

UCHWAŁA NR XII / 90 / 2011

RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU

z dnia 9 listopada 2011 r.

w sprawie: „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbie na lata 2012 – 2016”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miejska w Dąbiu u c h w a ł a, co następuje :

§ 1.

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbie na lata 2012 – 2016”, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Tracą moc następujące uchwały:

1. Uchwała Nr XXVII /278/2010 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 25 sierpnia 2010 r. w sprawie: uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbie na lata 2010-2014”
2. Uchwała Nr IV/26/2003 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 29 stycznia 2003 roku w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dąbie

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.01.2012 r.

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Dąbiu

Bronisław Mateja
Bronisław Mateja

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XII/ 90/ 2011

Rady Miejskiej w Dąbiu
z dnia 9 listopada 2011 r.

w sprawie: „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Dąbie na lata 2012 – 2016”.

Ustawa 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 późn. zm.) nałożyła na gminę wymóg opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który stanowi średniookresowy (5 letni) dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy wymusza na gminie strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania swoim majątkiem. Art. 8 ustawy stanowi, że to właśnie wieloletni program jest podstawą do wprowadzenia podwyżek stawek czynszu. Czynsz z majątku komunalnego stanowi główne źródło pokrycia kosztów utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego gminy, jak również źródło finansowania działań inwestycyjnych. Kluczowym aspektem programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Dąbiu

Bronisław Mateja
Bronisław Mateja

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DĄBIE NA LATA 2012 – 2016.

Rozdział I

I. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbie

Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale będące własnością Gminy Dąbie i liczy aktualnie 120 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni **4915.13 m²**, znajdujące się w następujących budynkach:

- a) których, administratorem jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej sp. z o.o. z siedzibą w Dąbiu- tabela nr 1
- b) którymi zarządza Gmina Dąbie – tabela 2

<i>L.p.</i>	<i>Adres</i>	<i>Powierzchnia lokalu m²</i>
1.	Asnyka 7/16	48.00
2.	Asnyka 7/5	67.50
3.	Asnyka 7/6	36.40
4.	Asnyka 7/7	26.10
5.	Asnyka 7/8	35.30
6.	Asnyka 7/9	26.10
7.	Asnyka 7/10	31.20
8.	Asnyka 7/12	54.30
9.	Asnyka 7/13	23.30
10.	Asnyka 7/15	20.00
	razem	368.20
11	Asnyka 14/1	43.96
12	Asnyka 14/3	21.11
13	Asnyka 14/5	25.62
	razem	90.69
14	Asnyka 14 a/6	15.96
15	Asnyka 14a/7	21.37

16	Asnyka 14a/8	38.65
17	Asnyka 14a/9	39.54
18	Asnyka 14a/10	38.81
	razem	154.33
19	Kolska 1	98.39
20	Kolska 1a	47.23
	razem	145.62
21	Kolska 2/3	36.10
22	Kolska 2/7	44.70
23	Kolska 2/5	64.10
24	Kolska 2/4	31.70
25	Asnyka 7/17	43.05
	razem	219.65
26	Kolska 10/6	44.80
27	Kolska 10/5	46.30
28	Kolska 10/4	27.20
29	Kolska 10/3	28.30
30	Kolska 10/2	29.60
31	Kolska 10/1	29.60
32	Kolska 10/7	16.00
	razem	221.80
33	Mickiewicza 5/8	30.00
34	Mickiewicza 5/7	59.60
35	Mickiewicza 5/3	10.60
	razem	100.20
36	Mickiewicza 9/4	53.30
37	Mickiewicza 9/5	72.10
38	Mickiewicza 9/7	32.30
39	Mickiewicza 9/8	39.80
	razem	197.50
40	Mickiewicza 10/1	60.00
41	Mickiewicza 10/2	62.30
42	Mickiewicza 10/4	39.40
43	Mickiewicza 10/5	33.20
44	Mickiewicza 10/7	42.30

45	Mickiewicza 10/10	32.70
46	Mickiewicza 10/6	24.12
	razem	294.02
47	Mickiewicza 12/7	45.35
48	Mickiewicza 12/6	29.90
49	Mickiewicza 12/4	28.30
50	Mickiewicza 12/3	49.40
51	Mickiewicza 12/2	57.10
	razem	210.05
52	Łęczycka 3/6	54.50
53	Łęczycka 3/5	23.00
54	Łęczycka 3/4	45.60
55	Łęczycka 3/2	29.60
	razem	152.70
56	Łęczycka 5A/3	24.90
57	Łęczycka 5A/4	19.20
58	Łęczycka 5A/5	31.85
	razem	75.95
59	Łęczycka 24/2	43.36
60	Łęczycka 24/1	25.00
61	Łęczycka 24/3	28.50
62	Łęczycka 24/4	25.60
	razem	122.46
63	Wyszyńskiego 5/3	39.60
64	Wyszyńskiego 5/4	39.60
65	Wyszyńskiego 5/2	39.60
66	Wyszyńskiego 5/5	39.60
67	Wyszyńskiego 5/6	39.60
	razem	198.00
68	Wyszyńskiego 6/6	53.40
69	Wyszyńskiego 6/10	72.40
	razem	125.80
70	Wyszyńskiego 14/2	59.91
	razem	59.91

71	Nadrzeczna 20/4	14.46
72	Nadrzeczna 20/3	19.88
73	Nadrzeczna 20/2	38.22
74	Nadrzeczna 20/1	22.52
	razem	95.08
75	Nadrzeczna 20/6a	36.40
76	Nadrzeczna 20	64.70
77	Nadrzeczna 20/6	43.05
	razem	144.15
78	11-Listopada 34/3	34.90
79	11-Listopada 34/4	40.10
80	11-Listopada 34/1	47.60
81	11-Listopada 34/2	32.90
82	11-Listopada 34 a	20.00
83	11-go Listopada 19/1	45.00
84	11-go Listopada 19/2	63.00
	razem	283.50
85	Leśna 22	50.50
	razem	50.50
86	1-go Maja 2/6	28.80
87	1-go Maja 2	38.60
88	1-go Maja 2/3	33.80
89	1-go Maja 2/1a	62.12
90	1-go Maja 2/7	46.80
	razem	210.12
91	Cichmiana 96/1	25.15
92	Cichmiana 96/2	37.65
93	Cichmiana 96/3	71.88
94	Cichmiana 96/4	47.73
95	Cichmiana 96/5	10.12
96	Cichmiana 96/6	14.00
	razem	206.53
97	Cichmiana 43	48.20
98	Cichmiana 96A/1	46.12
99	Cichmiana 96A/2	46.12

	razem	140.44
100	Augustynów 11	39.17
101	Augustynów 11	40.29
102	Augustynów 11	11.69
	razem	91.15
103	Wiesiołów 2	88.00
104	Wiesiołów 1a	40.50
105	Wiesiołów 1	67.00
	razem	195.50
106	Łęczycka 3	30.64
	razem	30.64
	Powierzchnia całkowita-	4184.49

lokale mieszkalne, którymi zarządza Gmina Dąbie, przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Adres	Powierzchnia lokalu m2
107	Chelmno 21/4	53.00
108	Chelmno 21/5	46.00
109	Chelmno 21/2	69.00
110	Chelmno 21/3	58.00
111	Chelmno 21/1	56.00
	razem	282.00
112	Kupinin 1	62.10
113	Chelmno 89/1	41.60
114	Chelmno 89/2	62.67
115	Chelmno 89/3	41.60
116	Chelmno 89/4	62.67
117	Chelmno 89 A m. 1	43.00
118	Chelmno 89 A m.2	43.00
	razem	356.64
119	Ladorudz 43/1	46.00
120	Ladorudz 43/2	46.00
	Razem	92.00
	Powierzchnia całkowita	730.64

Łącznie powierzchnia całkowita mieszkaniowego zasobu gminy Dąbie wynosi: **4915.13 m²**

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy oraz plan remontów i modernizacji budynków.

W prognozowanym okresie nie przewiduje się zmiany wielkości zasobów Gminy Dąbie. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania. Stan techniczny budynków lub poszczególnych elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie remontów elewacji, dachów, instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej. Z powodu ograniczonych środków finansowych nie wykonuje się wszystkich niezbędnych modernizacji i remontów. Przewiduje się na lata 2012 – 2016 jedynie bieżące naprawy, konserwacje oraz usuwanie awarii, które mają za zadanie utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie poprawy bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.

Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbie przekazane w administrowanie w latach 2012- 2016 przedstawia się następująco:

Rok	Naprawy bieżące: -dachy -kominy obróbki blacharskie	Naprawy bieżące: Instalacyjne Elektryka Wod.-kan	Modernizacje	Elewacje Malowania termomodernizacje	Remont klatek schodowych z malowaniem	Razem
	tys. zł ./ ilość budynków	tys. zł ./ ilość budynków	tys. zł ./ ilość budynków	tys. zł ./ ilość budynków	tys. zł ./ ilość budynków	tys. zł ./ ilość budynków
2012	26.5/10	6/7	30/1	15/2	2/2	79.5
2013	26/10	6/5	32/1	16/2	2.5/2	82.5
2014	25/10	7/5	34/1	17/2	3/2	85.5
2015	25.5/10	7/4	35/1	18/1	3/2	88.5
2016	25/10	8/3	36/1	19/1	3.4/2	91.4

Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbie, którymi zarządza Gmina Dąbie w latach 2012- 2016 przedstawia się następująco:

Rok	Naprawy bieżące: -dachy -kominy obróbki blacharskie	Naprawy bieżące: Instalacyjne Elektryka Wod.-kan	Modernizacje	Elewacje Malowania termomodernizacje	Remont klatek schodowych z malowaniem	Razem
	tys. zł / ilość budynków	tys. zł / ilość budynków	tys. zł / ilość budynków	tys. zł / ilość budynków	tys. zł / ilość budynków	tys. zł / ilość budynków
2012	-	-	1.86	-	-	1.86
2013	-	-	1.95	-	-	1.95
2014	-	-	2.03	-	-	2.03
2015	-	-	2.12	-	-	2.12
2016	-	-	2.2	-	-	2.2

Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2012-2016 przedstawia się następująco:

Lp.	Wiek budynku – lokalu stan techniczny	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Do 50 lat stan techniczny dobry	16	17	18	19	20
2.	Od 50 do 100 lat Stan techniczny zły	104	103	102	101	100

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi:

- 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

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy dzieli się na mieszkalne i socjalne. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi 120 lokali mieszkalnych, o powierzchni 4915,13 m² w tym:

lokale socjalne – 2 lokale, o powierzchni 145,62 m²

lokale mieszkalne - 118 lokali, o powierzchni 4769,51 m²

Aktualną strukturę budynków pod względem ich wieku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wiek budynku - lokalu	%	Ilość lokali
1.	Do 50 lat	13,3 %	16
2.	Od 50 do 100 lat	86,7 %	104
Razem:		100	120

Wypożenie budynków-lokali w instalacje techniczne, przedstawia się następująco:

- lokal mieszkalny z c.o., wod-kan i centralną ciepłą wodą, z WC i łazienką – 0
- lokal mieszkalny z c.o., wod-kan bez ciepłej wody, z WC i łazienką – 12
- lokal mieszkalny z wod-kan lub szambem, z WC lub łazienką - 111
- lokal mieszkalny z instalacją wodociagową – 117
- lokal mieszkalny z wod-kan lub szambem bez WC i łazienki – 9
- lokal mieszkalny bez instalacji wodociagowej – 3

Sukcesywne remontowanie istniejącej substancji mieszkaniowej przyczyni się do poprawy stanu technicznego posiadanych przez Gminę zasobów mieszkaniowych. Przy racjonalnym gospodarowaniu zasobami w okresie objętym programem liczba budynków-lokali w złym stanie technicznym ze 104 obiektów w 2012 r. powinna zmniejszyć się do 100 obiektów na

2016 r. Niemożliwe jest nadrobienie wszelkich narosłych przez wiele lat zaległych remontów i stąd też koniecznym jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobów mieszkaniowych. Nie planuje się rozbiórek budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2016.

W przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców gminy, dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach objętych programem na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651).

IV. Zasady polityki czynszowej.

Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które docelowo zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Poziom wpływów środków finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków jak również zabezpieczać środki na ich remonty.

Najemcy lokali w budynkach tworzących mieszkaniowy zasób gminy opłacają czynsz, którego wysokość ustalona jest wg zasad wymienionych poniżej:

1. Czynsz obejmuje:

podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania. Najemca lokalu oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, ciepłej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz innych opłat za utrzymanie pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytkowania. W razie podwyższenia opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia

2. Ustalenie stawek czynszu:

- a) wysokość stawki bazowej czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala w formie Zarządzenia Burmistrz Miasta Dąbie,

- b) wysokość czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych określa się iloczynem stawki bazowej i procentowego współczynnika określającego wyposażenie lokalu mieszkalnego w urządzenia techniczne i instalacje,

1) czynnikami mającymi wpływ na zwiększenie stawek czynszu są:

- lokal mieszkalny z instalacją wodociagową + 5 %
- lokal mieszkalny z kanalizacją lub szambem + 10%
- lokal mieszkalny z WC lub łazienką + 5%
- lokal mieszkalny położony na terenie miasta + 5%
- lokal mieszkalny z centralnym ogrzewaniem + 20 %

2) czynnikami mającymi wpływ na obniżenie stawek czynszu są:

- lokal mieszkalny położony na poddaszu - 5%
 - lokal mieszkalny położony poza terenem miasta - 5%
- c) dla lokali socjalnych stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej nie może być wyższa niż 50% maksymalnej stawki czynszu,
- d) podwyższenie czynszu za wynajem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych nie może być dokonywana częściej niż raz w roku,
- e) w czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu , jeżeli został podwyższony standard lokalu, od pierwszego dnia miesiąca następującego po dokonaniu ulepszeń,
- f) w przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu.
3. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany rachunek wynajmującego lub w kasie administratora z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy

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

1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są administrowane przez Gminę Dąbic oraz przez administratora. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu administrowania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych mieszkaniowego zasobu gminy są dochodami budżetu gminy.
3. Na pokrycie kosztów administrowania budynkami i lokalami komunalnymi gmina uiszczać będzie administrującemu cenę wynikającą z zawartych umów w formie opłat miesięcznych

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach realizacji programu będą środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (czynsze najmu). Konieczność podwyższenia stawek czynszowych wynika z sytuacji ekonomicznej zasobu mieszkaniowego gminy. Zaległości remontowe i innych elementów eksploatacji stwarzają ogromne zapotrzebowanie na środki finansowe.

Zmiany stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy w okresie obowiązywania Programu

Założenie	2012	2013	2014	2015	2016
Stawka bazowa czynszu zł./m ²	2,20	2,30	2,40	2,50	2,60
Dynamika wzrostu w %	100,0	4,5	4,3	4,1	4

W ramach racjonalizacji dochodów z najmu lokali zakłada się zabezpieczenie corocznie odpowiedniej sumy środków finansowych na sukcesywne wykonanie remontów istniejących lokali.

Wysokość wydatków w kolejnych latach 2012- 2016 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków oraz koszty administrowania planowane są w następujący sposób:

- a) przekazane w administrowanie - tabela nr 1
- b) którymi, zarządza Gmina Dąbie – tabela 2

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy – w tys. zł, przekazane w administrowanie				
Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji mieszkań i budynków	Koszty administrowania	Razem wydatki
2012	12.3	79.5	33.1+VAT	132.5
2013	13.5	82.5	34.6+VAT	138.5
2014	14.7	85.5	36.1+VAT	144.6
2015	15.9	88.5	37.6+VAT	150.6
2016	17.2	91.4	39.1+VAT	156.6

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy – w tys. zł, administrowane przez Gminę Dąbie			
Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji mieszkań i budynków	Razem wydatki
2012	0.24	1.86	2.1
2013	0.25	1.95	2.2
2014	0.27	2.03	2.3
2015	0.28	2.12	2.4
2016	0.30	2.2	2.5

Uwzględniając wysokie koszty eksploatacyjne utrzymania mieszkań, zasadnym staje się podejmowanie działań minimalizowania tych wydatków poprzez:

- promowanie opomiarowania zużycia wody przez najemców,
- szybkie podejmowanie bieżących działań remontowych, napraw i konserwacji budynków oraz instalacji infrastruktury wewnętrznych budynków
- udzielanie bonifikat przy zakupie zajmowanego przez najemcę lokalu bądź budynku.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Dąbiu
Bronisław Mateja
Bronisław Mateja