

**UCHWAŁA NR XVI/129/12
RADY MIASTA ŚWIDWIN**

z dnia 17 lutego 2012 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Świdwin na lata 2012-2016

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 zmieniony: 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; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz.1568; z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203; z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457; z 2006r, Nr 17,poz.128, Nr 181, poz. 1337; z 2007, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) 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 zmieniony: Dz.U. z 2006 r. Nr 86, poz.602, Nr 94, poz.657, Nr 167, poz.1193, Nr 249, poz.1833; z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13; z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) Rada Miasta Świdwin uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Świdwin na lata 2012 – 2016.

2. Obowiązek opracowania i uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy nałożony został na samorzady w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z wolą ustawodawcy powinien to być program o horyzoncie czasowym średniookresowym lub strategicznym - musi być opracowany na co najmniej 5 lat. Powinien obejmować wszystkie istotne zagadnienia związane z gospodarowaniem budynkami komunalnymi i wspólnymi. Musi składać się, co najmniej z następujących elementów (części składowych):

- 1) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) oszacowania planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach;
- 4) określenia zasad polityki czynszowej;

- 5) określenia sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) wskazania źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) oszacowania wysokości wydatków w kolejnych latach;
- 8) opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Rozdział 2.

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 mieszkaniowe).

2. Zasoby mieszkaniowe wg form własności na dzień 01.01.2012r.:

Lp.	Wyszczególnienie	Budynki szt.	Lokale mieszkalne (szt.)	Lokale socjalne (szt.)	Powierzchnia użytkowa w m2	
					Lokali mieszkalnych	Lokali socjalnych
1.	Budynki mieszkalne stanowiące w 100 % własność miasta	25	124	29	5324,51	1052,27
2.	Budynki mieszkalne wchodzące w skład wspólnot mieszkaniowych	206	571	7	25624,81	165,18
3.	RAZEM	231	695	36	30949,32	1217,45

3. Planowany zasób mieszkaniowy miasta na lata 2012- 2016 (stan na 31 grudnia danego roku):

	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016
Lokale mieszkalne	675	660	650	640	630
Lokale socjalne	75	77	77	77	107
Ogółem	750	737	727	717	737

Prognozę oparto na następujących założeniach

- corocznie planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych,
- w roku bieżącym planowany jest wykup lokali socjalnych od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej – 39 szt,
- w kolejnych latach planuje się wykonanie adaptacji 2 lokali użytkowych położonych przy ul. Kościuszki 18 na lokale socjalne oraz budowę budynku komunalnego z lokalami socjalnymi.

§ 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. Są to w większości budynki stare, które wymagają przeprowadzenia kapitalnych remontów. Dużym problemem są przeciekające dachy, które wymagają ogromnych nakładów finansowych, podobny jest stan kominów, które dodatkowo ulegają degradacji poprzez spalanie niewłaściwego opału. Kolejnym problemem jest wilgoć, którą powoduje brak izolacji poziomej i pionowej budynków. W zawilgoconych mieszkaniach pojawia się grzyb, co wpływa niekorzystnie na stan zdrowia mieszkańców. Prawie wszystkie budynki wymagają docieplenia, gdyż ściany zewnętrzne są cienkie i ulegają przemarzaniu. Katastrofalny jest stan stolarki okiennej i drzwiowej w większości lokali. Okna są spróchniałe, wypaczone, niekiedy pojedyncze, nie domykają się. Przez nieszczelne okna do środka dostaje się woda, powodując dodatkowo zawilgocenie ścian. Niektóre lokale nie mają pomieszczeń sanitarnych (łazienka, wc).

Rozdział 3.

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:

- kapitalnego remontu budynku Drowska 10,
- wykonanie dalszych prac remontowych w budynkach Poznańska 4a- 4e nałożonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego,
- w przypadku wykupu lokali socjalnych od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej konieczne będzie m.in. wykonanie remontu lokali, termomodernizacji budynku, wymiana instalacji elektrycznej, naprawa instalacji wodno- kanalizacyjnej,
- naprawy pokryć dachowych, rynien oraz rur spustowych,
- przestawienia pieców kaflowych,
- naprawy kominów, montaż wkładów kominowych
- 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 i wzmocnienie fundamentów,
- usuwanie wilgoci,
- naprawa tynków, podłóg,

3. Wszelkie wykonywane prace remontowe mają na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, 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 i dostosowanie do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno- budowlanych.

4. Remonty w budynkach i lokalach komunalnych w latach 2012- 2016 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 i modernizację w 2012 roku wynoszą 350.000,00 zł, a w kolejnych latach będą wzrastać chociaż o wskaźnik inflacji:

	2012 ROK	2013 ROK	2014 ROK	2015 ROK	2016 ROK
Środki planowane na remonty	350000 zł	360000 zł	370000 zł	380000 zł	390000

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2012 - 2016

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

2. Lokale komunalne sprzedawane są wyłącznie na wniosek i rzecz ich głównych najemców.

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

4. sprzedaż lokalu następuje z równoczesną sprzedażą udziału we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym działki przydomowej.

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

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

- rok 2012 - 20 lokali
- rok 2013 - 15 lokali
- rok 2014 - 10 lokali
- rok 2015 - 10 lokali
- rok 2016 - 10 lokali

§ 8. 1. Lokale sprzedawane są na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miasta Świdwin.

2. Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali mieszkalnych uzależnione jest przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup przez najemców.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 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.

§ 10. 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.		-20
- lokal z w.c.	+30	
- lokal z łazienką	+30	
- lokal z c.o. z sieci lub kotłowni ogólnej	+30	
- lokal wyposażony w gaz ziemny	+30	
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, Szczecińska 129 .

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

2. Czynsz za lokal ustala się jako iloczyn stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni użytkowej danego lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu określonych w ustępie 1.

§ 11. 1. Stawkę bazową czynszu ustala Burmistrz Miasta po przeanalizowaniu kalkulacji przedstawionej przez Zarządcę.

2. Wynajmujący lokal może podwyższyć stawkę czynszu wypowiadając 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.

5. W okresie obowiązywania programu nie planuje się obniżania ustalonego wymiaru czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana w ramach dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

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

2. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do ponoszenia opłat za świadczenia, tj. dostawę wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, odbiór ścieków, śmieci, itp.

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

Rozdział 6.

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. Szczegółowe zasady zarządzania lokalami określone są w Porozumieniu obowiązującym od 01.01.2012 roku w sprawie zasad zarządzania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości stanowiącymi własność Miasta Świdwin.

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

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

4. W kolejnych latach nie przewiduje się istotnych zmian w sposobie zarządzania.

Rozdział 7.

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,
- 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 8.

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 9.

Działania w zakresie poprawy racjonalizacji gospodarowania 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 i pomieszczenia tymczasowe celem zrealizowania złożonych w Urzędzie wniosków eksmisyjnych i uniknięcia zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych osobom posiadającym nakaz eksmisji.

Rozdział 10. Postanowienia końcowe

§ 18. Zadania objęte niniejszym programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych budżetu Miasta.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świdwin.

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

Przewodniczący Rady Miasta




Henryk Klaman

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 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.) do rady gminy należy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Z dniem 31 grudnia 2011 roku przestała obowiązywać uchwała Nr VI/38/07 Rady Miasta Świdwin z dnia 27 marca 2007 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Świdwin, który obejmował lata 2007-2011. Przedstawiony program został sporządzony na kolejne 5 lat, tj. będzie obowiązywał w latach 2012- 2016 i spełnia wymogi nałożone przez ustawodawcę. Określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Świdwin w zakresie wielkości, potrzeb, stanu technicznego, sprzedaży, polityki czynszowej, realizacji zarządzania oraz planowanych wydatków.

BURMISTRZ MIASTA


mgr Jan Owskiak