

**UCHWAŁA NR XXIII/130/12
RADY MIEJSKIEJ W DOBIEGNIEWIE**

z dnia 29 marca 2012 r.


w sprawie: przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobiegniew w latach 2012-2016”.

Na podstawie art.21 ust.1pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001r. Nr 71, poz.733 z późn. zmianami) Rada Miejska w Dobiegniewie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Dobiegniew na lata 2012- 2016”, w brzmieniu określonym do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobiegniewa.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
W DOBIEGNIEWIE

mgr inż. Tomasz Karpiński

Załącznik do Uchwały Nr XXIII/130/12
Rady Miejskiej w Dobiegniewie
z dnia 29 marca 2012 r.
Załącznik1.doc

Załącznik do uchwały
Nr XXIII/130/12
Rady Miejskiej w Dobiegniewie
z dnia 29 marca 2012r.



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOBIEGNIEW W LATACH 2012-2016



Dobiegniew, marzec 2012 rok

Cele programu

Opracowanie wytycza kierunki gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta i gminy, określa ramy działalności jednostki organizacyjnej odpowiedzialnej z ramienia gminy za stan zasobu mieszkaniowego, nakreśla poziom świadczonych przez nią usług w tym zakresie. W sytuacji ograniczonych środków finansowych i braku możliwości szybkiej poprawy warunków lokalowych mieszkańców miasta i gminy za szczególnie ważne należy uznać podjęcie działań w zakresie realizacji realnego programu rozwoju bazy mieszkaniowej i związanych z nim przedsięwzięć na najbliższe lata. Cele strategii polegają na stworzeniu warunków do optymalnego wykorzystania już istniejącego w mieście i gminie zasobu mieszkaniowego oraz tworzeniu zasad do jego poprawy i dalszego rozwoju. Posiadanie przez gminę wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy pozwoli na przyjęcie odpowiedniego finansowania mieszkalnictwa poprzez remonty istniejących obiektów jak również budowę nowych lokali komunalnych (socjalnych, mieszkalnych). Jest to szczególnie ważne w sytuacji, gdy gmina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi i nie ma w najbliższej przyszłości perspektywy szybkiej poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- I. Charakterystyka dotycząca wielkości stanu zasobu mieszkaniowego Gminy Dobiegniew.
- II. Sposób zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym:
 - a) poprawa jakości i obniżanie kosztów zarządzania,
 - b) działania organizacyjne usprawniające zarządzanie i podnoszące efektywność i racjonalność wydawanych środków finansowych
- III. Remonty i modernizacja zasobu mieszkaniowego oraz zabezpieczenie środków finansowych:
 - a) stan techniczny budynków i lokali oraz potrzeby remontowe i modernizacyjne,
 - b) źródła i formy finansowania.
- IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
 - a) zasady polityki czynszowej,
 - b) warunki obniżania czynszu.
- V. Prywatyzacja zasobów mieszkaniowych.

Rozdział I

Charakterystyka wielkości stanu zasobu mieszkaniowego miasta i gminy.

Na podstawie Uchwały Rady Miejskiej oraz pełnomocnictwa Burmistrza Dobiegniewa Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych „KOMUNALNI” w Dobiegniewie, ul. Poznańska 8, pełni zarząd nad mieszkaniowym mieniem

komunalnym.

Przedsiębiorstwo zarządza 91 budynkami mieszkalnymi o zróżnicowanym stanie i standardzie wyposażenia technicznego.

Ustawa o własności lokali zobowiązała przedsiębiorstwo do przyjęcia obowiązków zarządcy w 61 wspólnotach mieszkaniowych oraz w 30 budynkach stanowiących 100 % własność gminy.

Wykaz stanowią załączniki wykonane w formie tabelarycznej.

Charakterystyka mieszkaniowego zasobu Gminy Dobiegniew stan na 01.01.03.2012r.

Budynki w 100 % udział własnościowy Gminy.

Teren miejski

Lp.	Adres	Ilość lokali	W tym: socjalne	W tym: użytkowe	Powierzchnia użytkowa
1	Bohaterów Getta 6	1			58,58
2	Gdańska 33	2		1	126,24
3	Grzmikoło 2 A	1			63,68
4	Wyszyńskiego 7	2			79,43
5	Starorynkowa 8	2			94,99
6	Sienkiewicza 5 A i 5 B	4	4		120,12
7	Sienkiewicza 8	1			58,82
8	Szkolna 6	3			120,20
	Razem	16	4	1	722,06

Budynki w 100 % udział własnościowy Gminy.

Teren wiejski

Lp.	Adres	Ilość lokali	W tym: socjalne	W tym: użytkowe	Powierzchnia użytkowa
1	Radęcin 41	4		2	220,84
2	Radęcin 13	1			50,00
3	Radęcin 1	1			77,00
4	Niwy 5	1			63,30
5	Stare Osieczno 8	1			70,58
6	Chrapów 6	1			52,80
7	Rolewice- Madolin	1			do rozbiórki
8	Ostrowiec 15/2	1			70,82
9	Podlesiec 3	1			46,20
10	Podlesiec 2	1			51,30
11	Rolewice 14	2			103,00
12	Rolewice 9	1			33,60
13	Rolewice 8	1			50,10
14	Urszulanka 1	1			66,60
15	Wołogoszcz 21	1			71,70
16	Wołogoszcz 18	1			103,00

17	Wołoszycz 12	1			40,30
18	Wołoszycz 11	1			40,30
19	Wołoszycz 10	1			40,30
20	Wołoszycz 9	1			69,00
21	Wołoszycz 8	1			69,00
	Razem	25		2	1 389,74
	Ogółem zasoby 100 % gminne	41	4	3	2 111,80

Budynek administracyjno-użytkowy 100 % własność Gminy.

1	Mickiewicza 3				998,00
---	---------------	--	--	--	--------

Charakterystyka mieszkaniowego zasobu Gminy Dobiegniew wspólnoty mieszkaniowe stan na 01.03.2012r.

Wspólnoty mieszkaniowe duże (pow. 7 lokali) z udziałem Gminy Miasta i Gmina Dobiegniew stan na dzień 01.03.2012r.

Lp.	Adres	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali gminnych	W tym: socjalne	W tym użytkowe	% udziału Gminy	Powierzchnia lokali gminnych
1	Gdańska 4	11	2		2	14,60	59,12
2	Kowalec 9	12	6			44,70	372,1
3	Gdańska 29	19	4		1	23,30	164,1
4	Gdańska 30	19	2		1	16,50	87,41
5	Kowalec 8	12	5			40,28	308,3
6	Mickiewicza 1 i 1 A	8	5	1		61,00	211,1
7	Mickiewicza 14	11	3	1		22,60	132,1
8	Kowalec 7	12	3			25,12	194,1
9	Kowalec 6	12	1			10,24	79
10	Teatralna 1	9	5			49,20	195,75
11	Wyszyńskiego 8	8	3			33,30	131,68
12	Mickiewicza 38	8	2			25,00	109,3
13	Osiek 18	8	1			11,00	37,2
14	Osiek 17	8	2			25,00	86,4
	Razem	157	44	2	4		2 167,66

Wspólnoty mieszkaniowe małe – z udziałem Gminy na dzień 01.03.2012r.

Lp.	Adres	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali gminnych	W tym: socjalne	W tym użytkowe	% udziału Gminy	Powierzchnia lokali gminnych
1	Bohaterów Getta 4 i 5	3	2			71,00	60,28
2	Gorzowska 3	7	1			16,70	83,16
3	Grzmikoło 2	3	1			41,40	49,81
4	Jedności Robotniczej 11	3	2			66,20	95,41
5	Jedności Robotniczej 14,15	5	3			49,20	104,49
6	1-go Maja 9	4	2			47,30	113,45
7	Ogrodowa 1	3	1			30,30	47,02

8	Obrońców Pokoju 3	6	4			73,00	212,29
9	Obrońców Pokoju 26	4	1			23,00	25,00
10	Obrońców Pokoju 29	3	1			29,50	54,95
11	Obrońców Pokoju 32	4	2			37,00	65,73
12	Plac Zwycięstwa 4	4	2			61,00	147,85
13	Poznańska 9	3	1			33,80	42,30
14	Starorynkowa 3	5	1			20,00	54,17
15	Starorynkowa 5	5	1			21,80	46,08
16	Starorynkowa 6	4	1			24,00	54,77
17	Starorynkowa 9	5	2	1		39,10	101,11
18	Starorynkowa 11	4	1			15,50	41,72
19	Sienkiewicza 5	6	1			25,00	70,98
20	Szpitalna 2 i 1 A	6	3			49,50	107,03
21	Teatralna 3	7	3			38,30	110,46
22	Teatralna 5	5	3			63,00	165,20
23	Teatralna 6	3	2			59,00	71,25
24	Wyszyńskiego 4	5	2			40,00	100,00
25	Wileńska 1	5	2			41,10	109,27
26	Wileńska 3	1	1			16,50	26,64
27	Zabytkowa 2	4	1			32,40	49,72
28	Jedności Robotniczej 2	5	1			10,90	33,70
29	Radęcin 69	5	2	1		38,10	89,09
30	Chomętowo 33	2	1			60,00	73,82
31	Osiek 29	3	1			27,00	35,40
32	Osiek 26	7	3			39,00	109,10
33	Osiek 23	4	3	2		78,00	177,70
34	Słonów 33	2	1			50,70	43,96
35	Mierzęcín 21	6	2			23,30	57,40
36	Kowalec 5	6	3			47,60	137,00
37	Podlesiec 8	6	2			37,90	78,00
38	Podlesiec 6	6	2			35,00	65,60
39	Rolewice 13	6	1			16,70	39,80
40	Rolewice 12	6	4			66,00	184,00
41	Rolewice 11	6	1			11,67	28,30
42	Rolewice 3	4	1			25,70	54,20
43	Rolewice 2	4	1			25,12	55,40
44	Urszulanka 5	6	1			19,00	47,20
45	Wołogoszcz 6	3	1			40,93	56,00
46	Nowy Młyn 1	6	3			37,50	129,00
47	Niwy 2	6	1			7	12,3
	Razem	216	82	4	0		3 717,11

Lokale gminne we wspólnotach mieszkaniowych w zarządzie obcym

Lp.	Adres	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali gminnych	W tym: socjalne	W tym użytkowe	% udziału Gminy	Powierzchnia lokali gminnych
1	Kościuszki 1 Teatralna 7	16	4			32,00	167,27
2	Kościuszki 2	6	2			39,10	102,82
3	Kościuszki 3	5	2	1		28,90	103,47
4	Kościuszki 4	3	1			33,00	59,64

5	Wyszyńskiego 3	8	1			7,00	32,56
6	Mickiewicza 4 A	8	1			12,50	61,81
7	Gdańska 2, 3	24	1			40,00	60,00
8	Szkolna1	18	6			34,00	305,00
9	Gdańska 5	18	3			18,00	164,10
10	Poznańska 21	9	1			6,30	25,50
	Razem	70	12	1	0		1082,07
	Łącznie - zasoby we wspólnotach	443	138	7	4		6 966,84

Rozdział II

Sposób zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym.

1. Przedsiębiorstwo prowadzi ewidencję kosztów i przychodów w rozbiciu na każdy budynek tworzący wspólnotę.
2. Działania organizacyjne usprawniające zarządzanie i racjonalność wydawania środków finansowych. Struktura organizacyjna przedsiębiorstwa i istniejące zatrudnienie zabezpieczają potrzeby wynikające z administrowania zasobami mieszkaniowymi miasta i gminy. Rosnące wymogi jakościowe świadczonych usług powodują ciągłe dostosowywanie i dokonywanie oceny racjonalności ponoszonych nakładów obejmujących działalność w zakresie:
 - zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o złej sytuacji materialnej,
 - budownictwa nowych lokali mieszkalnych i socjalnych,
 - wykonywania obowiązków spoczywających na właścicielu miejskich zasobów lokalowych (eksploatacja, bieżące remonty, modernizacja i administracja, remonty kapitalne)
 - świadczenia odpłatnych czynności związanych z zarządzaniem i administrowaniem zasobami stanowiącymi własność innych osób,
 - prowadzenie budownictwa socjalnego.

Podjęmowanie działań zmierzających w kierunku coraz lepszego przygotowania zakładu do wykonywania ciężących na nim zadań zarządcy zasobu doprowadza do zastosowania najefektywniejszych form umożliwiających:

- ustawiczny wzrost jakości pracy i ciągłe podnoszenie poziomu usług związanych z zarządzaniem, obniżkę kosztów eksploatacji zasobów,
- precyzyjne ustalenie obowiązków właściciela zasobów,
- stosowanie racjonalnych i efektywnych form finansowania,
- utrzymanie budynków i mieszkań komunalnych w odpowiednim stanie technicznym zapobiegającym ich degradacji.

Rozdział III

Remonty i modernizacja zasobu mieszkaniowego oraz zabezpieczenie środków finansowych.

W rozdziale I przedstawione zostały dane statystyczne pokazujące jedynie wielkość zasobów mieszkaniowych, liczby te nie oddają w pełni istniejącego stanu technicznego i sanitarnego budynków. Posiadane zasoby, to budynki o różnym wieku, stanie i stopniu wyposażenia technicznego.

Poniższe zestawienie daje obraz posiadanej bazy.

- wiek :

- a) 84 budynki o przedwojennym rodowodzie ogrzewane piecami kaflowymi, (w tym jeden budynek bez odpływu), co stanowi 80,8 %.
- b) 3 budynki wybudowane w latach 1945 – 1960, tj. 3,0 %,
- c) 17 budynków wybudowanych po roku 1960 – tj. 16,2 %.

- wyposażenie techniczne budynków

- a) wodociągi - 99 %
- b) kanalizacja - 85,6 %
- c) łazienka - 60 %
- d) centralne ogrzewanie - 10,5 %
- e) ciepła woda - 1 %
- f) ogrzewanie piece kaflowe – 69 %
- g) ogrzewanie etażowe w lokalach - 20,5 % (wykonane przez najemców w ramach modernizacji lokalu).

Stan techniczny budynków :

- a) wybudowanych do 1945r.
 - dobry – 19 %
 - średni - 55 %
 - zły - 26 %
- b) wybudowanych po 1960r.
 - dobry - 90 %
 - średni - 10 %

Niedostateczne środki finansowe ograniczają wykonanie remontów kapitalnych, dlatego też budynki i lokale, szczególnie te o przedwojennym rodowodzie, remontowane są na bieżąco, co przynajmniej zapewnia bezpieczeństwo przebywających tam najemców i ich rodzin. Wymaga to jednak zwiększonych nakładów finansowych. Koszty eksploatacji tych budynków są najwyższe, a ustalona wysokość czynszu oraz jego ściągalność jest najniższa. W latach po-przednich, tj. do roku 1995 wpływy z czynszu pokrywały jedynie około 25 % kosztów eksploatacji, pozostałą część stanowiła dotacja, którą obejmowani byli wszyscy najemcy bez względu na poziom osiąganych przez nich dochodów. System polityczny nie określił źródeł finansowania substancji mieszkaniowej, co całkowicie ograniczyło przeprowadzenie

remontów bieżących jak i kapitalnych, miało to decydujący wpływ na degradację stanu technicznego budynków.

Ustawa o własności lokali, która weszła w życie z dniem 01 stycznia 1995 r. bez zachowania okresu przejściowego „zwolniła” skarb państwa z odpowiedzialności za dziesięciolecie prowadzenia nieprawidłowej gospodarki a właściciele lokali obarczyła szeregiem obowiązków związanych z pokryciem faktycznych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych.

Państwo sfinansowało spółdzielniom mieszkaniowym naprawy wynikające z błędnej polityki budowlanej w zakresie wad technologicznych oraz zabezpieczyło odpowiednie środki finansowe do założenia mierników ciepła, dopłat do opału, natomiast decyzją o komunalizacji zdjęło z siebie ten obowiązek w stosunku do lokali komunalnych. Gmina występując w roli wynajmującego jest zmuszona nawet do obecnej chwili rozwiązywać szereg problemów wynikających z:

- złego stanu technicznego dużej części zasobu mieszkaniowego ,
- zaległości w remontach bieżących spowodowanych przez niskie nie-ekonomiczne czynsze urzędowe stosowane przez szereg lat ,
- konieczności kształtowania stawek czynszu na poziomie możliwości finansowych najemców , a niewystarczających na finansowanie w pełni remontów,
- braku możliwości szybkiej poprawy sytuacji mieszkaniowej najemców lokali komunalnych (znikoma budowa nowych mieszkań, bądź całkowity brak budowy mieszkań), oznacza to konieczność podnoszenia standardu posiadanych lokali mieszkalnych .

Zasób mieszkaniowy miasta i gminy, aby osiągnąć poprawę stanu technicznego wymaga wykonania remontów:

- kapitalnych w około 3 % ogółu potrzeb,
- remonty bieżące około 65 % ogółu potrzeb,
- remonty mieszkań około 40 % ogółu potrzeb.

Podstawowy zakres robót to remonty :

- a) budynków w około 60 % ogółu potrzeb, w tym instalacji 20 %
 - dachy w 20 budynkach,
 - docieplenie 17 budynków,
 - elewacje 30 budynków (w tym we wspólnotach),
 - instalacje w 20 budynkach (w tym we wspólnotach)
- b) mieszkań (około 50 % ogółu potrzeb) , w tym:
 - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej 20 % ogółu potrzeb,
 - remonty lub wymiana sufitów i ścian 12 % ogółu potrzeb,
- c) pozostałe remonty 18 % ogółu potrzeb.

Na przestrzeni ostatnich lat planowanie podniosło stopień realizacji remontów . Kontynuacja tego systemu ze szczególnym zwróceniem uwagi

na zabezpieczenie odpowiedniej wysokości środków finansowych zapewni dalsze uzupełnianie wyposażenia budynków i lokali mieszkalnych w czynniki sanitarne i techniczne, związane jest to z:

- uporządkowaniem stanu prawnego budynków,
- analizą kosztów eksploatacji w budynkach,
- określenie źródeł finansowania remontów
- wspieranie wspólnot mieszkaniowych utworzonych w budynkach stanowiących współwłasność miasta, w których nakłady na osiągnięcie zakładanych standardów są szczególnie duże. Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowych wymaga określenia standardów docelowych, któremu winne odpowiadać budynki komunalne, lokale mieszkalne i socjalne.

Standardy: budynek

- elewacja bez ubytków tynku i okładzin, odnawiana nie rzadziej, niż co 15 lat,
- malowanie klatek schodowych wraz z oknami i drzwiami do budynku nie rzadziej niż co 10 lat,
- kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- nieprzeciekający dach,
- wyremontowane i zakonserwowane ogrodzenia, zadaszenia i elementy małej architektury: murki, ławki, pergole, trzepaki, dojście do budynku i chodniki na odcinku posesji,
- sprawne zamki w wejściu głównym, sprawne skrzynki na listy, tablice ogłoszeń, wykaz telefonów alarmowych, aktualne i czytelne oznakowanie budynku z podaniem numeru,
- prawidłowe i zamykane wejście na dach,
- sprawne ławy kominiarskie na dachu,
- sprawna instalacja odgromowa,
- urządzone pomieszczenia do suszenia bielizny,
- zamykane pomieszczenia na wózki i rowery,
- sprawne, szczelne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, (roczny przegląd),
- sprawna instalacja elektryczna (zapotrzebowanie mocy 5 kW), (przeglądy roczne i 5 letnie),
- bezpieczne drogi ewakuacyjne wewnątrz budynku,
- elementy konstrukcji budynku (ściany, nadproża, balkony, więźby dachowe niewykazujące objawów degradacji i zagrożenia,
- w budynkach zasilanych z kotłowni osiedlowej węzeł cieplny wyposażony w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe i pompowe, z pomiarem zużycia ciepła przez budynek, wyposażone w automatykę pogodową.

- lokal mieszkalny

1. indywidualny pomiar zużycia zimnej i ciepłej wody,
2. sprawne stałe i bezpieczne źródła ciepła: grzejniki wodne radiatorowe, oraz piece i trzony kafłowe,
3. własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową, oraz miska klozetowa spłukiwana,
4. własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewozmywakiem, zaopatrzonym w zimną wodę,
5. przedpokój lub co najmniej przedsionek izolacyjny,
6. przegrody budowlane wydzielające lokal spełniające co najmniej minimalne wymagania dotyczące izolacji termicznej, akustycznej i ochrony przeciw-pożarowej,
7. zapewnione warunki do wymiany powietrza – co najmniej wentylacja grawitacyjna kuchni i łazienki,
8. ściany i sufity suche: bez zawilgoceń, nalotów, pleśni i grzybów,
9. w pomieszczeniach dziennych stosunek powierzchni okien do powierzchni podłóg zawarty w granicach 1/5 do 1/8,
10. okna szklone co najmniej szybą podwójną ze sprawnymi okapnikami, dające się zamykać i otwierać do wewnątrz pomieszczeń,
11. sprawne i nieprzeciekające instalacje centralnego ogrzewania z rurami prowadzonymi po powierzchni ścian oraz piony wodne i kanalizacyjne, sprawne zawory odcinające na pionach głównych.

- lokal socjalny:

1. sprawna instalacja elektryczna,
 2. woda nadająca się do spożycia, dostępna w lokalu lub w promieniu 30 metrów,
 3. ustęp indywidualny lub zbiorowy uwzględniający liczbę mieszkańców w promieniu 30 m od lokalu,
 4. pomieszczenie mieszkalne posiadające oświetlenie naturalne,
 5. lokal jednoizbowy z warunkami do bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza w lokalu (kratka wentylacyjna lub tzw. lufcik w oknie),
 6. lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła,
 7. do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze służące jako skład opałów,
 8. lokal wyposażony w urządzenia do podgrzewania: kuchnia węglowa, a w razie istnienia warunków technicznych kuchnia gazowa lub elektryczna,
 9. lokal odmalowany, tynki ścian bez ubytków, zacieków i wykwitów, pleśni i grzybów, podłogi bez ubytków, zamykające się okna i drzwi.
- Troska o poprawę stanu technicznego przyczyni się do opracowania i przyjęcia do realizacji zatwierdzonego przez Burmistrza Dobiegiewa planu

rozłożonego na kilka lat. Ze względów czysto ekonomicznych PUK „KOMUNALNI” nie utrzymuje własnych brygad remontowych a jedynie konserwatorów do bieżącej obsługi zasobów (awarie wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne, drobne naprawy i konserwacje dachów).

Uzyskanie najlepszych efektów ekonomicznych winny zagwarantować dokonywane przeglądy techniczne zasobu mieszkaniowego – realizacja składanych przez najemców wniosków odnoszących się do naprawy lokali i podnoszących stopień ich wyposażenia, realizacja uchwał wspólnot mieszkaniowych.

W sytuacji ograniczonych środków finansowych i braku możliwości szybkiej poprawy warunków lokalowych mieszkańców, szczególnie ważne i uzasadnione będzie podjęcie działań w zakresie realizacji lokalnego programu rozwoju bazy mieszkaniowej i związanych z nim przedsięwzięć na najbliższe lata.

Źródła i formy finansowania

Przyjęcie do realizacji strategii rozłożonego na kilka lat procesu pełnej ekonomizacji czynszów pozwoli na przeznaczenie uzyskanych środków finansowych na remonty.

Rada Miejska w drodze podjętych uchwał określi zasady tworzenia i formy przekazywania środków finansowych na realizację remontów budynków komunalnych i tworzących wspólnoty mieszkaniowe.

Obecnie źródła finansowania stanowi dotacja budżetowa, fundusz remontowy i wpływy czynszowe z wynajmu lokali czynszowych i użytkowych.

Kontynuacja rozpoczętego w latach poprzednich procesu ratowania zasobu mieszkaniowego oraz sukcesywnego wyposażania budynków komunalnych w czynniki techniczne wymaga konsekwentnego i systematycznego zabezpieczania w budżecie miasta odpowiednich środków finansowych niezbędnych do zrealizowania ustalonych zadań. Szczególny nacisk należy postawić na budownictwo socjalne celem zabezpieczenia potrzeb najemców mających trudności z ponoszeniem kosztów utrzymania pełnowartościowego lokalu (pomimo różnych form pomocy prawnie uzasadnionych).

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

W gospodarce mieszkaniowym zasobem miasta problem opłat mieszkaniowych z zajmowane lokale mieszkalne stanowi jeden z podstawowych aspektów ekonomicznych i społecznych. W powojennym okresie mieszkanie traktowane było jako usługa socjalna a opłaty z nim

związane były niewspółmierne do faktycznie ponoszonych kosztów utrzymania zasobów. Do końca 1994r. czynsz ustalany był centralnie w odniesieniu do całego kraju i bez różnicowania stawki obowiązującej w poszczególnych kategoriach lokali. Zmiana czynszu mogła być dokonywana jedynie z mocy rozporządzenia Rady Ministrów, gminy nie miały żadnego wpływu na prowadzoną politykę czynszową, której elementem było przydzielanie najlepiej wyposażonych lokali mieszkalnych wielodzietnym rodzinom o stosunkowo niskich dochodach.

Efekty takiej polityki mają ujemny skutek do dnia dzisiejszego, często na mieszkaniu o dużym metrażu i wysokim standardzie pozostają tylko rodzice mający trudności z utrzymaniem lokalu. Pomimo możliwości zamiany mieszkań trudno znaleźć stronę, która by takiej zamiany oczekiwała, w związku z wysokością opłat, jakie należy ponosić. W obecnym okresie najemcy preferują lokale o średnim metrażu, tj. około 50 m kw. z pełnym standardem technicznym.

Przed wprowadzeniem reformy czynszu wpływy z lokali mieszkalnych pokrywały zaledwie 25 % kosztów utrzymania zasobów.

Wprowadzona w listopadzie 1994r. ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych zapoczątkowała okres ustalania wysokości stawek opłat czynszowych na szczeblu gminy, co umożliwiło zastosowanie minimalnych reguł ekonomicznych, które z jednej strony wyrównały wysokość ponoszonych kosztów, i wpływów z czynszu, a z drugiej strony dało to w efekcie zjawisko strukturalnego (trwałego) zadłużenia najemców lokali. Pomimo że ustawodawca umożliwił podniesienie stawek czynszu, większość gmin nie zastosowała górnego pułapu opłat nawet do najlepiej wyposażonych lokali. Przesłanką do rezygnacji z maksymalnego wzrostu czynszu był poziom stawek opłat eksploatacyjnych obowiązujących w spółdzielczości mieszkaniowej. Były one znacznie niższe niż w zasobach komunalnych, a przy znacznym wzroście opłat miasto będzie zmuszone do przeznaczenia z własnego budżetu wyższych kwot na zabezpieczenie dodatków mieszkaniowych.

Wysokość czynszu wylicza się o metodę stawki bazowej. Polega ona na określeniu stawki wyjściowej odnoszącej się do 1 m kw. powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie, następnie jej procentowemu różnicowaniu dla poszczególnych kategorii lokalu. Stawka bazowa podlega korekcie obniżającej w zależności od określonych ustawą kryteriów wynikających z:

- położenia budynku (centrum , peryferie)
- wyposażenia budynku i lokalu
- ogólnego stanu technicznego budynku

Czynniki obniżające stawkę bazową

- mieszkanie przeznaczone do rozbiórki lub remontu kapitalnego – 25%,

- mieszkanie bez wody i kanalizacji – 30%,
- mieszkanie bez WC – 5%,
- mieszkanie bez łazienki - 10 %
- mieszkanie bez co. - 10%
- mieszkanie bez cw. – 5%
- mieszkanie bez możliwości podłączenia do kanalizacji – 10%
- mieszkanie na poddaszu - 10% ,
- mieszkanie w suterenie – 10%

Maksymalna zniżka nie może przekroczyć 30 % stawki bazowej.

Wyżej wymieniona zniżka nie dotyczy pozycji: mieszkanie na poddaszu, mieszkanie w suterenie, gdzie maksymalna zniżka może wynosić do 50 % stawki bazowej.

Wysokość czynszu powinna być utrzymywana na poziomie, co najmniej pokrywającym koszty eksploatacji. Podwyżki dyktuje w przeważającej mierze istniejąca sytuacja ekonomiczna w gospodarce zasobami mieszkaniowymi miasta i gminy. Związane jest to przede wszystkim z kosztami administracji, zarządu i utrzymywania czystości.

Istotnymi są także inne elementy decydujące o wysokości nakładów finansowych, opłat czynszowych, narastające zaległości remontowe, których likwidacja wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych.

- podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy

- maksymalny czynsz ustalony dla mieszkań komunalnych nie może przekroczyć wysokości dopuszczalnej przepisami ustawy.

Na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U z 2001r. Nr 71 poz. 733 z późniejszymi zmianami) na wniosek najemcy miasto może obniżyć wysokość czynszu za zajmowany lokal w szczególności należy zaznaczyć że:

- obniżka czynszu zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 11 może być zastosowana jedynie w stosunku do najemców zamieszkujących w lokalach mieszkalnych stanowiących publiczny zasób mieszkaniowy i na zasadach określonych w art.7 ust. 2 punkt 2-11 w/w ustawy,

- o obniżkę czynszu mogą się ubiegać jedynie najemcy lokali, których średni dochód brutto osiągany przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył wysokości kwoty ustalonej w ustawie,

- obniżka czynszu nie dotyczy osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego,

- rozpatrzenie wniosku o obniżkę czynszu kończy decyzja administracyjna o przyznaniu lub odmowie przyznania ulgi,

- przyznana decyzją ulga podlega wstrzymaniu, jeżeli najemca zalega z opłatami bieżącymi dwa pełne okresy płatnicze (2 miesiące).

Rozdział V

Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego.

Działania zmierzające do systematycznego zmniejszania kosztów eksploatacji nie mogą być rozpatrywane w oderwaniu od jakości posiadanego zasobu mieszkaniowego oraz wielkości posiadanych środków finansowych niezbędnych na ich utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym. Podjęte przed kilku laty kierunki w zakresie mieszkalnictwa zakładają znaczne podniesienie poziomu usług komunalnych przy jednoczesnym stopniowym obniżaniu kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. Prowadzona polityka spowodowała, że właściciele mieszkań ponoszą niższe koszty eksploatacyjne w stosunku do czynszu obciążającego najemców, lecz sumarycznie koszty funduszu remontowego, koszty awarii, koszty remontów powodują, iż właściciel lokalu ponosi w konsekwencji rzeczywiste koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, co nie dotyczy najemców, gdzie różnice pokrywa gmina. Od momentu wejścia w życie ustawy o własności lokali sprzedaż ich oscyluje w granicach około 10 rocznie. W celu zwiększenia stopnia zainteresowania najemców nabywaniem lokali komunalnych na własność wprowadzono zasady umożliwiające ulgi w wysokości nawet 80% jeżeli lokator nabywa dotychczas wynajmowane mieszkanie.

Uchwałą Rady Miejskiej podjęta została decyzja o możliwości korzystania przez wspólnoty mieszkaniowe z kredytu remontowego do wysokości 30.000zł na remonty części wspólnych, z preferencją na remonty: dachów, kominów, obróbki blacharskiej, elewację.

Zwiększający się rynek zarządców prywatnych spowodował, iż wspólnoty mieszkaniowe będące dotychczas w administracji zakładu, są systematycznie przekazywane decyzją zarządu wspólnot w administrowanie poprzez prywatne podmioty (zarządcy). Skutkuje to większym zrozumieniem współwłaścicieli dotyczącym utrzymania nieruchomości wspólnej.

Dalszy wzrost prywatyzacji możliwy będzie w wypadku, gdy zasób mieszkaniowy będzie systematycznie modernizowany i remontowany, wzrośnie standard posiadanych budynków, uzupełniane będzie wyposażenie techniczne mieszkań.

**UCHWAŁA NR XXIII/130/12
RADY MIEJSKIEJ W DOBIEGNIEWIE**

z dnia 29 marca 2012 r.

Na podstawie art.21 ust.1pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001r. Nr 71, poz.733 z późn. zmianami) Rada Miejska w Dobiegniewie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Dobiegniew na lata 2012- 2016”, w brzmieniu określonym do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobiegniewa.

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

Załącznik do Uchwały Nr XXIII/130/12
Rady Miejskiej w Dobiegniewie
z dnia 29 marca 2012 r.
Zalacznik1.doc