

U C H W A Ł A NR XLII/305/2002

Rady Miejskiej w Bytowie

z dnia 12 czerwca 2002 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bytów w latach 2003 – 2007”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6, art. 40 ust 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220), w związku z 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. Nr 71, poz. 733), art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. Nr 62, poz. 718, z 2001 r. Nr 46, poz. 499), Rada Miejska w Bytowie

u c h w a ł a, co następuje :

§ 1

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bytów w latach 2003 – 2007” stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.

§ 2

Zobowiązuje się Zarząd Miejski do realizacji „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2003 – 2007”.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XLII/305/2002
Rady Miejskiej w Bytowie
z dnia 12.06.2002 r.

**„Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Bytów
w latach 2003 – 2007”**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego w art. 21 ust. 1 stanowi, iż Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Bytów tj. lokale mieszkalne nie wykupione w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, lokale mieszkalne w budynkach wyłączonych ze sprzedaży, oraz lokale socjalne.

Na dzień 30 maja 2002 roku łączna ilość lokali stanowiących zasób Gminy wynosiła: 198, były one o różnym standardzie, wielkości oraz statusie.

„Ustawa o ochronie praw lokatorów” zawęziła zakres przedmiotowy programu mieszkaniowego jedynie do zasobu mieszkaniowego gminy.

W praktyce więc art. 20.1 „Ustawy o ochronie praw lokatorów ...” wyłączył spod jej działania budownictwo w ramach TBS-ów i funkcjonowanie Wspólnot Mieszkaniowych. Stopień realizacji zadań, realność przyjętych założeń uzależniona jest w znacznej mierze od czynników makroekonomicznych, między innymi poziomu inflacji, cen materiałów budowlanych, nośników energii, wysokości wynagrodzeń.

I. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy” zgodnie z treścią art. 21 ust. 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów obejmuje min. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Aktualnie gminny zasób mieszkaniowy tworzy:

- 72 lokale mieszkalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.
- 111 lokali w budynkach komunalnych z czego 81 lokali wyłączonych jest ze sprzedaży
- 15 pomieszczeń socjalnych

Razem: 198

Lokale te znajdują się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, budynkach komunalnych oraz w jednym budynku socjalnym przy ulicy Przemysłowej 6.

Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale komunalne przedstawia się następująco:

1. Podział budynków i mieszkań:
 - budynki mieszkalne do 1918 r. – 43 z 292 mieszkaniami (w tym komunalnych 79);
 - budynki mieszkalne do 1944 r. – 16 z 66 mieszkaniami (w tym komunalnych 21);
 - budynki mieszkalne do 1960 r. – 4 z 15 mieszkaniami (w tym komunalnych 13);
 - budynki mieszkalne po 1960 r. – 9 z 290 mieszkaniami (w tym komunalnych 85);

Razem:	72 663 mieszkań	198
--------	-----------------	-----
2. Wyposażenie budynków (mieszkań):
 - woda 72 z 663 mieszkaniami (w tym komunalne 183)
 - kanalizacja 72 z 663 mieszkaniami (w tym komunalne 183)
 - ciepła woda -
 - gaz 56 z 615 mieszkaniami (w tym komunalne 154)
 - centralne ogrzewanie 9 z 246 mieszkaniami (w tym komunalne 11)
3. Konstrukcja budynków:
 - budynki mieszkalne o konstrukcji stropów ognioodpornych - 11 (w tym komun. 84)
 - budynki mieszkalne o konstrukcji stropów drewnianych - 61 (w tym komun. 114)

Zgodnie z art. 22 „Ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów...”, Gmina tworzy zasób lokali socjalnych. Z definicji ustawowej – lokal socjalny jest to lokal nadający się do zamieszkiwania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie może być mniejsza niż 5 metrów kwadratowych, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 metrów kwadratowych, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Na dzień 30 maja 2002 Gmina Bytów posiadała:

- lokale socjalne w budynkach komunalnych i Wspólnot Mieszkaniowych - 0
- w budynku Przemysłowa 6 - 15

Art. 23 ust. 4 „Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów.....”, stanowi, iż stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Najniższy czynsz obowiązujący w Gminie Bytów wynosi 2,59 zł/ m² powierzchni lokalu. Tak więc stawka za lokal socjalny może maksymalnie wynosić 1,29 zł/ m² powierzchni lokalu socjalnego.

Zmiana stawki czynszu socjalnego następować będzie wraz ze zmianą stawki czynszu komunalnego.

Zwiększenie liczby lokali socjalnych następować będzie w drodze:

- adaptacji pomieszczeń mieszkalnych;
- zakupu lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie i wyposażeniu;
- budowy tanich lokali socjalnych.

W latach 2003 –2007 w ten sposób planuje się uzyskać ok. 30 lokali socjalnych (m.in. w budynku przy ul. Mierosławskiego).

Prognoza zmian w zasobie mieszkaniowym Gminy w latach 2003 – 2007 przedstawia się następująco:

a) zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy wynikające :

- ze sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych: 81
- z wyburzeń budynków: 10

Razem:	91 lokali
--------	-----------

b) zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy wynikające :

- z pozyskiwania lokali socjalnych (do końca 2007 r.): 30
- z adaptacji i modernizacji komunalnych lokali niemieszkalnych na pełnowartościowe lokale mieszkalne lub zakupu takich lokali (do końca 2007 r.): 10

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

MZBK i TBS jako zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy dokonuje regularnie przeglądów obiektów, szacuje koszt remontów oraz przygotowuje projekty planów rzeczowo – finansowych remontów obiektów.

Do podstawowego zakresu robót remontowych wykonywanych przez administratorów budynków komunalnych należy:

- remont mieszkań po zmarłych i po eksmisjach;
- remont dróg i chodników wewnątrz osiedlowych;
- docieplenie budynków;
- wymiana stolarki okiennej;
- modernizacje systemów grzewczych w budynkach;
- roboty dekarско – blacharskie;
- roboty wodno – kanalizacyjne;
- roboty budowlane.

Remonty budynków oraz terenów (ulice i chodniki osiedlowe) finansowe są:

- z dotacji budżetowej na roboty inwestycyjne;
- z wpływów czynszowych za lokale mieszkalne.

W latach 2003 – 2007 przewiduje się w budżecie Miasta środki dla MZBK i TBS- u na wykonywanie robót inwestycyjnych.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2003 –2007 planuje się utrzymać na następującym poziomie:

2003 -	10 -15
2004 -	10 -15
2005 -	10 -15
2006 -	10 -15
<u>2007 -</u>	<u>10 -16</u>
	50 -81

IV. Zasady polityki czynszowej:

Zasady ustalania czynszów określone w „Ustawie z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów...” nie powodują konieczności wprowadzania zmian w obowiązującym w Bytowie systemie czynszów.

Czynsze w zasobie mieszkaniowym w Gminie Bytów ustalane są w oparciu o następujące zasady:

Czynsz w mieszkaniowym zasobie gminy ulegać będzie zmianie raz w roku, w oparciu o art. 7 i 8 ustawy;

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

Zmiany w systemie zarządzania zasobami mieszkaniowymi Gminy to:

- Wariant - 1:** przekształcenie MZBK jako zakładu budżetowego w spółkę prawa handlowego.
Szansa utrzymania MZBK jako spółki na rynku istnieje – pracownicy posiadają dużą wiedzę praktyczną, część pracowników posiada licencję zawodową zarządców nieruchomości.
- Wariant – 2:** likwidacja MZBK i przekazanie zasobów do TBS- u w celu zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

Całkowite zakończenie zmian strukturalnych w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi Gminy Bytów powinno zakończyć się w 2004 r.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2003 -2007

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są czynsze.
W wyniku aktualnej polityki czynszowej oraz wprowadzonych zmian w systemie zarządzania docelowo wpływy czynszowe będą pokrywać w pełni koszty utrzymania budynków i administracji oraz część kosztów niezbędnych remontów.
2. Innym ważnym źródłem finansowania są dotacje z budżetu Gminy, które przeznaczone będą na:
 - pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali socjalnych;
 - inwestycje budowlane prowadzone przez MZBK
 - spłatę odsetek od kredytów na remonty budynków pobranych przez Wspólnoty

Mieszkaniowe, w których Gmina jest udziałowcem.

3. Dopłaty do oprocentowania kredytów udzielonych na remonty budynków mieszkalnych – Ustawy z 26 kwietnia 2001 r. (Dz. U. Nr 76, poz. 803 z 2001 r.)
4. Premie za przedsięwzięcia termomodernizacyjne – Ustawa z 18.12.1988 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz.U. Nr 162, poz. 1121).
5. Kredyty na warunkach preferencyjnych udzielane gminie na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu – Ustawa z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Z 27.11.1995 r. z późn. z.).
6. Dotacje celowe z budżetu Państwa dla gmin na podstawie art. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów...

VII. Wielkość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od możliwości budżetu Miasta, środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, poziomu cen materiałów budowlanych, poziomu czynszów mieszkalnych i windykcji czynszów.

Tabela (załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały) przedstawia planowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2003 – 2007 z pominięciem wydatków na modernizację i inwestycje.

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

Gmina Bytów popiera i stwarza warunki dla przedsięwzięć mających wpływ na racjonalizację i poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy. Wyraża się to w następujących działaniach:

- udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- umożliwienie zamian mieszkań pomiędzy najemcami lokali komunalnych,
- wyrażanie zgody i poparcie dla nadbudów i modernizacji pomieszczeń mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych,
- przeznaczenie na adaptację na mieszkania lokali i budynków stanowiących własność Gminy.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW LOKALI I BUDYNKÓW

Wyszczególnienie	Faktyczne wykonanie w 2001 I-XII	Prognoza wykonania w 2002 I-XII	Projekt planu na lata 2003-2007				
			2003	2004	2005	2006	2007
Ogółem nakłady w tym:	191109,00	206895,00	230000,00	260000,00	290000,00	320000,00	350000,00
Koszty eksploatacyjne	152472,00	164512,69	190000,00	210000,00	230000,00	260000,00	260000,00
Remonty, modernizacje, inwestycje: ze środków F-szu remontowego z dotacji	38637,00 233710,00	42382,00 130000,00	50000,00 150000,00	60000,00 190000,00	70000,00 170000,00	80000,00 210000,00	90000,00 230000,00
W nakładach ogółem mieszczą się nakłady na koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości na 1m ²	0,60	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10