

UCHWAŁA NR VI/21/07
RADY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE

z dnia 28 marca 2007 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Miasta Wysokie Mazowieckie.**

Na podstawie art. 21 ust. 1, pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U z 2005r Nr 31, poz. 266 i Nr 69, poz. 626 oraz z 2006r Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833) oraz na podstawie art.18 ust. 2 pkt.15 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r Nr 142, poz. 1591, z 2002r Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806 z 2003r Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004r Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r Nr 172, poz. 1441 oraz z 2006r. Nr 17, poz 128 i Nr 181 poz. 1337), Rada Miasta Wysokie Mazowieckie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Wysokie Mazowieckie na lata 2007 - 2011 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XLII/189/02 z dnia 21 marca 2002 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Wysokie Mazowieckie.

Przewodniczący Rady Miasta
Józef Sokolik

Załącznik

do Uchwały Nr VI/21/07

Rady Miasta Wysokie
Mazowieckie

z dnia 28 marca 2007r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ WYSOKIE MAZOWIECKIE NA LATA 2007 – 2011

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w oparciu o art. 21 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji własnego zadania gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty.

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

1. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie na dzień 31.12.2006 r.

Wielkość zasobów mieszkaniowych systematycznie maleje w związku z prowadzoną przez miasto sprzedażą mieszkań. Według stanu na ostatni dzień roku 2006 Miasto Wysokie Mazowieckie sprzedało 247 mieszkań, a 306 mieszkań, o łącznej powierzchni 12 197,54 m², była w dalszym ciągu własnością Miasta Wysokie Mazowieckie. Poniższe zestawienie określa lokalizację lokali mieszkalnych z podaniem ich powierzchni użytkowej w poszczególnych budynkach.

Większość, bo 229 o powierzchni 9 768,34 m², lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Stanowią one 80,10 % ogólnej powierzchni lokali, będącej własnością miasta. Ponadto miasto posiada 28 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 706,11 m². Wykaz lokali komunalnych przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 1.

Lp	Budynek	Ilość Lokali w budynku	Pow. Użytk. całego budynku w m ²	Powierzchnia będąca własnością miasta	Ilość lokali będących własnością miasta
1.	1 Maja 2	55	2434,34	1236,13	28
2.	1 Maja 3	45	1788,47	822,39	22
3.	1 Maja 4	55	2391,67	1110,11	26
4.	1 Maja 5	45	1773,83	1093,63	27
5.	1 Maja 7B	11	526,11	223,80	4
6.	Armii Krajowej 1	44	1792,97	987,42	25
7.	Armii Krajowej 2	26	1176,97	571,43	12
8.	Armii Krajowej 6	18	908,85	364,41	7
9.	Ludowa 15	12	429,11	285,57	8
10	Ludowa 52	18	917,50	442,85	9
11	Ludowa 9	27	1165,03	506,46	13
12	Ludowa 54	30	1257,89	697,65	17
13	Mickiewicza 2	18	915,72	592,47	12
14	Jankowskiego 69	12	516,00	354,00	8
15	1 Maja 11	6	257,12	114,89	3
16	1 Maja 11a	6	256,36	115,25	3
17	1 Maja 11b	6	285,40	51,62	1
18	1 Maja 11c	6	281,24	127,16	3
19	Przechodnia 2	7	199,20	199,20	7
20	Przechodnia 2a	7	197,34	197,34	7
21	Przechodnia 2B	20	609,14	609,14	20
22	Białostocka 18	5	201,01	201,01	5
23	Białostocka 23	6	271,23	271,23	6
24	Białostocka 28	12	461,88	461,88	12
25	Szpitalna 7	18	437,00	437,00	18
26	Myszkowska 24	2	52,40	52,40	2
	Ogółem	517	21503,78	12126,34	305
	Szpitalna 2	36	1660,40	71,10	1
	Ogółem	553	23164,18	12197,54	306

2. Stan techniczny lokali.

- a) w instalacje wodociagową i kanalizacyjną wyposażonych jest 281 lokali o łącznej powierzchni 11 507,13 m², co stanowi 94,34 % ogólnej powierzchni, będącej własnością miasta;
- b) w instalacje centralnego ogrzewania, wodociagową i kanalizacyjną wyposażonych jest 238 lokali o łącznej powierzchni 10 115,33 m², tj. 82,93 % ogólnej powierzchni, będącej własnością miasta;

- c) lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację gazu sieciowego i gazowe podgrzewacze wody jest 19 o powierzchni 812,84 m², znajdują się w trzech budynkach i stanowią 6,66 % ogólnej powierzchni mieszkań, będących własnością miasta;
- d) w instalacje centralnej ciepłej wody wyposażone jest tylko 1 mieszkanie, zlokalizowane w budynku Szpitalna 2 (gdzie pozostałe mieszkania są własnością osób prywatnych);
- e) w budynkach ocieplonych w ostatnich latach znajduje się 101 mieszkań o powierzchni 4 337,26 m², co stanowi 35,56 % ogólnej powierzchni, będącej własnością miasta;
- f) 18 lokali socjalnych znajduje się w budynku posiadającym nakaz rozbiórki, wydany przez Powiatowy Urząd Nadzoru Budowlanego, z uwagi na zły stan techniczny tego budynku, oczywiście po uprzednim przeniesieniu do innych lokali zamieszkujących tam osób, co może nastąpić dopiero po wybudowaniu nowego budynku socjalnego;
- g) dodatkowo dwa mieszkania znajdują się w przedwojennym drewnianym budynku, w którym ekonomicznie nieuzasadnione jest wykonanie jego remontu kapitalnego.

W latach 2007 – 2011 nie przewiduje się dokonywania zamian lokali w związku z remontem lokali i budynków. Na lokale socjalne przeznaczać się będzie lokale zwalniane w budynkach: Przechodnia 2, Przechodnia 2a, Białostocka 18, Białostocka 23 i Przechodnia 2b. Rotacja lokali jest jednak znikoma, toteż należy stwierdzić, że palącym problemem dla Miasta Wysokie Mazowieckie jest budowa lokali socjalnych.

Na dzień dzisiejszy jest opracowana dokumentacja techniczna budynku socjalnego 20 rodzinnego i realizacja tego budynku planowana jest na rok 2008. Planowany koszt budynku socjalnego: 1.900.000 zł. Budynek będzie wyposażony we wszystkie media, ogrzewanie z pieców gazowych dwufunkcyjnych, zamontowanych w każdym lokalu mieszkalnym.

3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

Równocześnie przewiduje się, że w dalszym ciągu będzie prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych, będących własnością miasta Wysokie Mazowieckie ich dotychczasowym najemcom i na ich wniosek, w oparciu o zasady określone ustawą o gospodarce nieruchomościami i stosownymi uchwałami Rady Miasta.

Planuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych utrzyma się na dotychczasowym poziomie, tj. średnio około 6 lokali mieszkalnych rocznie i średniej powierzchni 220 m². Zakłada się roczny wzrost cen mieszkań o 5 % w kolejnych latach, przy jednoczesnym utrzymaniu 50 % bobifikaty. Pozwoli to na osiągnięcie następujących wpływów ze sprzedaży, w rozłożeniu na poszczególne lata:

- 2007 r. - 147.000 zł.
- 2008 r. - 154.000 zł.
- 2009 r. - 162.000 zł.
- 2010 r. - 170.000 zł.
- 2011 r. - 178.000 zł.

Prognozowaną, łączną powierzchnię lokali mieszkalnych, wchodzących w skład zasobu miasta, przy uwzględnieniu planowanej sprzedaży lokali komunalnych z uwzględnieniem nakazanej rozbiórki budynków i budowy budynku socjalnego, przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 2.

	2006 r.	2007 r.	2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.
Powierzchnia w budynkach wspólnot mieszkaniowych	9768,34	9548,34	9328,34	9108,34	8888,34	8668,34
Powierzchnia lokali socjalnych	706,11	706,11	1126,67	1126,67	1126,67	1126,67
Powierzchnia pozostałych lokali komunalnych	1723,09	1723,09	1723,09	1723,09	1723,09	1723,09
Razem w/w powierzchnie	12 197,54	11 977,11	12 126,67	11 906,67	11 686,67	11 466,67

4. Analiza potrzeb remontowych.

Z uwagi, iż większość lokali mieszkalnych, będących własnością miasta, znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych należy podkreślić, że wola realizacji remontu zależy od podjęcia stosownych uchwał przez właścicieli. Miasto będzie wspierać wszystkie inicjatywy właścicieli w zakresie wykonania takich remontów i stoi na stanowisku, by kontynuować rozpoczęte w latach ubiegłych ocieplenia budynków z równoczesnym remontem elewacji.

W budynkach, gdzie miasto jest jednym z właścicieli lokali mieszkalnych, będzie wspierać inicjatywę właścicieli w zakresie wymiany pokryć dachowych azbestocementowych.

Przewiduje się, że w latach 2007 – 2011, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym, miasto poniesie wydatki na remonty zgodnie z poniższym zestawieniem.

Tabela nr 3.

Lp.	Zakres remontu	2007 r.	2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.
1.	Wymiana okien	30.000	10.000	10.000	10.000	10.000

2.	Wymiana pokryć dachowych	10.000	10.000	20.000	10.000	40.000
3.	Ocieplenie budynków	110.000	110.000	170.000	170.000	170.000
4.	Modernizacja dojazdów, zagospodarowanie terenu	30.000	30.000	30.000	30.000	-

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

5. Zasady polityki czynszowej.

Niezbędne jest ustalenie wysokości czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w których umowa najmu zawarta jest na czas nieokreślony, na poziomie zapewniającym pełne pokrycie kosztów eksploatacji lokali, przy założeniu, że wysokość maksymalnej stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy nie powinna stanowić przesłanki do pomniejszenia kwoty zapotrzebowania na dotację.

Podwyżki stawek czynszu nie mogą być wprowadzone częściej niż co 6 miesięcy, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów. Zakłada się, że stawka czynszu nie przekroczy 3 % wartości odtworzeniowej budynku, podanej przez wojewodę dla Województwa Podlaskiego. Celowym jest zachowanie dotychczasowej skali zróżnicowania stawek czynszu uwzględniających czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową w proporcjach ustalonych jak niżej.

Czynniki podwyższające podstawową stawkę czynszu:

- 30 % w przypadku posiadania jednego urządzenia technicznego, takiego jak: wc, łazienka, instalacja c. o.;
- 60 % w przypadku posiadania dwóch urządzeń, o których mowa wyżej;
- 90 % w przypadku wyposażenia mieszkania we wszystkie urządzenia wymienione wyżej.
- o 10 % za lokale wyposażone w instalację gazu sieciowego;
- o 10 % podwyższa się w przypadku budynków ocieplonych.

Czynniki obniżające podstawową stawkę czynszu:

- 20 % za brak instalacji wodno – kanalizacyjnej;
- 10 % za mieszkanie na poddaszu lub w suterenie;
- 10 % za brak wydzielonej kuchni.

6. Sposób zarządu lokalami i budynkami będącymi własnością Miasta Wysokie Mazowieckie.

Przewiduje się, że w latach 2007 – 2011 mieszkaniowym zasobem Miasta Wysokie Mazowieckie będzie zarządzał powołany do tego Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Zakłada się, że w latach 2007 – 2011 podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, w zakresie budynków już istniejących, będą wpływy z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, wpływy z administrowania targowiskiem miejskim przy ul. Żwirki i Wigury, wpływy z dzierżawy gruntów pod garażami, i dotacje celowe.

Natomiast budowa budynku socjalnego będzie realizowana z udziałem środków pomocy z budżetu państwa.

8. Planowane wydatki miasta na utrzymanie zasobu w latach 2007 – 2011.

Wysokość wydatków, którą podaje poniższa tabela, została określona przy założeniu, że w latach 2007 – 2011 koszty zarządu i eksploatacji wzrastać będą o 5 % rocznie.

W roku 2008 należy uwzględnić wydatki na budowę budynku socjalnego, zgodnie z jego dokumentacją. Przewiduje się koszt wykonania budynku w wysokości 1.900.000 zł. Zakłada się, że 20% kosztów budowy tego budynku pokryje dotacja z budżetu państwa na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251 z dnia 29 grudnia 2006 r.).

Tabela nr 4.

Lp.	Rodzaj wydatków	2007 r.	2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.
1.	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	195.950	201.000	206.080	211.150	216.230
2.	Wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy	35.710	34.890	34.000	33.240	32.400
3.	Wydatki eksploatacyjne	218.025	220.571	227.192	233.100	240.100
4.	Wydatki na remonty kapitalne (ocieplenia z remontem elewacji, wymiana pokryć dachowych)	120.000	150.000	190.000	180.000	210.000
5.	Budowa budynku socjalnego		1.900.000			
6.	Łącznie wydatki	569.685	2.506.461	657.272	657.490	698.730