

UCHWAŁA NR IV/023/2011

Rady Miejskiej w Nowym Warpnie z dnia 28 lutego 2011 roku

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowe Warpno na lata 2011-2015”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15) i art. 40 ust.2 pkt.3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz U z 2001r Nr 142, poz. 1591, 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 2004 r Nr 102, poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz.1441; Nr 175, poz.1457, z 2006 r, Nr 17, poz.128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008r. Nr 180 poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz.230) oraz art.21 ust.1.pkt 1 ustawy 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. z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz.13) - Rada Miejska w Nowym Warpnie uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowe Warpno na lata 2011-2015” stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Nowe Warpno.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Nowym Warpnie
Grzegorz Grochecki

Załącznik Nr 1 do UCHWAŁY NR IV/023/2011
Rady Miejskiej w Nowym Warpnie z dnia 28.02.2011 roku
w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy Nowe Warpno na lata 2011-2015”.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2011-2015

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje komunalne lokale mieszkalne, będące własnością Gminy Nowe Warpno. Zasób ten nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

Strukturę lokali według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia Tabela Nr 1.

Tabela Nr 1.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan wyjściowy na dzień 1 stycznia 2011
1.	Liczba lokali mieszkalnych bez lokali socjalnych	47
2.	Liczba lokali socjalnych	5
w tym:		
	Lokale socjalne w budynkach stanowiących w 100% własność gminy	2
	Lokale socjalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	3
3.	Liczba lokali mieszkalnych ogółem	52

§ 2. Z uwagi na to, że Gmina Nowe Warpno posiada w swoich zasobach łącznie 52 lokale mieszkalne (w tym 5 lokali socjalnych), prognozuje się utrzymanie stanu ilościowego komunalnych lokali mieszkalnych w sposób następujący:

- w roku 2011 utrzymanych zostanie 49 lokali mieszkalnych,
- w roku 2012 utrzymanych zostanie 47 lokali mieszkalnych,
- w roku 2013 utrzymanych zostanie 45 lokali mieszkalnych,
- w roku 2014 utrzymanych zostanie 42 lokali mieszkalnych,
- w roku 2015 utrzymanych zostanie 30 lokali mieszkalnych.

§ 3. Stan techniczny budynków komunalnych oraz wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa Tabela Nr 2.

Wyszczególnienie	Budynki komunalne	W tym budynki stanowiące współwłasność osób fizycznych		
	Liczba budynków	Liczba lokali ogółem w tych budynkach	Liczba budynków	Liczba lokali komunalnych w tych budynkach
1	2	3	4	5
1. Stan techniczny budynków:				
- zły	9	30	9	15
- średni	9	11	9	22
-dobry	1	-	1	15
2. Wiek budynków				
- powojenne	1	-	1	15
- przedwojenne	18	13	18	37
3. Wyposażenie w instalacje:				
- lokale podłączone do miejskiej i wiejskiej sieci wodociągowej,	19	41	19	52
- lokale podłączone do miejskiej sieci kanalizacyjnej	16	35	16	49
-lokalne podłączone do zbiorników bezodpływowych	3	6	3	3
-lokalne wyposażone w siecią instalację c.o.	-	-	-	-
- lokale wyposażone w ogrzewanie piecowe własne etażowe	19	41	19	52

Większa ilość mieszkań komunalnych znajduje się na terenie miasta Nowe Warpno nieznaczna ilość we wsi Warnołęka. Budynki komunalne stanowiące mienie komunalne w przeważającej części to obiekty zabytkowe. Wykonywanie na tych budynkach remontów czy modernizacji, np. wymiana pokrycia dachowego stwarza problemy ze względu na nietypowość specjalnego wykonania, a co się z tym wiąże również znaczny koszt materiałów konstrukcyjno – pokrywczych. Przeciętne mieszkanie w zasobie komunalnym to lokale o powierzchni około 60 m² składające się z 2, 3 izb mieszkalnych. Na terenie miejscowości Nowe Warpno większość budynków komunalnych podłączonych jest do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Statystyka powyższa wskazuje również na to, że wszystkie lokale to lokale wyposażone w ogrzewanie piecowe i etażowe.

Lokale socjalne

§ 4. Za lokal socjalny uznaje się lokal zaliczony do VI kategorii ustalonej wg. zasad określonych w załączniku do uchwały Rady Miejskiej w sprawie wysokości stawek czynszu regulowanego.

§ 5. Mieszkania przeznaczone na lokale socjalne oprócz warunków wymienionych w pkt 4 powinny spełnić warunki określone w art. 2 ust. 1 pkt.5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 6. Do wynajmowania z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne wyznacza się lokale mieszkalne przedstawione w Tabeli Nr 3, położone w Nowym Warpnie.

Tabela Nr 3.

Lp.	Adres	Liczba mieszkań socjalnych
1.	ul.Kościuszki 22/3	1
2.	ul.Kościuszki 22/5	1
3.	Pl.Zwycięstwa 12/5	1
4.	Pl.Zwycięstwa 12/6	1
5.	Pl.Zwycięstwa 12/7	1
	Razem:	5

Rozdział II

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

§ 7. Z uwagi na fakt, że prawie wszystkie budynki wybudowane są w okresie przedwojennym z wyjątkiem dwóch obiektów, zdecydowana większość wymaga przeprowadzenia częstych remontów i modernizacji lokali mieszkalnych. Z analiz potrzeb wynika, że wpływy z czynszów nie są wystarczające na sfinansowanie niezbędnych remontów. Jednak w latach 2011 -2015 to właśnie przede wszystkim wpływy z czynszów stanowią będą główne źródło finansowania kosztów utrzymania i poprawy stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

§ 8. W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się następujące priorytety działań remontowych, wynikające z analizy potrzeb:

- a) remonty pokrycia dachowego,
- b) wymiana instalacji elektrycznej,
- c) wymiana łąw kominiarskich,

§ 9. Ustala się Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2006 -2010, z podziałem na kolejne lata zgodnie z tabelą nr 4.

Tabela nr 4.

Rok	Plan remontów
2011	- ul.Wiejska 21-wymiana pokrycia dachu, wymiana drzwi wejściowych i okien, ocieplenie ścian elewacji, wymiana instalacji w lokalach mieszkalnych, -ul.Welletów 18-wymiana pokrycia dachowego, izolacja pozioma, docieplenie ścian budynku, -ul.Warszawska 35- przemurowanie i ocieplenie ścian, wymiana instalacji elektrycznej, -wymiana instalacji elektrycznej na klatkach schodowych: Kościuszki 20, Kościuszki 22, Kościuszki 7, 7a, 7b, -malowanie 4 klatek schodowych z naprawą tynków, -ekspertyza Kościuszki 20
2012	-ul.Warszawska 29- wymiana pokrycia dachowego i przemurowanie kominów nad dachem wg udziałów 20%, - Plac Zwycięstwa 12- wymiana pokrycia dachowego i przemurowanie kominów nad dachem wg udziałów 65,80%,

	<ul style="list-style-type: none"> -ul.Warszawska 27- wymiana pokrycia dachowego i przemurowanie kominów nad dachem wg udziałów 42,90%, -ul.Kościuszki 7, 7a, 7b- przemurowanie ścianek działowych w piwnicy i wymiana drabin strychowych, -ul.Wiejska 21-wymiana drabiny na strych, -ul.Warszawska 27- wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej i wymiana drzwi wejściowych od podwórka wg udziału 42,90% -Podgórze 80 – wymiana drzwi i schodów do piwnicy oraz wykonanie dojścia do dachu do kominów wg udziału 48,10%,
2013	<ul style="list-style-type: none"> -Pl. Zwycięstwa 10 – przemurowanie kominów i wymiana pokrycia dachowego wg udziału 14,10% - Warszawska 5- przemurowanie kominów i wymiana pokrycia dachowego wg udziału 33,30% - ul.warszawska 43 - przemurowanie kominów i wymiana pokrycia dachowego wg udziału 19,00% i wymiana instalacji elektrycznej w lokalu nr 2, -ul.warszawska 35- wymiana instalacji elektrycznej w lokalu nr 1 i 3, -ul.Kościuszki 20 – wymiana instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych, -Podgórze 40/1 – wymiana pieca i instalacji (bez grzejników).
2014	<ul style="list-style-type: none"> -ul.Kościuszki 29 – wymiana pokrycia dachowego, i przemurowanie kominów, docieplenie ścian, wymiana drzwi wejściowych wg udziału 41,80%, -Podgórze 20/1 – wymiana instalacji elektrycznej i wykonanie nowych tynków.
2015	<ul style="list-style-type: none"> -ul.Kościuszki 20 – wymiana pokrycia dachowego, docieplenie ścian elewacji, przemurowanie kominów, -Pl.Zwycięstwa 14- wymiana pokrycia dachowego i przemurowanie kominów wg udziału 45,60%, -Warnołęka 1 a – wymiana pokrycia dachowego i przemurowanie kominów wg udziału 47,84%.

§ 10. Tabela nr 4 przedstawia bardzo ograniczony zakres prac. Oszacowano w nim tylko najpilniejsze potrzeby, gdyż brano pod uwagę ograniczone możliwości finansowe. W prognozie remontów i modernizacji nie uwzględniono 13 budynków, w których występują wspólnoty mieszkaniowe. Należy podkreślić, że remonty dachów zaplanowane do wykonania, zapisane powyżej wynikają ze złego stanu technicznego: zmurzałe i popękane dachówki, konieczność wykonania obróbek blacharskich przy kominach, wymiana łąt. Natomiast w pozycjach wymiany rynien istnieje konieczność przeprowadzenia przedmiotowych prac z uwagi na skorodowanie istniejących rynien, które użytkowane są na budynkach od szeregu lat, a ich stan techniczny powoduje zamakanie otynkowania budynku.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 11. Zakłada się, że ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy sukcesywnie będzie się zmniejszać w wyniku prowadzenia preferencyjnej polityki sprzedaży mieszkań. Lokale są zbywane wyłącznie na rzecz najemców. Sprzedaż lokali realizowana jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz Uchwałą Rady Miejskiej w Nowym Warpnie w sprawie określenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz ich najemców oraz sprzedaż gruntów niezbędnych do racjonalnego korzystania z budynków.

§ 12. Sprzedaż lokali powinna koncentrować się przede wszystkim w tych budynkach, w których część lokali została już wykupiona. Zasadniczym celem sprzedaży winno być porządkowanie struktury własności, która umożliwi zminimalizowanie udziału gminy we wspólnych mieszkaniach i zmniejszy uciążliwość gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Dlatego też preferuje się jednoczesną sprzedaż wszystkich mieszkań znajdujących się w budynku, w wyniku czego budynek przestaje być własnością gminy.

§ 13. Prognozuje się sprzedaż w poszczególnych latach:

- w 2011 roku 2 lokale,
- w 2012 roku 3 lokale,
- w 2013 roku 3 lokale,
- w 2014 roku 4 lokale,
- w 2015 roku 4 lokale.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej.

§ 14.1. Mając na uwadze art. 7 i 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa się poniższe zasady ustalania stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali.

2. Stawkę czynszu stanowiącą podstawę naliczenia indywidualnego czynszu za lokal mieszkalny stanowi stawka bazowa w złotych za 1 m² (Sb) ustalana przez Radę Miejską w Nowym Warpnie, odpowiada ona lokalowi, w którym brak jest urządzeń technicznych i instalacji,
3. Stawkę bazową czynszu za 1m² lokalu podwyższa się w przypadku wystąpienia czynników podwyższających wartość użytkową lokalu lub obniża w przypadku wystąpienia czynników obniżających według indywidualnie ustalonej tzw. karty inwentaryzacyjnej, (rozdział IX),
4. Podwyżki czynszu nie mogą przekroczyć w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej lokalu,
5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym,
6. Wysokość stawki do wyliczenia miesięcznego czynszu stanowi suma stawki bazowej pomnożona przez wielkość powierzchni lokalu liczoną w metrach kwadratowych,
7. Obliczenia stawki za 1 m² dokonuje wynajmujący,
8. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu ustala się następujące zasady polityki czynszowej:
 - a) podwyższenie czynszu corocznie,
 - b) dążenie do ustalenia czynszów na poziomie z najmniej 3% wartości odtworzeniowej, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących. Wartość odtworzeniową lokalu wyznacza iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
9. Podwyższenie czynszu może nastąpić po uprzednim wypowiedzeniu wysokości czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego,
10. Z tytułu najmu lokator oprócz czynszu ponosi dodatkowe opłaty w szczególności :za wodę, wywóz nieczystości stałych i płynnych,
11. Za terminowe wpłaty czynszu i pozostałych opłat odpowiadają solidarnie z lokatorem wszystkie pełnoletnie, stale zamieszkujące z nim osoby,
12. Termin płatności czynszu i opłat strony określają w umowie najmu,
13. Jeżeli lokator opóźnia się z zapłatą czynszu i dodatkowych opłat wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie.

Rozdział V

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

Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza gmina. W imieniu gminy obowiązki zarządzania zasobem powierzono Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Nowym Warpnie. Nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania posiadanym zasobem mieszkaniowym. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wykonywane są poniższe zadania.

1. Zawieranie umów o najem lokalu mieszkalnego,
2. Naliczanie czynszu i pozostałych opłat,
3. Analiza ściągальności należności wynikających z umów najmu lokali,
4. Wypowiadanie umów najmu z powodów wymienionych w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
5. Wyrażanie zgody na wykonanie ulepszeń przez najemców oraz sposobu rozliczania z tego tytułu,
6. Protokolarne przekazywanie i przejmowanie lokali mieszkalnych,
7. Sprawowanie nadzoru stanu technicznego budynków mieszkalnych oraz zakresu niezbędnych remontów i modernizacji lokali mieszkalnych,
8. Wykonywanie bądź zlecenie do wykonywania remontu poszczególnych lokali i budynków lub napraw i wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy,
9. Sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Docelowym założeniem będzie dążenie wytworzenia tzw. obiegu zamkniętego finansowania gospodarki mieszkaniowej, co oznacza, iż środki uzyskane ze strefy mieszkaniowej powinny być przeznaczone na strefę mieszkaniową. Osiągnięcie powyższego celu wymagać będzie nadto przeznaczenia części środków finansowych pochodzących ze sprzedaży mieszkań na gospodarkę mieszkaniową. Przewiduje się, że wpływy z czynszów będą sukcesywnie malały z uwagi na prowadzona preferencyjną sprzedaż mieszkań. Kompleksowa realizacja zamierzeń, celów i zadań zawartych w programie umożliwi gminie prawidłowe wypełnianie zadań nałożonych przez ww. ustawę i właściwe gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym oraz pozwoli na utrzymanie stawek czynszu na poziomie gwarantującym pełne pokrycie kosztów konserwacji technicznego utrzymania budynków.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach poniesionych na gospodarkę mieszkaniową.

W latach 2011- 2015 przewiduje się wydatki na bieżące remonty, modernizację i bieżącą eksploatację lokali i budynków mieszkalnych. Szacowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w kolejnych latach przedstawia Tabela Nr 5.

Tabela Nr 5

Szacowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2011-2015.

Rok	Razem wydatki	Koszty bieżącej eksploatacji w tys. złotych	Koszty remontów i modernizacji w tys. złotych
2011	540.000	140.000	400.000
2012	280.000	150.000	130.000
2013	252.000	155.000	97.000
2014	280.000	160.000	120.000
2015	385.000	170.000	215.000
Razem:	1.737.000	775.000	962.000

Dla zabezpieczenia środków na realizację ww. zamierzeń ustala się, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy będą w kolejnych latach:

- środki ze sprzedaży mieszkań,
- wpływy z czynszów mieszkaniowych,
- wpływy z opłat za pomieszczenia gospodarcze,
- dotacje celowe z budżetu gminy,

Rozdział VIII

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W celu poprawy i racjonalnego wykorzystania i gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina Nowe Warpno pomaga członkom wspólnoty samorządowej w ich wysiłkach w uzyskaniu mieszkania poprzez:

1. Stworzenie dogodnych warunków wykupu mieszkań komunalnych,
2. Dążenie do wysprzedaży większości lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych, w których udział gminy w częściach wspólnych nieruchomości jest mniejszy niż 30 %,
3. Dokonywanie zamian lokali związanych ze zmieniającymi się potrzebami mieszkaniowymi poszczególnych najemców.

Rozdział IX

KARTA INWENTARYZACYJNA LOKALU

ADRES: _____
(ulica, nr budynku, nr lokalu)

NAJEMCA: _____
(nazwisko i imię)

Lp.	Charakterystyka lokalu	Nominalna ilość pkt	Ilość pkt dla lokalu
A	Lokalizacja lokalu		
	1. Nowe Warpno	4	
	2. Warnołęka	3	
	3 Brzózki	2	
	4. wieś	1	
	Razem:		
B	Stan techniczny budynku		
	1. Nowe budynki	5	
	2. Stare budynki po remoncie	4	
	3. Pozostałe stare budynki	3	
	4. Stare budynki do remontu kapitalnego	2	
	5. Stare budynki do rozbiórki	1	
	Razem:		

C	Wyposażenie budynku		
	1.Instalacja centralnego ogrzewania	7	
	2.Instalacja ciepłej wody	6	
	3.Instalacja gazowa	5	
	4.Instalacja zbiorczej anteny rtv	4	
	5.Instalacja kanalizacyjny	3	
	6.Instalacja wodociągowa	2	
	7.Insytalacja elektryczna	1	
	Razem:		
D	Charakterystyka użytkowa lokalu		
	1. Łazienka w lokalu	5	
	2.Łazienka poza lokalem	4	
	3.W.C. w lokalu	3	
	4.W.C. poza lokalem	2	
	5.W.C.poza budynkiem	1	
	6. Pokoje w układzie amfiladowym	-1	
	7. Kuchnia bez naturalnego oświetlenia	-2	
	Razem:		
E	Wielkość lokalu		
	1.Powierzchnia użytkowa powyżej 80 m ²	6	
	2.Cztery pokoje z kuchnią	5	
	3.Trzy pokoje z kuchnią	4	
	4.Dwa pokoje z kuchnią	3	
	5.Jeden pokój z kuchnią	2	
	6.Jeden pokój	1	
	Razem:		
F	Usytuowanie lokalu		
	1. Piętro pośrednie	2	
	2.parter lub ostatnie piętro	1	
	3. poddasze /skośne stropy/	-1	
	4.Oficyna	-2	
	5.Suterena	-3	
	Razem:		

G Kategoria lokalu w zależności od ilości punktów

1. kategoria I - od 31 punktów wzwyż;
2. kategoria II - od 26 do 30 punktów,
3. kategoria III - od 22 do 25 punktów,
4. kategoria IV - od 19 do 21 punktów,
- 5.kategoria V - od 17 do 18 punktów,
- 6.kategoria VI -do 16 punktów.

H Przyznana kategoria dla lokali