

**UCHWAŁA NR XXXIX/296/10
RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ**

z dnia 28 stycznia 2010 roku

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2010-2015.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz.266 ze zm.), uchwała się, co następuje:

Postanowienia ogólne

§1 Cele programu:

1.Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta zmierzające do osiągnięcia optymalnego jego stanu zapewniającego liczbę lokali socjalnych i zamiennych gwarantującą zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2.Dla realizacji celów określonych w ust.1. Miasto będzie:

- dążyć by koszty zarządzania i koszty bieżącej eksploatacji zasobu Miasta pokrywane były głównie z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne poprzez dochodzenie do stawki czynszu maksymalnego w wysokości 3% wartości odtworzeniowej,
- tworzyć warunki do uzyskania lokalu mieszkalnego nienależącego do zasobu gminy przez osoby, których sytuacja materialna pozwala na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- sprzedawać nieruchomości zabudowane budynkami wyłączonymi z zasobu mieszkaniowego w związku z ich stanem technicznym,
- przeznaczać na utrzymanie zasobu mieszkaniowego środki w wysokości uniemożliwiającej jego dekapitalizację,
- pozyskiwać zewnętrzne środki finansowe na budownictwo socjalne,
- umożliwiać lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych dokonanie zamian zajmowanych lokali mieszkalnych na lokale o niższych kosztach utrzymania,
- prywatyzować część zasobu mieszkaniowego Miasta, przede wszystkim lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§ 2 Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie-należy przez to rozumieć program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Kostrzyn nad Odrą na lata 2010-2015
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz.266 ze zm.),
- 3) zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta Kostrzyn nad Odrą,
- 4) Mieście - należy przez to rozumieć Miasto Kostrzyn nad Odrą,
- 5) czynszu za lokal mieszkalny - należy przez to rozumieć iloczyn stawki czynszu i powierzchni użytkowej lokalu
- 6) przypisie – należy przez to rozumieć sumę czynszu i opłat dodatkowych za lokal tj. opłata za c.o., antenę telewizyjną itp.

Stan istniejący zasobu mieszkaniowego

§3 1.Miasto według stanu na dzień 31 grudnia 2009r posiadało 111 lokali mieszkalnych (załącznik nr 1 do uchwały) w 15 budynkach stanowiących 100-procentową własność Miasta oraz 364 lokale mieszkalne w 73 budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym 80 lokali socjalnych w 10 budynkach. Wykaz lokali socjalnych stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

2. Z uwagi na kolizję z istniejącą koncepcją zagospodarowania terenu, stan techniczny lub nieopłacalność wykonania remontu, do rozbiórki kwalifikują się budynki zestawione w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Lokale zakwalifikowane do rozbiórki w latach 2010-2015.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia lokali w budynku
1	Jana Pawła II 63-65-67-69	8	402,12
2	Jana Pawła II 71-73-75-77	8	389,00
3	Gorzowska 17	6	271,21
Razem		22	1062,33

3. Najemcom lokali w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki należy zapewnić lokale zamienne. Budynki z chwilą opuszczeniu ich przez dotychczasowych najemców zostają wyłączone z zasobu mieszkaniowego.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego

§4 Efektem realizacji opisanych w §1 ust.2 działań będzie zmniejszenie liczby lokali tworzących mieszkaniowy zasób Miasta Kostrzyn nad Odrą. Prognozę wielkości zasobu z uwzględnieniem przewidywanej sprzedaży przedstawiono, w rozbiu na poszczególne lata, w poniższej tabeli.

Tabela nr 2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy miejskiej Kostrzyn w latach 2010-2015.

Lp.	Liczba lokali społecznych	Liczba lokali Mieszkalnych		Łącznie liczba lokali na koniec roku	Łączna pow. lokali mieszkalnych tworzących zasób Miasta ¹ na koniec roku
		W budynkach komunalnych	w budynkach wspólnot		
2010	70	111	284	395	17907,40
2011	144	169 ²	254	423	16062,89
2012	144	169	234	403	14532,29
2013	144	169	214	383	13511,89
2014	152	177 ³	194	371	12620,41
2015	152	161 ⁴	174	335	12620,41

Potrzeby remontów i modernizacji

§5 1. Remonty realizowane będą w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu i obejmować będą głównie:

- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach,
- remonty kapitalne i częściowe dachów,
- remonty instalacji,
- remonty balkonów i elewacji,
- naprawy pieców, trzonów kuchennych i wentylacji.

2. Planowany zakres remontów zestawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Planowany zakres remontów w zasobie mieszkaniowym Miasta w latach 2010-2015

L.p.	Zadanie	Szacunkowe nakłady w tys. zł.
1	ul. Żeglarska 56 - docieplenie budynku wraz z wykonaniem elewacji, izolacji pionowej ścian piwnic i opaski - remont kapitalny budynku gospodarczego	120,- 60,-
2	ul. Żeglarska 29 - docieplenie budynku wraz z wykonaniem elewacji, izolacji pionowej ścian piwnic i opaski	120,-

¹ Przyjęto średnią powierzchnię lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2009r przez Miasto wynoszącą 51,02m²

² Uwzględniono ewentualne wyłączenie z zasobów lokali w budynku kwalifikującym się do rozbiórki wymienionym w tabeli nr 1 poz. 3 oraz 64 mieszkań powstałych w wyniku adaptacji budynku pokoszarowego.

³ Uwzględniono budowę kolejnych 8 lokali przy ul. Zielonej 33.

⁴ Uwzględniono ewentualne wyłączenie z zasobów lokali w budynkach kwalifikujących się do rozbiórki wymienione w tabeli nr 1 poz. 1-2.

3	Osiedle Leśne 12 - izolacja ścian fundamentowych, opaska	20,-
4	Osiedle Leśne 11 - izolacja ścian fundamentowych, opaska	20,-
5	Ul. Niepodległości 13-15 - wykonanie dokumentacji technicznej przeprowadzenia remontu kapitalnego z ujęciem etapowania robót z uwzględnieniem możliwości częściowego wysiedlenia mieszkańców - realizacja remontu kapitalnego całego budynku z podziałem na etapy według opracowania projektowego: Przewidywany zakres prac remontowych: • izolacja ścian piwnic, remont opaski, • docieplenie ścian wraz z elewacją • wymiana stolarki drewnianej okiennej i drzwiowej w tym remont bram, • remont stropów, podłóg i przemurowanie pęknięć ścian, • wymiana wraz z częściową modernizacją instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej w lokalach, • remont klatek schodowych	100,- 1430,-
6	Ul. Prosta 24 - odprowadzenie wód opadowych z dachu i z terenu wokół budynku – wykonanie kanalizacji burzowej - izolacja ścian fundamentowych: * docieplenie ścian, * elewacja * remont opaski	85,- 90,-
7	Ul. Niepodległości 5 - docieplenie ścian wraz z nową elewacją	180,-
8	Ul. Sportowa 19 - izolacja pionowa ścian fundamentowych budynku wraz z remontem opaski - docieplenie ścian budynku wraz z elewacją	25,- 95,-

2.W czasie obowiązywania programu planuje się realizować remonty i modernizację lokali oraz budynków mieszkalnych tworzących zasób na wartość nie mniejszą niż 25% kosztów utrzymania zasobów komunalnych w danym roku. Prognozowane nakłady na remonty mieszkaniowego zasobu miasta w kolejnych latach przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Prognozowane nakłady na remonty zasobu miasta.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nakłady [tys. zł]	560,0	570,0	640,0	650,0	655,0	600,0

Planowana sprzedaż lokali stanowiących własność Miasta

§6 1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą .

2.Biorąc pod uwagę sprzedaż lokali w latach poprzednich, dla celów programu przyjęto prognozę prywatyzacji lokali przedstawioną w tabeli nr 5.

Tabela nr 5. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2010-2015.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia ⁵ lokali w m ²	Szacunkowe przychody ze sprzedaży w tys. zł ⁶
2010	80	4081,60	69,51
2011	30	1530,60	26,07
2012	20	1020,40	17,38
2013	20	1020,40	17,38
2014	20	1020,40	17,38
2015	20	1020,40	17,38
RAZEM	190	9693,80	165,10

Zasady polityki czynszowej

§7 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy opłacają czynsz najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalony w oparciu o zasady określone w niniejszej uchwale.

2. Czynsz najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowi iloczyn stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej standardowego lokalu mieszkalnego tj. lokalu wyposażonego w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, wc i łazienkę, oraz współczynników podwyższających i obniżających jego wartość użytkową określonych w załączniku Nr 4 do uchwały. Dotychczasowa stawka czynszu za 1m² lokalu standardowego w zasobie gminy wynosi 2,71zł miesięcznie, zaś maksymalny czynsz wynosi 5,42zł co stanowi 2,27% wartości odtworzeniowej⁷

3. Czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala się w wysokości 50% stawki najniższego czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego obowiązującego w zasobie mieszkaniowym. W przypadku gdy najemca lokalu socjalnego korzysta wraz z innymi najemcami ze wspólnych pomieszczeń (kuchnia, wc, łazienka) czynsz za 1m2 pomieszczenia wspólnego ulega obniżeniu o 30%.

4. Stawka czynszu za 1m² lokalu standardowego podwyższana będzie od dnia 1 kwietnia każdego roku o wartość 10 % dotychczasowego czynszu. Nie dopuszcza się obniżki czynszu naliczonego według zasad określonych niniejszą uchwałą najemcom o niskich dochodach.

5. Maksymalny czynsz obowiązujący w zasobach mieszkaniowych gminy nie może przekroczyć 3%, obowiązującej w IV kwartale roku poprzedniego, wartości odtworzeniowej lokalu ogłoszonej przez Wojewodę Lubuskiego.

Sposób i zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym

§8 1. Miasto zarządza swoim mieszkaniowym zasobem samodzielnie lub poprzez podmioty utworzone przez gminę, zatrudniające zarządców nieruchomości, o których mowa w art. 184 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. t.j. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.).

2. Jeżeli umowa o zarządzanie nie stanowi inaczej, podejmowanie przez zarządcę czynności przekraczających zwykły zarząd każdorazowo wymaga uzyskania zgody Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§9 Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Miasta w latach 2010-2015 będą:

- 1) wpływy z tytułu czynszów,
- 2) środki z budżetu Miasta
- 3) inne (np. odsetki od środków na rachunkach bankowych, odsetki za nieterminowe wpłaty czynszów, zwrot kosztów sądowych)

Prognozę wysokości finansowania zasobu mieszkaniowego Miasta w rozbiciu na poszczególne lata przedstawiono w tabeli nr 6.

⁵ Przyjęto średnią powierzchnię lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2009r przez Miasto wynoszącą 51,02m².

⁶ Średnią cenę sprzedaży 1 m² (17,03zł/m²) lokali ustalono na podstawie danych ze sprzedaży w 2009r.

⁷ Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Lubuskiego z dnia 1 października 2009r. wskaźnik przeliczeniowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w IV kwartale 2009r. na terenie Województwa Lubuskiego (Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2009r Nr 104 poz. 1395) wartość tego wskaźnika dla województwa lubuskiego wynosi 2.870,00zł.

Tabela nr6. Prognoza wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach programu⁸

Lp.	Rodzaj źródła finansowania	Planowane wpływy w tys. zł					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
1	Wpływy z czynszów	1630	1600	1650	1600	1600	1550
2	Środki z budżetu Miasta	216	200	200	200	200	240
3	Inne (np. odsetki, koszty sądowe)	45	40	40	40	35	30
Razem		1891	1840	1890	1840	1835	1820

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego

§10 1. Koszty utrzymania budynków obejmują:

a) Koszty utrzymania zasobów komunalnych:

- koszty eksploatacji,
- koszty remontów

b) Koszty utrzymania nieruchomości stanowiących wspólnoty mieszkaniowe:

- fundusz remontowy,
- koszty zarządu

2. Niedobory środków finansowych przeznaczanych na remonty budynków mieszkalnych pokrywane będą z budżetu Miasta do wysokości określonej w tabeli 6. Prognozę wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli nr 7.

Tabela nr 7. Planowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta oraz lokali użytkowych w latach 2010-2015

Lp.	Rodzaj kosztów	Planowane wydatki w tys. zł					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
1	Zakup energii-media	600	610	630	590	600	620
2	Zakup materiału i wyposażenia	15	20	20	20	20	20
3	Zakup usług remontowych	560	570	640	650	655	600
4	Zakup usług pozostałych	250	230	210	200	205	210
5	Inne opłaty i składki	466	410	390	380	370	370
ŁĄCZNIE WYDATKI		1891	1840	1890	1840	1850	1820

§ 11 Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Marek Tatarewicz

⁸ Wpływy przyjęto jako równe przypisowi.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

Wykaz budynków komunalnych z określeniem % zużycia według stanu na dzień 31 grudnia 2009r.⁹

Lp.	Adres	% zużycia ¹⁰	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia lokali Miasta
1	Drzewicka 28	36	5	223,35
2	Gorzowska 17	75	6	271,21
3	Jana Pawła II 63-69	76	8	402,12
4	Jana Pawła II 71-77	76	8	389,00
5	Niepodległości 13-15	72	29	1286,90
6	Niepodległości 5	50	7	277,80
7	Orla Białego 35	34	5	237,88
8	Osiedle Leśne 11	49	2	98,58
9	Osiedle Leśne 12	50	2	99,56
10	Prosta 24	56	5	158,19
11	Sportowa 19	55	3	274,14
12	Wodna 18	54	5	197,00
13	Zielona 33	0	16	257,84
14	Żeglarska 29	56	5	231,34
15	Żeglarska 56	68	5	233,24
Razem			111	4.638,15

⁹ Uwzględniono także 6 lokali użytkowych.

¹⁰ Średni stopień zużycia budynków komunalnych wynosi 53,80

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Wykaz lokali socjalnych.

p.	Adres	Liczba lokali socjalnych	Powierzchnia lokali socjalnych	Ogółem liczba lokali w budynku	Powierzchnia budynku
1	Gorzowska 17	6	271,21	6	271,21
2	Niepodległości 13-15	29	1286,90	30	1303,67
3	Orla Białego 35	5	237,88	5	237,88
4	Os. Leśne 11	2	98,58	2	98,58
5	Oś. Leśne 12	2	99,56	2	99,56
6	Prosta 24	5	158,19	5	158,19
7	Wodna 18	5	197,00	5	197,00
8	Zielona 33	16	257,84	16	257,84
9	Żeglarska 29	5	231,34	5	231,34
10	Żeglarska 56	5	229,58	5	229,58
RAZEM		80	3068,08	81	3084,85

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Wykaz lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres	Liczba lokali komunalnych	Liczba wszystkich lokali w budynku	Udział Miasta we własności budynku ¹¹
1	Orla Białego 1	3	11	27,27
2	Orla Białego 6	2	12	16,66
3	Orla Białego 18	1	6	16,66
4	Orla Białego 24	10	28	35,71
5	Orla Białego 29	2	8	25,00
6	Orla Białego 31	8	28	28,57
7	Akacyjowa 1-7	6	40	15,00
8	Akacyjowa 41	1	5	20,00
9	Asfaltowa 1-5	7	21	33,33
10	Gorzowska 3	3	8	37,50
11	Gorzowska 5	8	22	36,36
12	Gorzowska 7	3	22	13,64
13	Gorzowska 9	4	22	18,18
14	Gorzowska 11	5	22	22,73
15	Gorzowska 13	5	22	22,73
16	Gorzowska 47	2	9	22,22
17	Drzewicka 2	4	30	13,33
18	Drzewicka 50-60	14	24	58,33
19	Jana Pawła II 1	5	9	55,55
20	Jana Pawła II 3	5	11	45,45
21	Jana Pawła II 40-48	1	48	2,08
22	Jana Pawła II 71A-77A	2	8	25,00
23	Jana Pawła II 38	1	29	3,45
24	Jana Pawła II 50	5	33	15,15
25	Jagiellońska 4-6	6	9	66,66
26	Kopernika 2	4	13	30,77
27	Kostrzyńska 17	1	5	20,00

¹¹ Stan na dzień 31 grudnia 2009r.

28	Kościuszki 1	1	6	16,67
29	Kościuszki 5	6	22	27,27
30	Kościuszki 16	1	22	4,55
31	Krótką 1	6	22	27,27
32	Krótką 3	4	22	18,18
33	Krótką 5	2	22	9,09
34	Łódzka 1	1	4	25,00
35	Mickiewicza 22	3	32	9,38
36	Nadbrzeżna 7	2	5	40,00
37	Narutowicza 1	1	9	11,11
38	Narutowicza 5	3	30	10,00
39	Oś. Leśne 1	3	39	7,69
40	Oś. Leśne 2	5	37	13,51
41	Oś. Leśne 3	4	39	10,26
42	Oś. Leśne 4	1	30	3,33
43	Oś. Leśne 5	6	16	37,50
44	Oś. Leśne 7	3	24	12,50
45	Oś. Leśne 9	7	44	15,91
46	Oś. Leśne 10	6	43	13,95
47	Oś. Mieszka I 25	2	30	6,66
48	Oś. Mieszka I 28	1	30	3,33
49	Oś. Mieszka I 29	3	30	10,00
50	Oś. Słowiańskie 3-4	9	28	32,14
51	Oś. Słowiańskie 5-6	4	28	14,28
52	Oś. Słowiańskie 7-8	1	30	3,33
53	Oś. Słowiańskie 9-10	2	30	6,66
54	Oś. Słowiańskie 11-12	9	30	30,00
55	Osiedle "B"1	12	37	32,43
56	Osiedle "B"2	5	32	15,63
57	Osiedle "C" 6	6	22	27,27
58	Osiedle "C" 7	1	22	4,55
59	Osiedlowa 1	2	22	9,09
60	Osiedlowa 2	10	39	25,64
61	Osiedlowa 3	7	22	31,81
62	Osiedlowa 5	4	22	18,18
63	Osiedlowa 6	13	38	34,21
64	Osiedlowa 7	2	6	33,33
65	Słoneczna 1-5	5	30	16,66
66	Szkolna 2	12	13	92,30
67	Wodna 13	4	8	50,00
68	Wyszyńskiego 25	2	5	40,00
69	Zielona 8	8	12	66,66
70	Saperska 2-4	30	44	68,18
71	Gen.T.Kutrzeby 2A_B	22	48	45,83
72	Os.3-go Maja 12-14	1	42	2,38
73	Os.3-go Maja 9-11	4	30	13,33
RAZEM		364	1703	

ZALĄCZNIK Nr 4

Czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokali

Lp.	Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Waga czynnika
1	Lokal bez wc	0,5
2	Lokal bez instalacji kanalizacyjnej	0,9
3	Lokal w oficynie lub na poddaszu	0,9
4	Lokal w budynku kwalifikowanym do rozbiórki	0,5
5	Lokal ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki	0,9
6	Lokal jednoizbowy (bez kuchni, wnęki kuchennej lub wspólnej kuchni)	0,9
7	Lokal w budynku położonym na peryferiach (Osiedle Szumiłowo, ul. Szkolna 2)	0,9
8	Inne warunki uciążliwe tj. ślepe kuchnie, wnęka kuchenna, brak łazienki, lokale w budynkach pokoszarowych	0,9
9	Lokal położony w budynku, którego stopień zużycia określony na podstawie przeglądów technicznych przekracza 65%	0,8
Lp.	Czynniki podwyższające stawki czynszu	Waga czynnika
1	Lokal z ciepłą wodą dostarczaną centralnie	1,10
2	Lokal z centralnym ogrzewaniem	1,30
3	Lokal z gazem przewodowym	1,10
4	Lokal położony na I lub II piętrze	1,10
5	Lokal w budynku ocieplonym	1,20
6	Lokal w budynku po remoncie dachu lub w budynku, którego czas użytkowania nie przekracza 5 lat od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie	1,10
7	Utrzymanie posesji	1,05