

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina na lata 2007 – 2011

UCHWAŁA Nr 49/VI/07 RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNINIE

z dnia 28 marca 2007 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina na lata 2007 - 2011

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miejska w Gostyninie uchwala, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina na lata 2007 – 2011 o treści:

Rozdział I

Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez radę gminy, w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

Program wprowadza planową politykę dotyczącą gminnego zasobu, stanowioną na okres kilku lat, dla której punktem wyjścia są prawdziwe dane o zasobach, ich stanie, potrzebach, ale przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina na lata 2007 – 2011

Zgodnie z ustawą wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gostynina został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

- a. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- b. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- c. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- d. analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- e. przewidywane koszty utrzymania zasobu lokalowego Miasta Gostynina w latach 2007 - 2011 oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- f. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,

Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Gostynina jest:
 - α) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Gostynina,
 - β) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego w uzasadnionych finansowo i organizacyjnie przypadkach,
 - χ) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.
2. Miasto w okresie objętym programem będzie powiększać pulę mieszkań przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina na lata 2007 – 2011

Rozdział II

Definicje

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o :

1. programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gostynina na lata 2007 - 2011,
2. Mieście lub Gminie – należy przez to rozumieć Miasto Gostynin,
3. Burmistrzu lub organie wykonawczym gminy – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Gostynina,
4. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
5. wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. ustawy o własności lokali.

Rozdział III

Istniejący stan faktyczny w zakresie wielkości i stanu zasobu

Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych na dzień 31 grudnia 2006r. wynosiła 24.722,43 m² z czego :

- w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta – 9.494,82 m²
- w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta – 15.227,62 m².

Łączna powierzchnia lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Gostynina na dzień 31 grudnia 2006 r. wynosiła 1.504,25 m².

Na dzień 31 grudnia 2006 r. Gmina dysponowała 60 lokalami socjalnymi o łącznej powierzchni 1.534,07 m² , natomiast w okresie objętym niniejszym programem (2008 r.) wybudowanych zostanie kolejnych 40 lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne (łączna powierzchnia 1134 m²).

Struktura wiekowa budynków i lokali wchodzących w skład gminnego zasobu prezentuje się następująco:

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Miasta Gostynina na lata 2007 – 2011

Tabela 1

Budynki stanowiące wyłączną własność Gminy

<i>I.p.</i>	<i>wiek budynków</i>	<i>Liczba budynków</i>	<i>pow. w m²</i>	<i>liczba lokali</i>
1	wybudowane przed 1945r.	43	8.084,19	232
2	wybudowane w latach 50 - tych	1	81,20	3
3	wybudowane w latach 60 -tych	1	329,00	10
4	wybudowane w latach 70 -tych	1	167,29	8
5	wybudowane w latach 80 - tych	-	-	-
6	wybudowane w latach 90 - tych	-	-	-
7	wybudowane po roku 2000	2	833,13	30

Tabela 2

Budynki stanowiące współwłasność Gminy (wspólnoty mieszkaniowe)

<i>I.p.</i>	<i>Wiek budynków</i>	<i>liczba budynków</i>	<i>powierzchnia lokali komunalnych w m²</i>	<i>liczba lokali komunalnych</i>
1	wybudowane przed 1945r.	7	1.620,99	42
2	wybudowane w latach 50 - tych	7	3.928,01	80
3	wybudowane w latach 60 -tych	13	5.670,17	139
4	wybudowane w latach 70 -tych	6	3.305,85	85
5	wybudowane w latach 80 - tych	2	658,60	18
6	wybudowane w latach 90 - tych	4	22,00	1

Liczba lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy na dzień 31 grudnia 2006 r. wynosiła 283, natomiast liczba lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy wynosiła 365.

Wyposażenie lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego w media prezentuje poniższa tabela

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina na lata 2007 – 2011

Tabela 3

Wyposażenie w media lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego

<i>lp.</i>	<i>rodzaj urządzenia lub instalacji</i>	<i>liczba lokali</i>
1	wodociąg sieciowy	768
2	kanalizacja	756
3	gaz przewodowy	-
4	centralne ogrzewanie	501
5	centralna ciepła woda	295

Faktyczna liczba lokali dostępnych dla mieszkańców Miasta Gostynina jest większa niż wynika to z powyższych danych, ponieważ pod uwagę należy brać także istniejące z2-by mieszkaniowe należące do Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Gostyninie. MTBS sp. z .o.o. jest jednoosobową spółką Miasta Gostynina. Pomimo iż formalnie mieszkania należące do MTBS nie są zaliczane do mieszkaniowego zasobu gminy, to w przypadku, gdy Gmina jest właścicielem spółki, mają dla tego zasobu duże znaczenie. Mieszkania w MTBS mogą wynajmować rodziny znajdujące się w odpowiedniej sytuacji finansowej chcące poprawić swoje warunki mieszkaniowe. Przeprowadzając się do mieszkań w budynkach MTBS pozostawia do dyspozycji gminy dotychczas użytkowane lokale. Dzięki temu następuje zwolnienie mieszkań dla rodzin o niższych dochodach.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

W chwili obecnej stawki czynszu w lokalach komunalnych są zróżnicowane ze względu na standard lokali i ulegają obniżeniu w oparciu czynniki ujęte w kategoriach zaszeregowania lokali. Zestawienie kategorii lokali i stawek czynszu przedstawia poniższa tabela.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Miasta Gostynina na lata 2007 – 2011

Tabela 4

Wysokość czynszów za lokale mieszkalne według standardu lokali

Kategoria	Wyposażenie lokalu	Stawka czynszu za 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu zł/m ²
I	wod.-kan., w.c., c.o., cc.w., łazienka	2,88
II	j. w. lecz lokal położony na poddaszu pomieszczenia wspólne: łazienka, w.c. lub przedpokój lokal położony na poddaszu z w.c. lub łazienką	2,82
III	wod.-kan., w.c., c.o., łazienka	2,76
IV	j. w. lecz pomieszczenia wspólne: łazienka, w.c. lub przedpokój	2,68
V	wod.-kan., c.o., łazienka lub w.c. lecz -pomieszczenia wspólne: w.c., wod.-kan. lub przedpokój -w.c., wod.-kan. poza lokalem - lokal położony na poddaszu	2,60
VI	wod.-kan., w.c., c.o., cc.w., łazienka wspólna dla co najmniej 4 lokali	2,58
VII	wod.-kan., cc.w., łazienka lub w.c.	2,52
VIII	wod.-kan., w.c., łazienka	2,42
IX	j. w. lecz pomieszczenia wspólne: łazienka, w.c. lub przedpokój ciemna kuchnia	2,28
X	wod.-kan., w.c. lub łazienka	2,00
XI	j. w. lecz -pomieszczenia wspólne: w.c., w.c. + wod.-kan. lub przedpokój -w.c. poza lokalem - ciemna kuchnia	1,66
XII	wod.-kan., woda lub kanalizacja	1,52
XIII	j. w. lecz -woda lub kanalizacja zlokalizowane poza lokalem /strych, korytarz/	1,46
XIV	bez urządzeń technicznych	1,06
XV	j.w. lecz ciemna kuchnia	1,04

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina na lata 2007 – 2011

O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali, których średni dochód brutto osiągnięty przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył wysokości kwoty ustalonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 ze zmianami).

Czynsz może zostać obniżony:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - a) 40% przy średnim dochodzie nie przekraczającym 50% ustalonej ustawą kwoty,
 - b) 30% przy średnim dochodzie nie przekraczającym 60%, ale przekraczającym 50% ustalonej ustawą kwoty,
 - c) 20% przy średnim dochodzie nie przekraczającym 70%, ale przekraczającym 60% ustalonej ustawą kwoty,
 - 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
 - a) 40% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 30% ustalonej ustawą kwoty,
 - b) 30% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 40%, ale przekraczającym 30% ustalonej ustawą kwoty,
 - c) 20% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 40% ustalonej ustawą kwoty.
- 1 Dochód gospodarstwa domowego wykazuje się w deklaracji o osiągniętych dochodach. Do określenia dochodu gospodarstwa domowego stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.
 - 2 Obniżki czynszu nie mogą być stosowane wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz wobec osób zajmujących lokale socjalne wydzielone z mieszkaniowego zasobu gminy.
 - 3 Przyznana ulga podlega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach sięga wysokości trzymiesięcznego czynszu. Nie uregulowanie zaległości w okresie trzech miesięcy od dnia przyznania ulgi powoduje jej wygaśnięcie.
 - 4 W przypadku wygaśnięcia ulgi najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności związanych z najmem lokalu w wysokości sprzed przyznania ulgi. Kwota czynszu w wysokości sprzed przyznania ulgi obejmuje również trzymiesięczny okres na uregulowanie zaległości.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina na lata 2007 – 2011

Uśredniona stawka czynszu wyliczona na podstawie wszystkich kategorii zaszeregowania wynosi 2,15 zł. Dodatkowym czynnikiem obniżającym każdą ze stawek czynszu w powyższej tabeli jest położenie lokalu mieszkalnego w odległości powyżej 3 km od strefy śródmiejskiej oraz w budynkach położonych poza granicami administracyjnymi miasta Gostynina. Obniżenie stawki czynszu wynosi 10%. Do strefy śródmiejskiej zaliczane są ulice: Parkowa, Bagnista, Wyszyńskiego, Wojska Polskiego i Legionów Polskich.

Burmistrz ustala w drodze zarządzenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu dla danej kategorii lokalu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy.

Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 0,52 zł

Zakłada się utrzymanie dotychczasowego podziału kategorii lokali mieszkalnych opartego na standardzie poszczególnych lokali.

Wysokość czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu będzie podnoszona maksymalnie o 5 %, z częstotliwością co 6 miesięcy. Oznacza to, że w poszczególnych latach stawka czynszu osiągnie poziom maksymalny wskazany poniżej. Do kalkulacji przyjęto zasadę, iż stosunek stawki czynszu podstawowego do stawki czynszu średniego i stawki czynszu w lokalach socjalnych pozostanie na niezmiennym poziomie w stosunku do danych z 2006 r.

Rok bazowy 2006 r.:

- najwyższa stawka czynszu (kategoria I) 2,88 zł. za 1 m² powierzchni lokalu
- średnia stawka czynszu 2,15 zł. za 1 m² powierzchni lokalu (75% stawki czynszu w kategorii I)
- stawka czynszu za 1 m² powierzchni lokalu socjalnego 0,52 zł. (50% stawki czynszu w kategorii XV)

Maksymalna stawka czynszu za lokal mieszkalny w kategorii I:

- rok 2007
 - I półrocze - 3,02 zł.
 - II półrocze – 3,17 zł.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina na lata 2007 – 2011

- rok 2008
 - I półrocze - 3,33 zł.
 - II półrocze – 3,49 zł.
- rok 2009
 - I półrocze - 3,66 zł.
 - II półrocze – 3,85 zł.
- rok 2010
 - I półrocze - 4,04 zł.
 - II półrocze – 4,24 zł.
- rok 2011
 - I półrocze - 4,45 zł.
 - II półrocze – 4,67 zł.

Maksymalna stawka średnia czynszu za lokal mieszkalny:

- rok 2007 - 2,38 zł.
- rok 2008 - 2,61 zł.
- rok 2009 - 2,88 zł.
- rok 2010 - 3,16 zł.
- rok 2011 - 3,48 zł.

Maksymalna stawka czynszu w lokalach socjalnych:

- rok 2007
 - I półrocze - 0,55 zł.
 - II półrocze – 0,57 zł.
- rok 2008
 - I półrocze - 0,60 zł.
 - II półrocze – 0,63 zł.
- rok 2009
 - I półrocze - 0,66 zł.
 - II półrocze – 0,69 zł.
- rok 2010
 - I półrocze - 0,72 zł.
 - II półrocze – 0,76 zł.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina na lata 2007 – 2011

- rok 2011
 - I półrocze - 0,80 zł.
 - II półrocze – 0,84 zł.

Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 września 2006 r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim w okresie od 1 października 2006 r. do 31 marca 2006 r. wynosi 2688 zł. W chwili obecnej stawka czynszu za lokal mieszkalny zaliczony do kategorii I stanowi zatem 1,28% wartości odtworzeniowej mieszkania. Planowane zmiany wysokości czynszu mogą spowodować (przy założeniu realizacji podwyżek czynszu w maksymalnej wysokości) uzyskanie w 2011 r. wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej na poziomie 2,12 % obecnej wartości. Należy jednak przyjąć, iż wskaźnik ten w rzeczywistości nie osiągnie poziomu 2% z uwagi na rosnące koszty w budownictwie i przewidywany dalszy i bardziej dynamiczny wzrost wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków.

Rozdział V

Planowana sprzedaż lokali w latach 2007 – 2011

Z gminnego zasobu lokalowego Miasta Gostynina sprzedano w latach 2004 - 2006 43 lokale o średniej powierzchni 48 m². Dane te posłużyły do oszacowania zmian wielkości zasobu we wskazanych latach.

Przyjęto założenie, iż w 2007 r. sprzedanych zostanie 10 lokali mieszkalnych natomiast w kolejnych latach sprzedaż roczna będzie się kształtować na poziomie 7 lokali.

Obok zakładanej sprzedaży wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy zmniejszy się także na skutek planowanej rozbiórki budynków z uwagi na ich stan techniczny. Przewidywane są następujące rozbiórki:

- 2007 r. :
 - budynek przy ul. 3 Maja 16 o powierzchni użytkowej 146,00 m², ilość lokali 6, w tym 1 lokal socjalny o powierzchni 29 m²,

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina na lata 2007 – 2011

- 2008 r. :
 - budynek przy ul. 3 Maja 16a o powierzchni użytkowej 106,00 m², ilość lokali 3,
 - budynek przy ul. 3 Maja 16b o powierzchni użytkowej 56,00 m², ilość lokali 3, w tym 1 lokal socjalny o powierzchni 13 m²,
 - budynek przy ul. Kościuszkowców 5 o powierzchni użytkowej 145,00 m², ilość lokali 4,
 - budynek przy Al. ks. J. Popiełuszki 4 o powierzchni użytkowej 145,00 m², ilość lokali 5, w tym dwa lokale socjalne o łącznej powierzchni 39,63 m²

- 2009 r. :
 - budynek przy 3 Maja 10a o powierzchni użytkowej 118,00 m², ilość lokali 3,
 - budynek przy ul. 3 Maja 10b o powierzchni użytkowej 59 m², ilość lokali 2,

- 2010 r. :
 - budynek przy ul. 3 Maja 12a o powierzchni użytkowej 233 m², ilość lokali 1 o powierzchni 66,00 m², 1 lokal użytkowy o powierzchni 167 m²,

- 2011 r. :
 - budynek przy ul. Wojska Polskiego 52 o powierzchni użytkowej 229,66 m², ilość lokali 9, w tym 2 lokale socjalne o łącznej powierzchni 53,00 m²

Rozdział VI

Analiza potrzeb remontowych

Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących wyłączną własność gminy, w latach 2007 - 2011 prezentuje poniższa tabela. Wartości wskazane w tabeli odzwierciedlają nakłady, jakie należałoby ponieść, by zasób utrzymać w stanie nie pogorszonym oraz wykonać inne niezbędne prace oraz wykonać remonty kapitalne substancji mieszkaniowej w przypadkach koniecznych.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Miasta Gostynina na lata 2007 – 2011

Tabela 5

Potrzeby remontowe w budynkach komunalnych w zł.

<i>l.p.</i>	<i>zakres remontu</i>	<i>rok 2007 w zł.</i>	<i>rok 2008 w zł.</i>	<i>rok 2009 w zł.</i>	<i>rok 2010 w zł.</i>	<i>rok 2011 w zł.</i>	<i>Łącznie (suma i liczba budynków)</i>
1	remonty kapitalne	194.127,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	594.127,00 5 budynków
2	wymiana instalacji wodnych, kanalizacyjnych, gazowych i ciepłowniczych	5.000,00	10.000,00	20.000,00	15.000,00	35.000,00	85.000,00 5 budynków
3	remonty dachów	6.000,00	12.000,00	10.000,00	15.000,00	10.000,00	53.000,00 23 budynki
4	wymiana okien i elewacji	12.000,00	28.000,00	28.000,00	30.000,00	22.000,00	120.000,00 27 budynków
5	inne	5.000,00	5.000,00	6.000,00	8.000,00	10.000,00	34.000,00 18 budynków

Potrzeby remontowe budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy w latach 2007- 2011 szacuje się na ok. 454.000,00 zł. Z uwagi na wielkość udziału Gminy we wspólnotach ciężar finansowy przypadający na Gminę wynosić będzie ok. 359.000,00 zł. Trzeba dodać, iż wola realizacji remontu w przypadku wspólnot zależy od podjęcia stosownej uchwały przez właścicieli lokali, tworzących wspólnotę, przedstawić zatem można jedynie szacunki hipotetyczne co do kwot wydatkowanych w latach kolejnych na remonty. Ponadto Miasto czyni starania by zmniejszyć swój udział w budynkach wspólnotowych. Służy temu system bonifikat przy sprzedaży lokali. Bonifikata przy sprzedaży mieszkania komunalnego może sięgać 50% - dla nabywców, którzy uiszczają całą cenę sprzedaży najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami Gminy, których skala będzie uzależniona od realnych możliwości finansowych Gminy, tym niemniej, zdefiniowanie tych potrzeb jest niezbędne dla ukazania realistycznego obrazu stanu gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział VII

Koszty utrzymania zasobu lokalowego Miasta Gostynina

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina na lata 2007 – 2011

w latach 2007 – 2011

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Koszty utrzymania zasobów komunalnych obejmują dwa podstawowe elementy:

- a) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
- b) koszty utrzymania technicznego lokali.

W przypadku nieruchomości wspólnych właściciele lokali mieszkalnych ponoszą wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Uiszczają także zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w formie bieżących opłat. Opłaty te podlegają rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w cyklach rocznych. Zakłada się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą systematycznie wzrastały, co spowodowane jest wzrostem zaliczek eksploatacyjnych i stawek remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Planowane wydatki Miasta na utrzymanie zasobu w kolejnych latach prezentuje poniższa tabela.

Tabela 6

Rzeczywiste koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w tys. zł.

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj kosztu</i>	<i>Rok 2006</i>	<i>Rok 2007</i>	<i>Rok 2008</i>	<i>Rok 2009</i>	<i>Rok 2010</i>	<i>Rok 2011</i>
1	Wynagrodzenie zarządcy	505,40	456,30	460,40	464,60	468,80	473,01
2	Koszty nieściągniętych opłat czynszowych	308,00	299,00	290,00	281,00	273,00	264,81
3	Koszt nieściągniętych opłat za media	171,20	166,00	161,00	156,00	151,00	146,47
4	Koszt materiałów	43,40	45,60	47,90	50,30	52,80	55,44
5	Koszt energii	8,10	8,50	8,90	9,40	9,90	10,39
6	Bieżące remonty i konserwacje	61,40	64,50	67,70	71,10	74,70	78,43
7	Wpłaty na fundusz remontowy	11,20	11,80	12,40	13,00	13,70	14,38
8	Łącznie	937,50	885,70	887,30	889,40	892,90	896,46

Powyższa tabela została opracowana w oparciu o następujące założenia:

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina na lata 2007 – 2011

- 1) Dane dla roku 2006 zostały wykazane jako suma wykonania za 11 miesięcy i prognoza wykonania za miesiąc grudzień.
- 2) Wynagrodzenie zarządcy ustalono na podstawie stawki zatwierdzonej przez wspólnoty mieszkaniowe biorąc pod uwagę powierzchnię lokali stanowiących własność Miasta. Prognozę na pozostały okres sporządzono przy założeniu, że powierzchnia lokali stanowiących własność Miasta nie będzie się zmieniać, natomiast wynagrodzenie będzie wzrastać według wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych określonych na podstawie danych opublikowanych w Monitorze Polskim z dnia 13 października 2006r. (M.P. Nr 72 poz. 724). Założenie takie przyjęto z uwagi na fakt, iż pomimo zakładanej sprzedaży istniejących lokali mieszkalnych, Gmina będzie realizowała budowę nowych lokali, w tym lokali socjalnych, a więc wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy kształtować się będzie na podobnym poziomie. Faktycznie jednak należy spodziewać się różnic wynikających m.in. z faktu, że sprzedaży podlegają z reguły mieszkania o powierzchni znacząco większej niż powierzchnia budowanych lokali socjalnych.
- 3) Przyjęto wartość kwoty nieściągniętych należności czynszowych wraz z mediami. Prognozę wykonano przy założeniu, że z uwagi na podjęte działania egzekucyjne kwota zadłużenia obniżyć się będzie o 3% rocznie.
- 4) Przyjęto wartość nieściągniętych kwot przypadających na media. Do prognozy przyjęto, że wartość nieściągniętych opłat będzie się obniżać o 3 % w skali roku.
- 5) Przyjęto wartość materiałów zużytych w zasobach stanowiących własność Miasta liczonych w cenach zakupu. Do prognozy przyjęto wzrost zużycia materiałów w wysokości 5% rocznie.
- 6) Koszt energii przyjęto jako kwotę wartości zużytej energii elektrycznej na potrzeby pomieszczeń wspólnych w zasobach stanowiących własność Miasta. Prognozę sporządzono przy założeniu wzrostu cen energii elektrycznej w wysokości 5 % rocznie.
- 7) W kwocie bieżące remonty i konserwacje wykazano kwoty wykonanych usług, bez zużytych materiałów wykazanych w wierszu 4. Prognozę sporządzono przy założeniu wzrostu 5% w skali roku.
- 8) Wpłaty na fundusz remontowy przyjęto w wysokości dokonanej przez właścicieli odrębnych nieruchomości lokalowych. Miasto Gostynin nie dokonywało żadnych wpłat na fundusz remontowy. Prognozę wykonano przy założeniu, że następować będzie wzrost o 5 % rocznie.
- 9) Łączna kwota stanowi sumę wierszy 1-2 i 4-7.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Gostynina w latach 2006 – 2010 będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina na lata 2007 – 2011

wpływy z tytułu sprzedaży tychże lokali. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą również wpływy z czynszów najmu lokali użytkowych należących do Miasta, jak również kredyty i dotacje (w przypadku zmiany formy podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym na jednostkę organizacyjną Gminy). Gmina planuje ponadto przeznaczyć dodatkowe środki finansowe z budżetu Gminy w wysokości 600.000 zł. w 2007 r. oraz w latach następnych w wysokości 350.000 zł. rocznie.

Przewiduje się następujące źródła finansowania zasobu mieszkaniowego:

- a) czynsze za lokale mieszkalne,
- b) czynsze za lokale użytkowe,
- c) środki ze sprzedaży lokali,
- d) dotacje budżetowe,
- e) kredyty zaciągane przez Gminę.

Miasto nie przewiduje sprzedaży lokali użytkowych ze względu na ich dochodowość i związaną z tym możliwość sfinansowania z tego źródła potrzeb mieszkaniowych.

W prognozie wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy uwzględniono następujące czynniki:

- planowaną sprzedaż lokali,
- fakt oddania do użytku w 2008 r. 28 nowych lokali socjalnych, w 2009 r. 40 nowych lokali socjalnych, w 2010 r. 40 nowych lokali socjalnych,
- planowane rozbiórki budynków

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu będzie na koniec poszczególnych lat wynosić odpowiednio:

- rok 2007 r. – 24.096 m²,
- rok 2008 r. – 24.142 m²,
- rok 2009 r. – 24.763 m²,
- rok 2010 r. – 25.328 m²
- rok 2011 r. – 24.763 m²

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina na lata 2007 – 2011

Rozdział VIII

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

Miasto Gostynin powierzyło zarząd gminnym zasobem mieszkaniowym spółce Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Gostyninie w oparciu o zawartą umowę. TBS sp. z o.o. jest podmiotem ze 100% udziałem Miasta. Do zadań MTBS sp., z o.o. należy między innymi:

- eksploatacja i remonty komunalnych zasobów mieszkaniowych
- realizacja wyburzeń budynków przeznaczonych przez Gminę do rozbiórki,
- zawieranie umów z najemcami w imieniu Gminy,
- organizacja przetargów na remonty kapitalne i bieżące oraz modernizację budynków,
- reprezentowanie Gminy w stosunkach ze wspólnotami mieszkaniowymi.

Na mocy zawartej umowy MTBS pobiera jako przychody własne czynsz oraz inne opłaty wynikające z zawartych umów najmu lokali oraz garaży. Zarządca nie pobiera od Gminy odrębnego wynagrodzenia za zarządzanie zasobem mieszkaniowym.

W sprawach związanych z administrowaniem zasobem mieszkaniowym MTBS posiada pełnomocnictwo do reprezentowania Gminy przed sądami oraz innymi organami i instytucjami.

W okresie realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gostynina na lata 2007 - 2011 planowane są zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym. Docelowo planowane jest powierzenie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy jednostce organizacyjnej Gminy. Jednostka ta przejmie dotychczasowy zakres zadań wykonywanych przez Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

§ 2.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina na lata 2007 – 2011

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Gostynina.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jolanta Syska - Szymczak