

Uchwała Nr XXVII/250/05
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą
z dnia 27 stycznia 2005 roku

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2005-2009.

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 (Dz. U. Nr 71 poz.733 ze zmianami Dz. U. z 2002r Nr 113 poz. 984, Nr 168 poz.1383, Dz.U. z 2003r Nr 113 poz. 1069, Dz.U. z 2004 Nr 116 poz. 1203, Nr 281 poz. 2783 i 2786) oraz art.68 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r Nr 261, poz. 2603 (tekst jednolity)), uchwala się, co następuje:

§1

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz.733 ze zmianami),
- 2) zasobie mieszkaniowym należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta Kostrzyn nad Odrą,
- 3) Mieście należy przez to rozumieć Miasto Kostrzyn nad Odrą,
- 4) czynsz za lokal mieszkalny należy przez to rozumieć iloczyn stawki czynszu i powierzchni użytkowej lokalu
- 5) przypis – należy przez to rozumieć sumę czynszu i opłat dodatkowych za lokal tj. opłata za c.o., antenę telewizyjną itp.

Cele programu

§2

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,
- przekwaterowywać najemców, którzy nie są zainteresowani wykupem wynajmowanych lokali mieszkalnych; pozyskane w ten sposób lokale przydzielane będą osobom oczekującym na przydział lokalu komunalnego, które wyrażą wolę wykupu lokalu lub sprzedawane będą na wolnym rynku,
- umożliwiać lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych dokonanie zamian zajmowanych lokali mieszkalnych na lokale o niższych kosztach utrzymania,
- stosować bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych,

Stan istniejący zasobu mieszkaniowego

§3

1.Miasto według stanu na dzień 31 grudnia 2004r posiadało 213 lokali mieszkalnych (załącznik nr 1 do uchwały) w 22 budynkach stanowiących 100-procentową własność Miasta oraz 504 lokali mieszkalnych w 70 budynkach wspólnot mieszkaniowych w tym 65 lokale socjalne 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 poniżej:

Tabela nr 1. Lokale zakwalifikowane do rozbiórki w latach 2005-2009.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia lokali w budynku
1	Jagiellońska 2	6	349,47
2	Jana Pawła II 63-65-67-69	8	402,12
3	Jana Pawła II 71-73-75-77	8	394,49
4	Kostrzyńska 7	1	58,25
5	Orla Białego 27	2	151,26
6	Piaskowa 17	1	69,00
Razem		26	1424,59

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

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego

§4

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

Tabela nr 2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy miejskiej Kostrzyn w latach 2005-2009.

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		
2005	65	148	434	647	31844,88
2006	65	148	414	627	30846,08
2007	65	148	389	602	29597,58
2008	65	144 ²	359	568	27820,87
2009	65	122 ³	334	521	25426,29

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. W czasie obowiązywania programu planuje się realizować remonty i modernizację lokali oraz budynków mieszkalnych tworzących zasób na wartość nie mniejszą niż 20% kosztów utrzymania zasobów komunalnych w danym roku:

Tabela nr 4. Prognozowane nakłady na remonty zasobu miasta.

	2005	2006	2007	2008	2009
Nakłady [tys. zł]	206,9	261,9	259,7	373,5	377,0

Planowana sprzedaż lokali stanowiących własność Miasta

§6

1. Do sprzedaży przeznaczają się lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy zlokalizowane w budynkach wymienionych w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do zbycia sprzedaje się w trybie przetargowym lub bezprzetargowym stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603).

3. Cena sprzedaży lokali mieszkalnych powstałych w wyniku zaadaptowania na cele mieszkalne strychów, budynków i pomieszczeń gospodarczych, uwzględnia poniesione przez najemcę i ustalone w umowie adaptacyjnej koszty adaptacji.

4. Dla realizacji prognozowanej sprzedaży lokali upoważnia się Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą do udzielania, przy sprzedaży lokali mieszkalnych, bonifikat w wysokości:

- a) 70% ceny w budynkach oddanych do użytku po 1996 roku,
- b) 80% w budynkach oddanych do użytku w latach 1990-1996,
- c) 99% ceny w budynkach oddanych do użytku przed 1990r.

¹ Przyjęto średnią powierzchnię lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2004r przez Miasto wynoszącą 49,94m².

² Uwzględniono ewentualne wyłączenie z zasobów lokali w budynkach kwalifikujących się do rozbiórki wymienione w tabeli nr 1 poz. 4-6.

³ Uwzględniono ewentualne wyłączenie z zasobów lokali w budynkach kwalifikujących się do rozbiórki wymienione w tabeli nr 1 poz. 1-3.

5. Zasady udzielania bonifikat określone w pkt.4 obowiązują do dnia 31 marca 2005r pod warunkiem złożenia wniosku w tym terminie i zawarcia aktu notarialnego w ciągu 30 dni od daty podpisania protokołu kupna-sprzedaży.

6. Od dnia 1 kwietnia 2005r., przy sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom, obowiązywać będzie bonifikata w wysokości 70% ceny ustalonej zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami.

5. Biorąc pod uwagę wyniki sprzedaży lokali w latach poprzednich dla celów programu przyjęto prognozę prywatyzacji lokali przedstawioną w tabeli 5.

Tabela nr 5. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2004-2009.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia ⁴ lokali w m ²	Szacunkowe przychody ze sprzedaży w tys. zł ⁵
2005	70	3495,8	103,34
2006	20	998,8	29,52
2007	25	1248,5	36,91
2008	30	1498,2	44,29
2009	25	1248,5	36,91
RAZEM	170	8489,8	250,97

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 1,87zł miesięcznie, zaś maksymalny czynsz wynosi 3,74zł co stanowi 1,96% wartości odtworzeniowej⁶

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 może powierzyć zarządzanie podmiotom utworzonym przez gminę, zarządcy nieruchomości lub przedsiębiorcy zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami.
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 Kostrzyn nad Odrą w latach 2005-2009 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.

⁴ Przyjęto średnią powierzchnię lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2004r przez Miasto wynoszącą 49,94m².

⁵ Średnią cenę sprzedaży 1 m² (29,56zł/m²) lokali ustalono na podstawie danych ze sprzedaży w 2004r.

⁶ Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Lubuskiego z dnia 1 października 2004r. wskaźnik przeliczeniowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w IV kwartale 2004r. na terenie Województwa Lubuskiego (Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2004r Nr 74 poz. 1162) wartość tego wskaźnika dla powiatu gorzowskiego ziemskiego wynosi 2.284,00zł.

Tabela nr6.Prognoza wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach programu⁷

Lp.	Rodzaj źródła finansowania	Planowane wpływy w tys.zł				
		2005	2006	2007	2008	2009
1	Wpływy z czynszów	1.070	1.113,6	1.134	1.145,7	1.150,2
2	Środki z budżetu Miasta	150	150	150	150	150
3	Środki na utrzymanie lokali użytkowych	25	30	30	30	30
3	Inne	8	8	8	8	8
Razem		1.253,00	1.301,60	1.322,00	1.333,70	1.338,20

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 zasobu mieszkaniowego Miasta w kolejnych latach

Lp.	Rodzaj kosztów	Planowane wydatki w tys. zł				
		2005	2006	2007	2008	2009
1	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w tym: a)fundusz remontowy b)pozostałe koszty	670	662,7	670,32	673,2	674,2
2	Eksploatacja	281	257	257	257	257
3	Remonty budynków i lokali, w tym lokali użytkowych	207	261,9	259,74	373,5	377
4	Utrzymanie lokali użytkowych	25	30	30	30	30
4	Likwidacja “-“ salda	70	90	104,94	0	0
ŁĄCZNIE WYDATKI		1.253,00	1.301,60	1.322,00	1.333,70	1.338,20

§11

Uchyła się uchwałę Nr V/44/2003 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 20 lutego 2003r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2003-2007 (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2003r Nr 14 poz. 243) zmieniona uchwałą:

- Nr VII/75/2003 Rady Miasta Kostrzyn z dnia 24 kwietnia 2003r (Dz. Urz.Woj. Lubus. z 2003r Nr 26 poz. 515),
- Nr IX/103/2003 Rady Miasta Kostrzyn z dnia 28 sierpnia 2003r (Dz. Urz.Woj. Lubus. z 2003r Nr 68 poz. 1037),
- Nr XVII/147/2004 Rady Miasta Kostrzyn z dnia 26 lutego 2004r (Dz. Urz.Woj. Lubus. z 2004r Nr 15 poz. 280).

§12

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§13

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

Przewodnicząca Rady Miasta

Maria Jasińska

⁷ Wpływy przyjęto jako równe przypisowi.

ZALĄCZNIKI

ZALĄCZNIK Nr 1

Wykaz budynków komunalnych z określeniem % zużycia według stanu na dzień 31 grudnia 2004r.⁸

Lp.	Adres	% zużycia ⁹	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia lokali Miasta
1	Drzewicka 28	25,93	5	223,35
2	Gorzowska 17	50,28	6	271,21
3	Jagiellońska 2	30,09	6	349,47
4	Jana Pawła II 63-69	54,97	8	402,12
5	Jana Pawła II 71-77	54,58	8	394,49
6	Kostrzyńska 7	60,48	1	58,25
7	Kutrzeby 2	11,21	42	2301,16
8	Niepodległości 13-15	42,86	28	1291,37
9	Niepodległości 5	23,39	7	277,80
10	Orla Białego 27	58,22	2	151,26
11	Orla Białego 35	52,85	6	237,88
12	Osiedle Leśne 11	39,86	2	98,58
13	Osiedle Leśne 12	45,67	2	99,56
14	Piaskowa 17	48,76	1	69,00
15	Prosta 2	52,88	5	158,19
16	Saperska 2-4	9,29	44	1868,99
17	Sportowa 9	40,78	4	274,05
18	Szkolna 2	30,05	13	692,77
19	Wodna 13	42,22	8	557,93
20	Wodna 18	52,75	5	197,00
21	Żeglarska 29	55,86	5	231,34
22	Żeglarska 56	56,67	5	229,58
Razem			213	10.435,35

⁸ Uwzględniono także 6 lokali użytkowych.

⁹ Średni stopień zużycia budynków komunalnych wynosi 42,71

ZALĄCZNIK Nr 2**Wykaz lokali socjalnych.**

p.	Adres	Liczba lokali socjalnych	Powierzchnia lokali socjalnych	Ogółem liczba lokali w budynku	Powierzchnia budynku
1	Drzewicka 28	1	34,01	5	236,85
2	Gorzowska 17	6	271,21	6	271,21
3	Niepodległości 13-15	28	1291,37	29	1308,14
4	Orla Białego 35	6	237,88	6	237,88
5	Os. Leśne 11	2	98,58	2	98,58
6	Oś. Leśne 12	2	99,56	2	99,56
7	Prosta 2	5	158,19	5	158,19
8	Wodna 18	5	197,00	5	197,00
9	Żeglarska 29	5	231,34	5	231,34
10	Żeglarska 56	5	229,58	5	229,58
RAZEM		65	2848,72	70	3068,33

ZAŁĄCZNIK Nr 3**Wykaz budynków, w których przeznaczono do sprzedaży lokale mieszkalne**

Lp.	Adres	Udział Miasta we własności budynku ¹⁰	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia lokali Miasta
1	Orla Białego 1	43,01	11	275,12
2	Orla Białego 6	25,96	12	153,85
3	Orla Białego 18	9,55	6	29,52
4	Orla Białego 20	19,23	11	163,76
5	Orla Białego 24	43,08	28	402,3
6	Orla Białego 29	19,84	8	88,11
7	Orla Białego 31	46,16	28	658,51
8	Akacyjowa 1-7	38,93	40	818,72
9	Akacyjowa 41	21,89	5	56,8
10	Asfaltowa 1-5	39,27	21	380,91
11	Gorzowska 3	49,89	8	194,56
12	Gorzowska 5	41,55	22	452,79
13	Gorzowska 7	21,25	22	233,22
14	Gorzowska 9	20,63	22	226,74
15	Gorzowska 11	24,48	22	269,42
16	Gorzowska 13	39,52	22	433,18
17	Gorzowska 47	57,42	9	236,23
18	Drzewicka 2	97,10	30	1850,10
19	Drzewicka 50-60	63,3	24	818,01
20	Jana Pawła II 1	72,73	9	246,67
21	Jana Pawła II 3	52,57	11	295,97
22	Jana Pawła II 40-48	1,32	48	36,6
23	Jana Pawła II 71A-77A	37,38	8	141,89
24	Jana Pawła II 38	70,75	29	1075,90
25	Jana Pawła II 50	68,58	33	1193,70
26	Główna 13	31,03	6	86,68
27	Jagiellońska 4-6 ¹¹	90,140	9	452,40
28	Kopernika 2	42,85	13	484,53
29	Kostrzyńska 17	63,66	5	114,71
30	Kościuszki 1	60,42	6	191,08
31	Kościuszki 5	40,01	22	440,84
32	Kościuszki 16	16,11	22	176,2
33	Krótką 1	45,99	22	500,26
34	Krótką 3	24,84	22	272,52
35	Krótką 5	19,29	22	210,45
36	Łódzka 1	19,71	4	36,34
37	Mickiewicza 22	12,71	32	225,30
38	Moniuszki 4	21,16	10	111,27
39	Nadbrzeżna 7	32,92	5	66,45
40	Narutowicza 1	32,75	9	162,41
41	Narutowicza 5	14,93	30	199,65
42	Oś. Leśne 1	25,02	39	588,31
43	Oś. Leśne 2	25,12	37	557,11
44	Oś. Leśne 3	33,88	39	758,95
45	Oś. Leśne 4	3,11	30	57,88
46	Oś. Leśne 5	78,58	16	243,26

¹⁰ Stan na dzień 31 grudnia 2004r.¹¹ Pierwsza sprzedaż lokalu nastąpiła w październiku 2004.

47	Oś. Leśne 7	19,80	24	285,76
48	Oś. Leśne 9	16,64	44	450,94
49	Oś. Leśne 10	24,30	43	657,47
50	Oś. Mieszka I 25	13,33	30	147,05
51	Os. Mieszka I 29	27,76	30	350,25
52	Oś. Słowiańskie 3-4	39,43	28	416,23
53	Oś. Słowiańskie 5-6	16,96	28	178,25
54	Oś. Słowiańskie 7-8	17,15	30	216,92
55	Oś. Słowiańskie 9-10	9,05	30	113,88
56	Oś. Słowiańskie 11-12	38,68	30	411,20
57	Oś. Słowiańskie 19-22	4,70	50	129,90
58	Osiedle "B"1	42,73	37	699,12
59	Osiedle "B"2	17,89	32	305,11
60	Osiedle "C" 6	39,95	22	437,66
61	Osiedle "C" 7	15,82	22	172,46
62	Osiedlowa 1	6,63	22	72,18
63	Osiedlowa 2	27,22	39	456,45
64	Osiedlowa 3	35,5	22	382,84
65	Osiedlowa 5	29,48	22	321,09
66	Osiedlowa 6	33,99	38	558,01
67	Osiedlowa 7	70,54	6	223,16
68	Słoneczna 1-5	30,02	30	561,60
69	Szkolna 2 ¹²	100,00	13	692,77
70	Wodna 13 ¹³	100,00	8	557,93
71	Wyszyńskiego 25	51,20	5	139,76
72	Zielona 8	68,41	12	548,86
RAZEM			1586	26156,03

¹² Lokale mieszkalne powstały w wyniku adaptacji powierzchni byłej szkoły.

¹³ W budynku jest lokal powstały w wyniku adaptacji strychu.

ZAŁĄCZNIK 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

**INFORMACJA DOTYCZĄCA STANU
ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2004r.**

Mieszkaniowy zasób Miasta Kostrzyn nad Odrą tworzy 717 lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących w całości własność Miasta (23,91% zasobu) oraz lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność Miasta i innych podmiotów tj. osób fizycznych i Skarbu Państwa (76,09% zasobu). Stan zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą na dzień 31 grudnia 2004r przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1. Stan zasobów mieszkaniowych Miasta Kostrzyn nad Odrą.

	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali w m ²
Stanowiące własność Miasta	22 ¹⁴	213 ¹	10.435,35
Stanowiące współwłasność Miasta	70	504	24.905,33
RAZEM	92	717	35.340,68

W trakcie prowadzonej w latach 1992 – 2004 prywatyzacji Miasto sprzedało łącznie 1180 lokali mieszkalnych. Budynki stanowiące własność Miasta to głównie budynki wybudowane przed 1945r (18 budynków na 22).

Średnia pow. lokalu sprzedanego w 2004r	49,94 m ²
Średnia pow. lokalu sprzedanego w 2003r.	54,07 m ²
Średnia powierzchnia lokalu w zasobach Miasta	49,79 m ²

Lokale mieszkalne w zasobie Miasta Kostrzyn nad Odrą wynajmowane są przede wszystkim na czas nieoznaczony, jedynie 17 umów najmu zawarta jest na czas określony tj. dwa lata (lokalne socjalne).

Miasto pozyskuje lokale mieszkalne w wyniku ruchu ludności. W 2004 roku z ruchu ludności pozyskano 10, zaś w 2003 roku ubiegłym 14 lokali. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali jest niewystarczająca gdyż liczba osób oczekujących na przydział lokali mieszkalnych z zasobów Miasta wynosi 118 z czego:

- oczekujących na mieszkania komunalne – 18 rodzin,
- oczekujących na lokale socjalne – 71 rodzin (28 to osoby zakwalifikowano na listę osób ubiegających się o przydział lokali socjalnych z uwagi na niskie dochody, 16 to osoby bezdomne, 27 to osoby oczekujące na przydział lokalu socjalnego w związku z orzeczeniem sądu o eksmisji i przyznaniu uprawnień do lokalu socjalnego)
- na liście zamian – 29 rodzin.

Obecnie zawartych jest 17 umów najmu lokalu socjalnego (przed 2002 rokiem 23 lokale mieszkalne wykorzystywano z przeznaczeniem na lokale socjalne; przeniesiono do nich osoby posiadające wyroki eksmisyjne). W 2002r Miasto wyodrębniło w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego 15 lokali, następnie w 2003r liczba ta wzrosła do 54 lokali. W wyniku dokonywanych podziałów mieszkań w budynkach liczba lokali socjalnych wynosi w roku bieżącym 65. Lokale uzyskują status socjalnych po ich opuszczeniu przez dotychczasowego najemcę.

Umowy na lokale socjalne zawierane są na czas określony i mogą być przedłużane wyłącznie wówczas, gdy poziom dochodów gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu dochodów ustalonych w uchwale Rady Miasta określającej zasady przydziału lokali.

Gospodarowanie (ustalanie priorytetów remontowych, wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej) gminnymi udziałami w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych nie zależy wyłącznie od woli Miasta. Sytuacja taka ma miejsce we wspólnotach, w których udziały Miasta we własności są mniejsze niż 50%. Fakt ten ma duże znaczenie, gdyż koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi są główną pozycją kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta. Dodatkowo w miarę prywatyzacji lokali w budynkach o niskim stopniu zużycia udział Miasta w kosztach utrzymania zasobu mieszkaniowego będzie rósł.

Należy zaznaczyć, że PKP zamierza nieodpłatnie przekazać Miastu 88 lokali mieszkalnych: 70 lokali znajduje się w budynkach posadowionych na gruncie należącym do Miasta i nie może być sprywatyzowana przez PKP, pozostałe 18 lokali w przypadku, gdy najemcy nie skorzystają z uprawnienia do nabycia lokalu, przekazane mają być gminie w terminie do 31 grudnia 2006r zgodnie z art.81 ustawy z dnia 8 września 2000r o komercjalizacji, restrukturyzacji i

¹⁴ Stan na 30 grudnia 2004r, uwzględniono także lokale przeznaczone do rozbiórki.

prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego Polskie Koleje Państwowe (Dz.U. z 2000r Nr 84 poz. 948). Dodatkowo wpływ na dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych będzie miała decyzja o rozbiórce 6 budynków o łącznej powierzchni 1.424,59m² stanowiącej, według danych z grudnia br., 14% powierzchni budynków będących całkowicie własnością Miasta (10435,35m²)

Poniżej przedstawiono wyliczenie zapotrzebowania środków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta w oparciu o amortyzację:

Rok	Wartość odtworzeniowa 1m²	% rocznej amortyzacji	Wartość roczna amortyzacji zł/1m²	Wielkość zasobu mieszkaniowego	Potrzebne środki
2004	2 284	1,5	34,26	36 185	1 239 698,10
2005	2 353	1,5	35,29	33 803	1 192 907,87
2006	2 423	1,5	36,35	31 896	1 159 419,60

Uzasadnienie

Zgodnie z art.21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy uchwala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu,
- 5) 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Z uwagi na fakt, iż dotychczas obowiązujący program zdezaktualizował się przedstawiam Państwu propozycję podjęcia uchwały w nowym brzmieniu.