduje się. iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która winna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zdań związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy w stanie nie pogorszonym – a także będą pochodziły ze środków gminy przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.

3. Realizując obowiązek utrzymania nieruchomości wspólnych, zakłada się nieznaczny wzrost kosztów zarządu, zakładając jednocześnie podwyższanie środków przeznaczanych na remonty – celem zahamowania dekapitalizacji zasobów.
4. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na inwestycje i remonty mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków a także koszty zarządu nieruchomością wspólną przedstawia tabela nr 6.
5. Przyjmuje się, iż wydatki na cele, o których mowa w programie będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w tabeli nr 6 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych , mogą ulec zmianom.
6. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział IV

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie.

§ 6

1. Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Błoniu.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być:
   - prywatyzacja zasobu mieszkaniowego
   - pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i remonty posiadanych zasobów,
   - racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
3 Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.
4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale:
   - w budynkach wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne,
   - w budynkach przeznaczonych dla rozbiórki ze względu na ich zły stan techniczny,
   - których najem związany jest ze stosunkiem pracy.

4. Przyjmuje się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Błonie, następować będzie sprzedaż ok. 10 lokali mieszkalnych.

Rozdział V

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie.

§ 7

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Błonie wykonuje Zakład Usług Komunalnych.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Błonie prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy nadzorze prowadzonym przez gminę.
4. Zakład Usług Komunalnych zarządza (administruje) w imieniu gminy nieruchomościami stanowiącymi własność gminy i własność wspólnot mieszkaniowych członkiem ,których jest gmina.
5. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania 5-letniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Błonie , podjęte zostaną działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Za cel nadrzędny ewentualnych przekształceń uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług.

6. Za celowe uznaje się również podjęcie takich działań, które umożliwią Zakładowi Usług Komunalnych lub innemu podmiotowi powstałemu w wyniku podjętych działań restrukturyzacyjnych odejście od roli „zarządu przymusowego” dla wspólnot mieszkaniowych w kierunku zawarcia umów o zarządzanie(administrowanie) – zawartych z zarządami wspólnot mieszkaniowych wybranych zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi , należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego gminy a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby Gminy Błonie wynikające z niniejszego programu.
2. Czynsz obejmuje :podatek od nieruchomości, koszty administrowania ,konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczna oraz opłaty publiczno-prawne.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

§ 9

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie ustala się następujące rodzaje czynszów:
1/czynsz za lokale mieszkalne pełno standardowe,
2/czynsz za lokale socjalne,
3/czynsz wolny.

§ 10

1. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego – ustala Burmistrz Miasta i Gminy Błonie, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
2. Ustala się, iż stawki czynszu będą ustalane odrębnie dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach na terenie miasta Błonie i odrębnie dla lokali położonych budynkach na pozostałym terenie Gminy Błonie.
3. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Błonie i może zostać zróżnicowana w zależności od standardu budynku, w którym znajdują się lokale socjalne.
4. Czynsz wolny, o którym mowa w § 9 pkt 3 wynosi do 3% wartości odtworzeniowej budynku.
5. Zmiana wysokości czynszu o którym mowa w pkt 4, następować będzie wg zasady określonej w § 11.

§ 11

Ustala się, iż stawki czynszu o których mowa w § 10 mogą wzrastać systematycznie jeden raz do roku.

§ 12

Ustala się, iż oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w IV kwartale każdego roku kalendarzowego, w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.

§ 13

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

§ 14

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową
2. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

   1/ czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

   a) lokale mieszkalne bez c.o o pełnym wyposażeniu technicznym - 90% stawki bazowej

   b) lokale mieszkalne z łazienką i w.c bez c.o i gazu - 80%stawki bazowej

   c) lokale mieszkalne tylko z w.c lub łazienką - 65%stawki bazowej

   d) mieszkanie tylko z instalacją wodno-kanalizacyjną - 50%stawki bazowej

   e) mieszkanie bez wyposażenia technicznego - 40%stawki bazowej

   2/ czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

   a) lokale mieszkalne z c.o o pełnym wyposażeniu technicznym - 100%stawki bazowej

   b) lokale mieszkalne o pełnym wyposażeniu technicznym w budynku przy ul. Grodziska 15 w Błoniu - 100%stawki bazowej

   c) lokale mieszkalne o pełnym wyposażeniu technicznym w budynku przy ul. Lesznowska13A w Błoniu - 200%stawki bazowej
3. Zapisów ust. 2.1/ lit.a i b nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w stosunku do lokali usytuowanych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano rozwiązania technologiczne eliminujące instalacje gazowe i c.o. , zapewniając jednocześnie pełny standard lokalu.
4. Czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne.

§ 15

Ustala się, iż czynsz najmu dla lokali tzw. „wolnostanów" tzn. lokali wolnych prawnie przekazanych wynajmującemu a oddawanych ponownie w najem – może zostać ustalony do 2% wartości odtworzeniowej budynku.

§ 16

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 17

Czynsz najmu i inne opłaty w tym opłaty niezależne za lokale wymienione w § 9 płacone są z góry do 10 - tego dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek.

§ 18

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie 3,5% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w pkt 1 jest zobowiązany do złożenia wniosku o przyznanie obniżki wg wzoru określonego zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Błonie.
2. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział VII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacje gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Błonie.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
   1/ weryfikacje umów najmu i wypowiadanie ich najemcom , którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe
   2/ wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
   - racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania

- likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne)

3/ zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne,

4/ monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiadaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,

5/ pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne,

2. Dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,.
3. Zakłada się stworzenie jednolitej bazy danych dotyczącej lokali wspólnej dla wydziału właściwego do spraw mieszkań i zarządcy lokali wraz z systemem umożliwiającym jej bieżącą aktualizację.