

UCHWAŁA Nr XIV/139/07
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 28 grudnia 2007 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Trzebiatów na lata 2008 – 2012**

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz. 657 i Nr 167 poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218), Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebiatów na lata 2008-2012”, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Sławomir Pawlak

Załącznik do uchwały
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
nr XIV/139/07
z dnia 28 grudnia 2007r.

**Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Trzebiatów na lata 2008 – 2012**

Celem uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest zwiększenie efektywności prowadzonej polityki mieszkaniowej, stosowanie instrumentów finansowych przedsięwzięć, mających na celu, efektywne gospodarowanie istniejącym zasobem mieszkaniowym, popierania działań mających na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.

**I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
Gminy na lata 2008- 2012**

1. Aktualna wielkość mieszkaniowego zasobu gminy

Zasób mieszkaniowy Gminy Trzebiatów tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Trzebiatów

Według stanu na dzień 30 listopada 2007 r. mieszkaniowy zasób Gminy Trzebiatów, obejmował 1175 lokali, a jego wielkość oraz struktura przedstawiały się następująco:

Lp.	Treść	Rok 2007
1.	Ilość budynków w całości należących do gminy Ilość budynków, w których znajdują się lokale komunalne (wspólnotowe)	180 133
2.	Ilość lokali ogółem w tym: 1. lokali socjalnych 2. lokali w budynkach komunalnych 3. lokali komunalnych w Wspólnotach mieszkaniowych	1175 58 504 613
3.	Powierzchnia użytkowa lokali ogółem w m ² w tym: 1. lokali socjalnych 2. lokali w budynkach komunalnych 3. lokali komunalnych w Wspólnotach mieszkaniowych	59.324 1.275 26.182 31.866

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebiatów na lata 2008-2012

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebiatów w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Treść	2008	2009	2010	2011	2012
1.	Ilość budynków w całości należących do gminy Ilość budynków, w których znajdują się lokale komunalne (wspólnotowe)	177 135	176 137	174 140	170 142	165 145
2.	Ilość lokali ogółem w tym: 1. lokali socjalnych 2. lokali w budynkach komunalnych 3. lokali komunalnych w Wspólnotach mieszkaniowych	1142 60 485 597	1109 61 471 577	1076 64 453 559	1043 70 436 535	1010 78 416 516
3.	Powierzchnia użytkowa lokali ogółem w m ² w tym: 1. lokali socjalnych 2. lokali w budynkach komunalnych 3. lokali komunalnych w Wspólnotach mieszkaniowych	57538 1308 25195 31035	55802 1338 24468 29996	54022 1428 23533 29061	52097 1633 22650 27814	50337 1898 21611 26828

3. Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebiatów na lata 2008-2012

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in.: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców.

Większość budynków w zasobach gminnych liczy ponad 65 lat. Budynki wybudowane przed 1945 r. stanowią 93% zasobu. Stopień zużycia przekracza 50 %. Nieco wyższy standard posiadają gminne lokale mieszkalne usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z których 32 % to budynki wybudowane po 1960 r. lub po kapitalnym remoncie.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

Opracowanie planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy pozwoli na wytyczenie zasadniczych kierunków działań prowadzących do optymalizacji i racjonalizacji wydatkowania ograniczonych środków finansowych, jakie może przeznaczyć na ten cel. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1/ utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2/ ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3/ zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4/ utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane są na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.), ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności.

Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. Do nich należy:

- 1/ udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych, przebudowa kominów nad połaciami dachowymi,
- 2/ wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji /nie dotyczy to stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie/, remonty dachów,
- 3/ roboty elektryczne i odgromowe,
- 4/ remonty lokali stanowiących pustostany,

Celem remontów jest zatrzymanie procesu dekapitalizacji budynków, przywrócenia ich funkcjonalności, poprawa warunków mieszkaniowych i niedopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Potrzeby remontowe i źródła finansowania tych potrzeb w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych ustala Wspólnota Mieszkaniowa, zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali

Nakłady i plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2008-2012

Lp.	Rodzaj robót	Wartość nakładów i planowane nakłady w tysiącach złotych/ rok:				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Roboty dekarские	123	164	198	222	309
2.	Roboty elektryczne	45	70	80	105	110
3.	Roboty zduńskie	48	60	80	90	100
4.	Roboty stolarskie	78	100	110	135	180
5.	Roboty ogólnobudowlane	148	202	271	371	436
6.	Roboty instalacyjne wod-kan, gazowe	58	70	80	110	115
7.	Konserwacja i drobne naprawy	40	65	75	90	110
8.	Fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	70	77	84	90	110
9.	Remont części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	25	40	45	52	70
10.	Razem	635	848	1023	1265	1540

III. Planowana sprzedaż

Średnia roczna sprzedaż za okres 2003-2007 wyniosła niespełna 33 lokale mieszkalne. Mając na uwadze dotychczasową dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych oraz ilość złożonych przez najemców w bieżącym roku wniosków o wykup lokalu mieszkalnego, na potrzeby niniejszego planu przyjęto, że w latach 2008-2012, sprzedaż lokali utrzyma się w wysokości 33 lokali mieszkalnych rocznie.

Zakładaną sprzedaż w latach 2008 – 2012 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ilustruje poniższa tabela;

Lp.	Rok sprzedaży	Planowana sprzedaż lokali (szt.)
1.	2008	33
2.	2009	33
3.	2010	33
4.	2011	33
5.	2012	33

IV. Zasady polityki czynszowej

- Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do zapewnienia dostatecznych wpływów środków finansowych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym.
- Do ustalenia stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, uprawniony jest Burmistrz Trzebiatowa.
- Burmistrz Trzebiatowa wykonując postanowienia zawarte w pkt 1 i 2 będzie kierował się przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz następującymi zasadami:
 - Stawka bazowa czynszu w poszczególnych latach ustalana będzie na podstawie planowanych na dany rok kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy.
 - Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia lub podwyższenia stawki bazowej.
 - czynniki podwyższające:
 - lokal wyposażony w łazienkę + 10%,
 - lokal wyposażony w W.C. do wyłącznego użytku + 10 %
 - lokal wyposażony w centralne ogrzewanie + 10%
 - lokal zlokalizowany w budynku położonym w strefie I + 15%
 - lokal zlokalizowany w budynku położonym w strefie II + 5 %
 - lokal położony na pierwszym, drugim, trzecim piętrze + 5%
 - czynniki obniżające
 - lokal w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego - 20 %
 - lokal w budynku tymczasowym (barak) - 10%
 - lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - 5 %
 - lokal bez kuchni – mieszkanie jednoizbowe – 20%
 - kuchnia jest wspólna dla więcej niż jednego lokalu mieszkalnego – 15%,
 - lokal nie jest wyposażony w instalację gazową - 10%.
 - lokal w budynku z kanalizacją lokalną (szambo) - 10 %
 - lokal zlokalizowany w budynku położonym w strefie III - 10%
 - W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników obniżających, o których mowa w pkt 3 ppkt 2 lit. b, łączna obniżka nie może przekroczyć 40 % stawki bazowej.
 - W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30%
 - Przyjmuje się, że stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w roku.
- Przez użyte w uchwale określenia i znaki rozumie się:

- a) łazienka - wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego bojlera itp.),
 - b) w.c. - doprowadzona do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacja wodociągowo-kanalizacyjna, umożliwiająca podłączenie muszli sedesowej spłuczki, dotyczy to również w.c. przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem do wyłącznego użytku najemcy,
 - c) centralne ogrzewanie - ogrzewanie energią cieplną dostarczaną z kotłowni lokalnej, bądź ogrzewanie etażowe,
 - d) budynek uznaje się za przeznaczony do remontu kapitalnego na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego lub ekspertyzy technicznej sporządzonej przez osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności .
 - e) strefa I - obejmuje część miasta ograniczoną ulicami: Pietruszkową (od skrzyżowania z ul. Żółwią), Kretą, Kozią, Placem Zjednoczenia, Wąską, Placem Lipowym , Żółwią. oraz Mrzeżyno
 - f) strefa II - obejmuje pozostały obszar miasta i Jaromin z wyłączeniem strefy I
 - g) strefa III - obejmuje tereny wiejskie
 - h) (+) wzrost stawki czynszu o,
 - i) (-) obniżka stawki czynszu o
5. W przypadku lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m², oddawanych w najem według zasad określonych w uchwale nr XLIV/468/02 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 kwietnia 2002r, stawka wyjściowa czynszu najmu w przetargu nie może być niższa od najwyższej stosowanej w tym czasie dla lokalu o najwyższym standardzie

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przywydywanie zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Zakład Budynków Komunalnych „ Trzebiatów” Sp. z o.o. w Trzebiatowie. Zadaniem zakładu jest administrowanie i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, zgodnie z umową o zarządzanie w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie zasobem i utrzymanie jego stanu technicznego na odpowiednim poziomie.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2008 -2012

Rozmiar środków finansowych wpływających na poziom utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy zależy od:

- a) przyjętych stawek opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- b) proporcji lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w eksploatowanych zasobach,
- c) standardu posiadanych zasobów mieszkaniowych,

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne,
- b) wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność gminy,

Utrzymanie lokali będących w administrowaniu Zakładu Budynków Komunalnych „Trzebiatów” Sp. z o.o. finansowane będzie do wysokości wpływów z czynszów. Na każdy

następny rok przewiduje się wzrost czynszów i wpływów zgodnie z zasadami polityki czynszowej.

Źródła finansowania w latach 2008-2012:

Lp.	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	Wpływy w tysiącach złotych w roku:				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	wpływy z najmu lokali mieszkalnych i socjalnych	1350	1640	1886	2169	2494
2.	wpływy z najmu lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych	139	104	81	81	88
3.	Razem	1489	1744	1967	2250	2582

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej Eksploatacji koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Wysokość wydatków w latach 2008-2012:

Lp.	Rodzaj wydatków	Przewidywana wysokość wydatków w latach (tys. zł. /rok)				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	627	656	692	722	767
2.	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	635	848	1023	1265	1540
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	227	240	252	263	275
4.	Razem	1489	1744	1967	2250	2582

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Gmina stwarza i popiera warunki dla przedsięwzięć mających wpływ na racjonalizację i poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez;

1. umożliwianie zamiany mieszkań pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu , a najemcami lub użytkownikami zajmującymi lokale w innych zasobach, a także z właścicielami lokali,
2. promowanie zamiany mieszkań w celu dostosowania warunków mieszkaniowych najemców do możliwości finansowych,
3. przeznaczenie lokali o obniżonym standardzie, po ewentualnym opróżnieniu ich przez dotychczasowych najemców, na lokale socjalne,
5. wyrażanie zgody na adaptację pomieszczeń gminnych na lokale mieszkalne.
6. wyrażanie zgody i poparcie dla nadbudów i modernizacji pomieszczeń mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych,
8. stworzenie warunków do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.