

UCHWAŁA NR VI/38/07 RADY MIASTA ŚWIDWIN z dnia 27 marca 2007 roku

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Świdwin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142, poz. 1591, Dz. U. z 2002 r Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806; Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717; Dz.U. z 2003r Nr 162, poz.1568; Dz.U. z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203; Dz. U. z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457, Dz.U. z 2006r, Nr 17,poz.128) w związku z art. 21 ust. 1 pkt. 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266; Dz.U. z 2004, Nr 281, poz. 2783, Nr 281 i poz. 2786; Dz. U. z 2006 r Nr 86, poz.602, Nr 94, poz.657, Nr 167, poz.1193, Nr 86, poz.602) Rada Miasta Świdwin uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Świdwin na lata 2007 – 2011.

2. Program, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Świdwin w zakresie wielkości, potrzeb, stanu technicznego, sprzedaży, polityki czynszowej, realizacji zarządzania oraz planowanych wydatków.

ROZDZIAŁ II Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2.1. Zasób mieszkaniowy znajduje się zarówno w budynkach, stanowiących własność miasta, jak i w budynkach w których wyodrębniono własności lokali (wspólnoty mieszkaniowej).

2. Zasoby mieszkaniowe wg form własności na dzień 31.12.2006r.:

L.p.	Wyszczególnienie	Budynki szt.	Lokale mieszkalne (szt)	Lokale socjalne (szt)	Powierzchnia użytkowa	
					Lokali mieszkalnych	Lokali socjalnych
1.	Budynki mieszkalne stanowiące własność miasta	45	698	16	9 173,17	382,19
2.	Budynki mieszkalne wchodzące w skład wspólnot mieszkaniowych	187	227	8	33 908,43	169,24
3.	Razem	232	925	24	43 081,60	551,43

3. Planowany zasób mieszkaniowy miasta na lata 2007 – 2011:

	Rok 2007	Rok 2008	Rok 2009	Rok 2010	Rok 2011
Lokale mieszkalne	885	855	835	815	805
Lokale socjalne	44	64	84	104	124
Ogółem	929	919	919	919	929

Prognozę oparto na następujących założeniach:

- corocznie planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych,
- w kolejnych latach planowany jest wykup lokali mieszkalnych i socjalnych od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej oraz adaptacja pomieszczeń na lokale socjalne.

§ 3.1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów, stanu jego utrzymania oraz lokalizacji.

2. Ogólny stan techniczny budynków jest zły z uwagi na ich wiek i brak przeprowadzonych niezbędnych remontów.

ROZDZIAŁ III

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

§ 4.1. Analiza wieku budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy, wskazuje iż prawie 70% znajduje się w użytkowaniu ponad 60 lat. Stosowane w okresie ich budowy technologie powodują, że lokale te wymagają dużych nakładów remontowych.

2. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wskazuje na konieczność podjęcia działań remontowych, w szczególności w zakresie:

- naprawy pokryć dachowych, rynien oraz rur spustowych,
- przestawienia pieców kaflowych,
- naprawy kominów,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,

- wymiana instalacji elektrycznych,
- budowa przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych,
- docieplenie i wykonanie nowych elewacji budynków,
- wymiana stropów w budynkach,
- malowanie klatek schodowych,
- odwodnienie fundamentu,
- wzmocnienie fundamentów.

3. Wszelkie wykonywane prace remontowe mają na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym, a w szczególności:

- utrzymanie stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- utrzymanie wymaganego stanu estetycznego,
- stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych sprzyjających poprawie stanu technicznego zasobu oraz podnoszenia jego standardu.

4. Remonty w budynkach i lokalach komunalnych w latach 2007- 2011 wykonywane będą zgodnie z planem rzeczowo- finansowym przedstawianym przez Zarządcę zasobu i zatwierdzonym przez Burmistrza Miasta, uwzględniającym potrzeby określone w ust. 2 i 3.

§ 5. Minimalne planowane środki przeznaczone na remonty w 2007 roku wynoszą 110 000 zł, a w kolejnych latach będą wzrastać o wskaźnik inflacji:

	2007 rok	2008 rok	2009 rok	2010 rok	2011 rok
Środki planowane na remonty	110 000 zł	113 300 zł	116 700 zł	120 201 zł	123 807 zł

ROZDZIAŁ IV

Planowana sprzedaż lokali w latach 2007- 2011

§ 6.1 Do sprzedaży przeznaczają się wydzielone lokale komunalne, znajdujące się w budynkach będących w zasobie mienia komunalnego oraz Wspólnot Mieszkaniowych.

2. Sprzedaż lokali powinna się koncentrować przede wszystkim na zbywaniu lokali mieszkalnych, w których powstały Wspólnoty Mieszkaniowe.

3. Sprzedaż lokalu następuje z równoczesną sprzedażą udziału we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym działki przydomowej.

4. Wykaz budynków i lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży zatwierdza Burmistrz Miasta.

§ 6. Prognozowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców:

- rok 2007 - 50 lokali
- rok 2008 - 40 lokali
- rok 2009 - 30 lokali
- rok 2010 - 30 lokali
- rok 2011 - 20 lokali

§ 7. Lokale sprzedawane są na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miasta.

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. Polityka czynszowa winna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach objętych programem aby wpływy z czynszu pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków ale zapewniły również pozyskanie środków na remonty.

§ 10. 1. W mieszkaniowym zasobie miasta obowiązują następujące rodzaje czynszów:

1) za lokale przeznaczone do oddania w najem na czas nieokreślony , czas trwania stosunku pracy oraz za lokale zamienne,

2) za lokale socjalne

2. Czynsz obejmuje koszty związane z utrzymaniem lokalu, a w szczególności:

- podatku od nieruchomości,
- ubezpieczenia,
- konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz remontów
- kosztów zarządzania,
- kosztów utrzymania zieleni, pomieszczeń do wspólnego użytkowania
- opłat za utrzymanie czystości, antenę zbiorczą, domofon.

§ 11 1. Stawkę czynszu za 1m² ustala się z uwzględnieniem wartości użytkowej lokalu określającej standard podstawowy oraz następujących czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową:

Czynniki uzależniające wysokość stawki czynszu	% zwwyżki	% zniżki ²⁾
1. Położenie budynku – peryferie ¹⁾		- 20
2. Położenie lokalu w budynku - lokal położony na poddaszu		- 5
3. Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne - lokal bez instalacji wod.- kan. - lokal z w. c . - lokal z łazienką - lokal z c.o. z sieci lub kotłowni ogólnej - lokal wyposażony w gaz ziemny	+ 30 + 30 + 30 + 30	- 20
4. Ogólny stan techniczny - lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego		- 20

¹⁾ za peryferie miasta uważa się: ul. Spółdzielcza 3, Łąkowa 2, Drawska 68,70,72.

²⁾ zniżka czynszu może nastąpić z tytułu dwóch czynników korzystniejszych dla najemcy.

§ 12.1. Stawki miesięcznego czynszu ustala Burmistrz Miasta po przeanalizowaniu kalkulacji przedstawionej przez Zarządcę

2. Wynajmujący lokal może podwyższyć stawkę czynszu wypowiedając dotychczasową wysokość 3 miesiące przed planowaną podwyżką.

3. Stawka czynszu może ulec również podwyższeniu w przypadku gdy wynajmujący dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

4. Zwwyżki czynszu nie będą naliczane jeśli najemca dokonał ulepszenia w lokalu na własny koszt, za zgodą Wynajmującego.

§ 13. 1. Czynsze za lokale komunalne najemcy opłacają Zarządcy, który następnie przekazuje zebrane kwoty do Urzędu Miasta.

2. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do ponoszenia opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania oraz opłat niezależnych od wynajmującego typu dostawa wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, odbiór ścieków, śmieci, itp.

ROZDZIAŁ VI

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

§ 14.1. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta sprawuje spółka handlowa ze 100% kapitałem Miasta, która została utworzona m.in. w celu sprawowania zarządu zasobem mieszkaniowym miasta.

2. Zarządzanie lokalami zakupionymi od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej sprawuje Zespół Zarządców Nieruchomości WAM Sp. zo.o. - Zarządca w Rejonie Świdwin.

3. Lokalami położonymi w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zarządzają zarządcy wybrani przez Wspólnotę Mieszkaniową.

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 15. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- środków określonych w uchwale budżetowej miasta na kolejne lata,
- wpływów z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- finansowego wsparcia przy tworzeniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, o którym mowa w ustawie z dnia 8 grudnia 2006r. (dz. U. Nr 251, poz. 1844),
- środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym Wspólnot Mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ VIII

Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania zasobem mieszkaniowym

§ 16.1. Środki na utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny być wydatkowane na poziomie minimum wpływów z tytułu czynszów.

2. Wysokość ponoszonych wydatków na dany rok będzie określona uchwałą budżetową.

ROZDZIAŁ IX

Działania w zakresie poprawy racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym zasobem gminy

§ 17. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

- dążenie do jak największego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców,
- racjonalne gospodarowanie środkami przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
- poprawa warunków i standardu lokali mieszkalnych,
- dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, celem zbycia ostatniego lokalu,
- wspomaganie zamian lokali m.in. z przyczyn ekonomicznych, ze względu na zajmowaną powierzchnię użytkową, w celu poprawy warunków mieszkaniowych,
- pozyskiwanie, budowa lokali mieszkalnych i socjalnych, adaptacja pomieszczeń na lokale socjalne

ROZDZIAŁ X

Postanowienia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świdwin.

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

Projekt uchwały zgodny jest
z przepisami prawa

ADWOKAT
rada prawni

mgr Zdzisław Mikucki

Przewodniczący Rady Miasta

mgr inż. Roman Artyński