

Uchwała Nr X/56/2015

Rady Gminy Stary Targ

z dnia 28 września 2015 r.

w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej na terenie Gminy Stary Targ

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2013 r. Nr 594 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Stary Targ uchwala, co następuje:

§ 1

Ustala się zasady polityki czynszowej jako element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stary Targ stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. Za lokale mieszkalne, oddane w najem na czas nieokreślony lub określony,
2. Za lokale zamienne,
3. Za lokale socjalne, wynajmowane na czas określony.

§ 3

1. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się w drodze Zarządzenia Wójta Gminy Stary Targ.
2. Stawka bazowa czynszu jest równa na terenie całej Gminy Stary Targ.

§ 4

1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania (sprawowania zarządu), koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni wokół budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku, w tym opłaty za energię elektryczną.
2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, w szczególności opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 5

Czynsz za lokale mieszkalne zamienne i socjalne opłacają najemnicy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

§ 6

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki podstawowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym

§ 7

Czynsz najmu płacony jest z góry do 10-ego dnia każdego miesiąca na rachunek wynajmującego wskazany przez niego, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustalą zmianę terminu i formę płatności.

§ 8

Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc przed, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 z późniejszymi zmianami).

§ 10

Traci moc Uchwała Rady Gminy Stary Targ nr VIII/36/2015 z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie zasad polityki czynszowej

§ 11

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i ma zastosowanie od 01 stycznia 2016 roku.



PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

mgr Magdalena Wasiewicz

Załącznik do uchwały XI/56/2015
z dnia 28 września 2015 r.
Rady Gminy Stary Targ

**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY STARY TARG
NA LATA 2015 – 2019**



STARY TARG 2015

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie

2. Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

3. Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2015-2019

4. Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

5. Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

6. Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

7. Rozdział VI

Program wydatków finansowych oraz struktura utrzymania nieruchomości

8. Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

9. Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wprowadzenie

W 2001 roku weszła w życie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.), która na rady gmin nałożyła obowiązek uchwalania m.in. wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Najczęściej przyjmuje się, iż programy opracowywane są, na co najmniej 5 lat (zgodnie z dyspozycją wynikającą z ustawy), jako okres najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 4 ustawy zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W tym celu gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 20 ust. 1 ustawy).

Strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 ustawy. W tym celu konieczne jest uchwalenie przez radę gminy m.in. wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W programie oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, potrzeb remontowych oraz źródeł finansowania określa się zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem wieloletniego programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi. Od jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości zależy bowiem racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu, jak również komfort zamieszkiwania.

Właścicielem nieruchomości komunalnych jest Gmina Stary Targ z siedzibą w Starym Targu przy ul. Świerczewskiego 20.

Z ramienia Gminy Zarządcą nieruchomości stanowiącym zasób mieszkaniowy gminy jest Usługi Ogólnobudowlane TIM BUD Tomasz Thiede z siedzibą w Sztumie przy ul. Skłodowskiej 10.

Zadaniem Zarządcy nieruchomości komunalnych jest właściwe realizowanie strategii Gminy Stary Targ w stosunku do zasobu mieszkaniowego przedstawionej w niniejszym programie.

Program został przygotowany na podstawie danych uzyskanych od Zarządcy oraz odpowiednich referatów Urzędu Gminy w Starym Targu.

Akty prawne regulujące tematykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 02.04.1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2002 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2001 r. Nr 98, poz. 1070 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 20.12.1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 30.06.2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami),

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Zasoby mieszkaniowe Gminy Stary Targ wg. danych na dzień sporządzania programu wynosi 90 lokali mieszkalnych w tym dwa pustostany o łącznej powierzchni 4774,87 m². Największą część stanowią mieszkania komunalne ok. 91%. Pozostałe ok. 9% to mieszkania socjalne, które znajdują się w budynku Nowy Targ 80.

1. Wielkość oraz prognoza zmian mieszkaniowego zasobu gminy.

1.1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stary Targ wchodzi 6 budynków obejmujących 46 lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Stary Targ. Pozostałe lokale stanowią pojedyncze mieszkania w wielorodzinnych budynkach mieszkaniowych na terenie Gminy Stary Targ. W 2015 roku podpisała umowę na Zarząd mieszkaniowym zasobem gminnym z Zakładem Ogólnobudowlanym TIM BUD Tomasz Thiede

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje szczegółowo:

- 1) 81 lokali mieszkalnych komunalnych o pow. użytkowej 4452,02m²
- 2) 7 lokali mieszkalnych socjalnych o pow. użytkowej 321,94m²
- 3) 2 lokale mieszkalne - pustostany o pow. użytkowej 91,00 m²

Przeciętna wielkość mieszkania w zasobach komunalnych wynosi 38,93 m²

Prognoza dotycząca wielkości zasobów w latach (ilość lokali wg stanu na 30.10.2012 r. wynosi 370 lokali mieszkalnych, 15 socjalne):

Lp.	Rok	Liczba lokali	
		mieszkalne	socjalne
1.	2015	63	7
2.	2016	59	7
3.	2017	49	7
4.	2018	40	7
5.	2019	34	7

Wykaz lokali obejmuje mieszkania pozyskane przez Gminę narastająco w poszczególnych latach w budynkach uzyskanych z zasobów ANR w Gdańsku oraz w ramach adaptacji i modernizacji w istniejących zasobach.

W przypadku lokali socjalnych uwzględniono mieszkania socjalne adoptowane przez Gminę Stary Targ z budynku po byłej mleczarni w miejscowości Nowy Targ 80.

1.2. Przewidywana budowa lub adaptacja lokali socjalnych w latach 2015-2019 realizowanych ze środków Gminy:

Lp.	Rok budowy	Liczba lokali
1.	2015	0
2.	2016	0
3.	2017	0
4.	2018	3
5.	2019	4
	Ogółem:	7

Przewidywany wzrost ilości mieszkań komunalnych realizowanych przez Gminę Stary Targ

Lp.	Rok budowy	Liczba lokali	
		Przekazanych od ANR z lokatorami	Uzyskanych w ramach adaptacji
1.	2015	6	-
2.	2016	-	-
3.	2017	-	-
4.	2018	-	1
5.	2019	-	2
	Ogółem:	6	3

2. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych.

Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Znaczny udział, bo aż 50 %, stanowią budynki ze starej substancji mieszkaniowej, wymagającej znacznych nakładów na remonty i konserwację..

Gminie udało się wyremontować w ostatnim czasie następujące budynki:

- Jodłówka 3
- Jodłówka 1
- Mleczewo 1
- Klecewo 1

Ponadto zostały wyremontowane mieszkania w Jurkowicach Pierwszych (2 lokale), Jurkowicach Drugich (1 lokal).

Gmina potrzebuje środków finansowych na generalne remonty dwóch pustostanów:

- Jodłówka 1 (kawalerka o pow. 35 m²)
- Szropy 28 (lokal dwu pokojowy o pow. 60 m²)

Ponadto Gmina Stary Targ planuje wyremontowanie budynku Szropy 2.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2015 - 2019

1. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy. Podstawowym zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym szczególnie dla gospodarstw o niskich dochodach oraz zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych na realizację ww. potrzeb.

2. Zadania Gminy Stary Targ.

Obowiązkiem ustawowym Gminy jest tworzenie i powiększanie zasobu lokali socjalnych i dostarczanie ich osobom uprawnionym na mocy wyroku sądu. Ponadto Gmina zobowiązana jest do zapewniania lokali zamiennych i socjalnych w ramach realizacji zadań określonych w przepisach prawa miejscowego z następujących tytułu opróżnienia budynków przeznaczonych do likwidacji w związku z planowaną inwestycją Gminy, sprzedażą lub zagrożeniem katastrofą budowlaną.

3. Niezbędny zakres zamian lokali związany z remontami budynków i lokali.

Zapotrzebowanie na lokale zamienne kształtuje się w zależności od planu remontów, sprzedaży i rozmiaru inwestycji. Na lata 2015-2019 konieczne będzie zapewnienie min. 15 lokali zamiennych z tytułu sytuacji losowych jak również przekwaterowanie z budynków prywatnych.

4. Zobowiązania Gminy wobec osób znajdujących się w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych.

Biorąc pod uwagę potrzeby wynikające z zobowiązań Miasta wobec osób znajdujących się na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu z tytułu trudnych warunków materialnych i mieszkaniowych (obowiązek wynikający z ustawy o ochronie praw lokatorów...), aktualnie na liście figuruje 5 rodzin. **W związku z faktem olbrzymiego zapotrzebowania na lokale mieszkalne program przewiduje konieczność ponownej weryfikacji wniosków o przydział mieszkania komunalnego dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej i mieszkaniowej przed wskazaniem lokalu do zasiedlenia oraz wprowadzenie harmonogramu zapewniającego odpowiednią kolejność przydziału mieszkań uzależnioną od pilności zapewnienia lokalu.**

Przewiduje się, że do 2019 r. dla osób z listy społecznej komisji mieszkaniowej należałoby zabezpieczyć średnio rocznie minimum 3 lokale mieszkalne, co pozwoli na utrzymanie realizacji wniosków na dotychczasowym poziomie a nawet pozwoli w okresie wieloletnim minimalizować zapotrzebowania społeczności Gminy Stary Targ.

5. Realizacja wyroków eksmisyjnych z orzeczonym uprawnieniem do lokalu socjalnego.

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego sądy są zobowiązane do orzekania w wyrokach nakazujących opróżnienie lokalu i o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o jego braku. Miasto natomiast ma obowiązek zapewnienia w takim przypadku takiego lokalu.

W chwili obecnej nie ma takich osób.

7. Prognozowane potrzeby Gminy w zakresie zabezpieczenia lokali mieszkalnych i socjalnych do 2019 r.

Z roku na rok substancja mieszkaniowa ulega uszczupleniu a tym samym zmniejsza się ilość lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia. Wpływ na taki stan rzeczy mają następujące czynniki:

- wykupy mieszkań (lokale gminne stały się własnością osób fizycznych - sprzyja temu wysoka bonifikata sięgająca do 95% wartości mieszkania stosowana przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców);
- brak budowy nowych mieszkań.

Założenia polityki mieszkaniowej w zakresie zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych musi uwzględniać przewidywaną sytuację społeczno-gospodarczą. Obecnie w związku z pogłębiającymi się gospodarczo-finansowymi problemami rodzin może dochodzić do wzrostu zadłużenia i zaistnienia konieczności występowania na drogę postępowania sądowego celem uzyskania wyroku eksmisyjnego na różnych płaszczyznach substancji mieszkaniowej. Obserwując powyższe należy się skłaniać do konieczności zwiększenia ilości lokali socjalnych w posiadanych zasobach poprzez przekształcenie lokali komunalnych w lokale socjalne lub poprzez budowę nowych lokali komunalnych i przekwalifikowanie pozostałych po przekwaterowaniu lokali na lokale socjalne. Ze względu na wiek substancji mieszkaniowej w zasobach budynków komunalnych należy liczyć się z czasowym zwiększeniem ilości budynków z przeznaczeniem do generalnego remontu lub rozbiórki. Analizując zapotrzebowanie rodzin na mieszkania komunalne lub socjalne można zauważyć, że aby w dużej mierze zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe rodzin ubogich niezbędna będzie sukcesywna budowa nowych budynków komunalnych oraz dokładna weryfikacja kryteriów dla rodzin spełniających warunki przydziału lokalu komunalnego.

Obciążenie Gminy w tym przypadku przy realizacji zapisów Ustawy o pomocy społecznej powodują znaczne uszczuplenia budżetu Gminy. Nasuwa się pytanie czy aż tak zła sytuacja rynkowa powoduje ubożenie dużej części społeczeństwa oraz co należy robić żeby ten proces zahamować. Należy dogłębnie przeanalizować powstające zjawisko i wypracować program przeciwdziałaniu ubożenia społeczeństwa na terenie Gminy Stary Targ przy współpracy z różnymi jednostkami na szczeblu samorządowym, powiatowym i wojewódzkim.

8. Analiza planu remontów i modernizacji na lata 2015-2019

W celu poprawienia stanu technicznego istniejących budynków oraz utrzymania ich w niepogorszonym stanie technicznym niezbędne jest wykonanie szeregu prac remontowych. Przedstawiony poniżej plan remontów i modernizacji budynków obejmuje prace

zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców oraz zabezpieczające budynki przed dalszą degradacją „w stanie technicznym niepogorszone”.

Przy kwalifikowaniu budynków do remontu brany jest pod uwagę stan techniczny poszczególnych elementów budynku określany podczas przeglądów technicznych.

Plan ten obejmuje remonty w budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne zarządzane przez Zarządcy stanowiące własność gminy, nieregulowany stan własnościowy.

Szacunkowy zakres remontów przewidywanych do wykonania w budynkach stanowiących zasób mieszkaniowy gminy przedstawiono w tabeli poniżej.

Rodzaj remontu	Ilość wykonanych w latach 2008-2015	Ilość do wykonania w planie długoterminowym na lata 2015-2019
Remonty dachów	10	10
Remonty kominów i obróbek blacharskich	18	17
Remont balkonów	1	1
Remont tynków elewacji i termomodernizacje	6	12
Malowanie klatek schodowych	4	8
Opaski i chodniki z utwardzeniem terenów i ogrodzeniem	1	1
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	7	8
Wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej	5	2
Wymiana instalacji wod.-kan.	5	6
Wymiana instalacji gazu doposażenie budynku w inst. gazową	-	-
Podłączenie budynku w instalację wodociagową	3	8
Podłączenie budynków do instalacji kanalizacyjnej	3	8
Wymiana instalacji elektrycznej	4	10
Doposażenie budynku w inst. Wodno-kanalizacyjną	1	1

W latach 2015-2019 zakłada się wykonanie robót remontowych na budynkach komunalnych zgodnie z załączonym planem remontowym robót głównych przedstawionej w poniższej tabeli.

Koniecznością Gminy jest unormowanie stanu prawnego nieruchomości zarządzanych przez TIM BUD, co umożliwi działania związane z zarządzaniem i utrzymywaniem budynków w stanie niepogorszonym zgodnie z ustawą Prawo Budowlane. Plan poniższy przedstawia wykaz niezbędnych robót remontowo – modernizacyjnych związanych wyłącznie z budynkami i częściami wspólnymi tych budynków. Nie uwzględniono w nim robót remontowych lokali mieszkalnych komunalnych jak i nieprzewidzianych robót budowlanych i awarii.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

rok	Sprzedaż lokali gminnych z bonifikatą
2015	7
2016	10
2017	8
2018	6
2019	7

Przewidywana jest przede wszystkim sprzedaż lokali pełnowartościowych, ewentualnie lokali o nieznacznie obniżonym stanie technicznym. Wielkość powierzchni lokali nie będzie miała znaczenia dla wielkości sprzedaży.

W najbliższych latach, tj. do 2019 roku, nie należy spodziewać się zdecydowanego wzrostu sprzedaży lokali mieszkalnych w stosunku do lat poprzednich, ze względu na wysokość cen rynkowych mieszkań, jak i zmniejszeniu się zasobów komunalnych przygotowanych pod sprzedaż, w których zastosowano dodatkowe obniżki przy wykupie dla najemców lokali.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z późn. zm. przewiduje się podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, jeden raz w roku.

Przyjęto zasadę, że wzrost czynszu powinien rekompensować coroczną inflację oraz zachować odpowiednią proporcję do tzw. wartości odtworzeniowej 1m² lokalu mieszkalnego opublikowanej przez Wojewodę pomorskiego na dany okres i nie może przekraczać 3% tej wartości.

W związku z zamrożoną stawką bazową czynszu przez szereg lat tj. od 2009 do dnia dzisiejszego (stawka ta utrzymywała się na poziomie 2,30zł/m²). Do wyliczeń wartości odtworzeniowej w latach od 2015 r. do 2019 r. przyjęto wzrost do 5 zł od początku 2016 r. i rewaloryzację tej stawki według wskaźnika GUS w następnych latach.

Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu stan na wrzesień 2015 r.

Lp	Wyposażenie lokali mieszkalnych	Stawka bazowa %	I strefa 100%	II strefa -5%	III strefa -10%	Uwagi
1	Mieszkanie o najwyższym standardzie	A 100%	2,30	2,18	2,07	
2	Mieszkanie nie wyposażone w c.o.	B 90%	2,07	1,97	1,86	
3	Mieszkanie nie wyposażone w co i wc	C 80%	1,84	1,75	1,66	
4	Mieszkanie nie wyposażone w co i łazienkę	D 70%	1,61	1,53	1,45	
5	Mieszkanie wyposażone w instalację wod kan	E 60%	1,38	1,31	1,27	
6	Mieszkanie bez instalacji wod – Kan	F 50%	1,15	1,09	1,03	

Rozdział V

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

Zarządzenie zasobem mieszkaniowym gminy jest prowadzone na podstawie regulaminów wykonywanych przez Zarządcę UO TIM BUD Tomasz Thiede. Ponadto w 2014 r. wprowadzono w budynkach wyremontowanych regulamin prawidłowego użytkowania mieszkań, który określa zasady i konsekwencje w przypadku niezgodnego z regulaminem użytkowania lokalu mieszkalnego.

Rozdział VI

Program wydatków finansowych oraz struktura utrzymania nieruchomości

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

1. Dla opracowania prognozy kosztów na lata 2015 - 2019 przyjęto następujące założenia:

- 1) analiza kosztów i wydatków dotyczy tylko czynszów,
- 2) nie uwzględniono kosztów mediów oraz wywozu nieczystości,
- 3) przyjęto, że czynsze windykowane będą w wysokości 85%,
- 4) przychody czynszowe na lata 2015-2019 obliczono w oparciu o założenia polityki czynszowej
- 5) w przychodach czynszowych nie uwzględniono sprzedaży i wybudowania nowych mieszkań, co jest elementem niezbędnym programu,

2. Kształtowanie się proponowanych przychodów oraz kosztów w latach 2015 – 2019 przedstawia poniższe zestawienie:

Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów.

1) Średnie koszty na utrzymanie 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach komunalnych.

Z analizy kosztów ponoszonych obecnie przez Zarządcę wynika, że średnie nakłady ponoszone obecnie na utrzymanie 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach komunalnych kształtują się na następującym poziomie:

- koszty bieżącej eksploatacji (usługi związane z obsługą budynków i lokali, energia, przeglądy budynków, itd)	1,30 zł/m ² /m-c
- koszty remontów	1,50 zł/m ² /m-c
- koszty Zarządcy (zarządzanie, sprzątanie nieruchomości z terenami przyległymi, itd)	0,60 zł/m ² /m-c

razem	3,40 zł/m ² /m-c
bazowa stawka czynszu .	2,30 zł/m ² /m-c

różnica **-1,10 zł/m²/m-c**

W kolejnych latach objętych programem przewiduje się wzrost wydatków na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji proporcjonalnie do rosnących kosztów utrzymania nieruchomości jak i kosztów remontów z uwagi na starzejącą się substancję mieszkaniową. Zaniedbania wynikające z wieloletniego niskiego nakładu na budownictwo komunalne przez wiele dziesięcioleci oraz niewspółmiernie niskich wpływów z tytułu czynszów za wynajem lokali komunalnych spowodowały znaczące pogorszenie substancji mieszkaniowej. Pomimo zwiększenia nakładów i wpływów na utrzymanie nieruchomości w ostatnim dziesięcioleciu zaniedbania te tylko w niewielkim stopniu zostały zminimalizowane. Zakładając żywotność budynków o strukturze murowanej na około 100lat należy zauważyć, że duża część budynków komunalnych to budynki przedwojenne. Przyjmuje się, że w niedługim okresie opłacalność przeprowadzania remontów generalnych w niektórych budynkach będzie znikoma i należy liczyć się z koniecznością ich wykwaterowania i rozbiórki.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych,
2. wpływy z tytułu najmu lokali użytkowych
3. dotacje celowe Gminy Stary Targ na remonty.

W związku z planowanymi sprzedażami lokali gminnych zasób mieszkań komunalnych ulegać będzie zmniejszeniu, co pociągać będzie w konsekwencji do konieczności podjęcia działań związanych z pozyskaniem nowych mieszkań.

Należy zaznaczyć, że wykup lokali mieszkalnych powoduje przejście przez właścicieli tych lokali wydatków związanych z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczenie w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej i remontach. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz remonty właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat podlegających rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych.

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Gmina Stary Targ podejmuje działania w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.

Osobnym problemem jest właściwe utrzymanie istniejącej substancji mieszkaniowej. Wg. szacunków rzeczoznawcy, ażeby utrzymać zasoby mieszkaniowe we właściwym stanie, roczny odpis na remonty winien wynosić ok. 3% wartości odtworzeniowej mieszkań, tj. w granicach **105 zł rocznie za 1 m.kw.** powierzchni lokalu na terenie Gminy Stary Targ. W mieszkaniach komunalnych nieco ponad 52 zł. Stanowi to 49% właściwych kosztów remontowych. Problem zaniedbania substancji mieszkaniowej oraz jego niedobór będzie, więc narastał, o ile nie podejmiemy się odpowiednich działań w tym zakresie. Należy również zastanowić się nad zwiększeniem kwot w budżecie na zadanie inwestycyjne prowadzące do poprawy stanu zasobu mieszkaniowego. Brak rozpoczęcia remontów w budynkach mieszkalnych może doprowadzić do konieczności ich rozbiórki i przesiedlenia lokatorów do innych budynków.

Rozdział IX

Podsumowanie.

Reasumując, Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stary Targ na lata 2015 - 2019 ukierunkowany został na:

- 1) podwyższenie standardu technicznego budynków poprzez remonty, modernizacje, termomodernizacje,
- 2) stworzenie warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych dla różnych grup społecznych,
- 3) wypracowanie systemu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przy uwzględnieniu weryfikacji dotychczasowych najmów lokali, egzekwowaniu należności czynszowych jak i skuteczną współpracę z instytucjami w zakresie objętym programem.

Uwagi końcowe

1. Mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych latach będzie ulegał zmniejszeniu poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych.
2. Racjonalizacja gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy spowoduje zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych.
3. Brakujące około 15 lokali mieszkalnych wyznacza skalę problemu, z jakim Gmina powinna się zmierzyć w horyzoncie czasowym wykraczającym poza lata objęte Programem. Problem braku lokali mieszkalnych w zasobie Gminy spowodował i powodować będzie dalej rosnącą liczbę rodzin o niskich dochodach oczekujących na lokale mieszkalne i socjalne. Rozwiązanie tego problemu i pozyskanie pożądanej liczby lokali mieszkalnych stanowić może dla Gminy obciążenie finansowe przekraczające w krótkim okresie możliwości jej kolejnych budżetów rocznych.
4. Szacunkowy koszt wybudowania 15 lokali mieszkalnych o średniej powierzchni użytkowej 40 m², w oparciu o obecne ceny i koszty wybudowania 1 m² powierzchni użytkowej kształtuje się w kwocie 2 500 000zł. Przy założeniu, że Gmina mogłaby przeznaczyć rocznie około 100 000 zł na nowe inwestycje mieszkaniowe, zaspokojenie obecnie zakreślonych potrzeb wymagałoby około 25 lat. Na obecną chwilę niestety pozostanie to w sferze długoletnich zabiegów.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

mgr Magdalena Wasiewicz