

2007 15

**Uchwała Nr VIII/82/07  
Rady Miejskiej w Darłowie**

z dnia 19 czerwca 2007 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania  
mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Darłowo na lata 2007–2011”**

Na podstawie art. 21 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz.1833) oraz art. 18 ust 2. pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, Nr 48, poz.327), na wniosek Burmistrza Gminy Miasta Darłowo, Rada Miejska w Darłowie uchwała:

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Darłowo na lata 2007 – 2011” , stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Darłowo.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
Zbigniew Grosz



## PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2007-2011

### ROZDZIAŁ I

#### WSTĘP

Celem programu jest racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy dla jak najefektywniejszego zaspokojenia potrzeb członków wspólnoty samorządowej Gminy Miasto Darłowo.

- Gmina utrzymuje i będzie utrzymywać zasób mieszkań komunalnych, przy czym z istniejącego zasobu zostanie wydzielony oraz utworzony nowy zasób mieszkań socjalnych i zamiennych.**

UWAGA: W razie wystąpienia katastrofy budowlanej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń wykluczających możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu zapewnienie mieszkania zamiennego należy realizować poprzez wynajem takiego mieszkania na wolnym rynku, co przedstawiono w rozdziale IX programu lub w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego.

Uzasadnienie:

*Przewidywane zapotrzebowanie na lokale socjalne, zamienne i mieszkalne, które gmina będzie musiała zabezpieczyć w kolejnych latach*

- realizując obowiązki wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów, z przepisów prawa budowlanego oraz orzeczeń sądów (m.in. wyroki sądów – eksmisje, rozbiórki i remonty budynków, itp.):*
- realizując obowiązki wynikające z uchwały Rady Miejskiej Nr XLIII/413/2002 z dnia 29 kwietnia 2002r. (rosnąco)*

Zapotrzebowanie na lokale	2007	2008	2009	2010	2011	RAZEM
Lokale socjalne	41	47	54	62	70	70
Lokale zamienne	19	25	31	34	43	43
Lokale mieszkalne	10	13	16	20	26	26

*Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach uwzględniająca niektóre zdarzenia mające wpływ na jego zwiększenie i zmniejszenie (np. inwestycje własne, sprzedaż, rozbiórki). UWAGA PROGNOZOWANIE WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY OBARCZONE MUSI BYĆ PEWNYM RYZYKIEM, ZWIĄZANYM Z TYM, ŻE NIEWIADOME SĄ SKUTKI PROWADZONEJ W CHWILI SPORZĄDZANIA PROGNOZY SPRZEDAŻY MIESZKAŃ KOMUNALNYCH NA PREFERENCYJNYCH ZASADACH:*

Stan zasobu w latach	2007	2008	2009	2010	2011
Stan początkowy ( lok. mieszkalne)	576	450	410	370	330
Lok. socjalne – 46 (+1 pomieszczenie tymczasowe nie liczone)	46	58	66	66	66
Stan końcowy	622	508	476	436	396 – w tym lokale socjalne

*W celu spełnienia ustawowych wymogów oraz zaspokojenia interesów lokalnej społeczności – niezbędne jest wyodrębnienie z istniejącego zasobu mieszkaniowego lokali nie podlegających sprzedaży, stanowiących zasób lokali socjalnych.*

**2. Gmina dokonywać będzie zamian lokali celem dostosowania wielkości i standardu lokalu mieszkalnego do stanu rodzinnego i możliwości finansowych najemcy.**

**3. Źródłami finansowania remontów będą wpływy z czynszów oraz budżet gminy.**

Nakłady na remonty budynków i lokali komunalnych zwiększone zostaną o kwoty w corocznych budżetach miasta (poczynając od 2007 r.). Konieczność dofinansowania remontów środkami budżetu miasta dyktowana jest: złym stanem technicznym zabudowy mieszkaniowej, jej postępującą degradacją, spadkiem realnych dochodów z najmu (postępująca prywatyzacja), koniecznością utrzymania zasobu mieszkaniowego, niewystarczającymi wpływami z czynszów.

**4. Prywatyzacja mieszkań komunalnych odbywać się będzie przy pozostawieniu instrumentów zachęcających do kupowania lokali stanowiących największe obciążenie finansowe dla gminy lub lokali, których sprzedaż skutkuje pełną prywatyzacją nieruchomości.**

**5. W sferze zarządzania zlikwidowano zakład budżetowy i utworzono jednostkę organizacyjną Miasta, która realizuje następujące zadania:**

- zarządzanie mieszkaniami komunalnymi, lokalami socjalnymi, komunalnymi lokalami użytkowymi,
  - nadzór właścicielski nad zasobem mieszkaniowym Gminy,
  - obsługę wierzytelności Gminy wobec wspólnot mieszkaniowych oraz nadzór i reprezentowanie Gminy jako współwłaściciela nieruchomości,
  - obsługę wierzytelności Gminy związanych z odszkodowaniami za nie zapewnienie lokalu socjalnego, gdy sąd orzeknie o eksmisji lokatora, wobec właścicieli lokali – od 2008 roku
- W roku 2005 nastąpiło pełne urynkowanie zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.

## ROZDZIAŁ II PROGNOZA WIELKOŚCI STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

- 1. Gmina z mocy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, obowiązana jest zapewnić lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.**

**Prognoza zapotrzebowania na lokale socjalne (w sztukach) z mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach przedstawia się następująco (rosnąco):**

Lata prognozy	2007	2008	2009	2010	2011	Razem
WAM	5	3	2	3	3	16
Gmina – wyroki	6	2	2	3	3	16
S M „Bałtyk”	2	1	1	1	1	6
PKP	1	0	0	1		2
Inne	-	-	-	1	1	2
Realizacja wniosków	28	6	8	8	8	58
<b>Razem</b>						<b>100</b>

Zapotrzebowanie na lokale socjalne obejmuje:

- realizację wyroków sądowych z powództwa Gminy, Spółdzielni Mieszkaniowej, WAM, PKP i innych właścicieli, realizację wniosków oczekujących na przydział lokalu socjalnego w tym przyznawanie lokali socjalnych wychowankom domów dziecka.

**2. Prognoza zapotrzebowania na lokale zamienne (w sztukach) z mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach przedstawia się następująco:**

Rosnąco:

	2007	2008	2009	2010	2011	Razem
Rozbiórki z uwagi na stan techniczny	19	21	24	27	29	<b>29</b>
Rozbiórki z uwagi na inwestycje	6	10	10	12	14	<b>14</b>
Prywatyzacja – nie skorzystanie przez najemcę z prawa pierwokupu	-	-	-	4	4+8=12	<b>12</b>
<b>Razem</b>	<b>25</b>	<b>31</b>	<b>34</b>	<b>43</b>	<b>55</b>	<b>55</b>

**3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.**

Lp.		2007	2008	2009	2010	2011
1	Stan początkowy	576	506	455	412	369
2	Inwestycje	20				
3	Sprzedaż	80	40	40	40	40
4	Rozbiórki (w poszczególnych latach)	10	11	3	3	12
5	Stan końcowy	506	455	412	369	317

W celu umożliwienia realizacji ustawowych zadań gminy, z mieszkaniowego zasobu zostanie wyodrębniony, nie podlegający sprzedaży, zasób lokali socjalnych i zasób lokali zamiennych. W budżecie gminy na kolejne lata zostaną zabezpieczone środki finansowe na remonty lokali z odzysku – socjalnych.

**ROZDZIAŁ III  
ANALIZA POTRZEB, PLANY DOTYCZĄCE REMONTÓW  
I MODERNIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH**

**1. Analiza potrzeb remontowych**

## 1.1 Opis stanu istniejącego

W skład mieszkaniowego zasobu gminy na 31.12.2006 r. wchodziło 576 lokali, znajdujących się w budynkach wyłącznie gminnych ( 42 budynki) oraz udziałem gminy ( 66 budynków) w tym:

- lokale socjalne – 46 szt.
- pozostałe – - 530 (ilość zawartych umów).

Ponad 10% lokali mieszkalnych nie posiada łazienki i wc w obrębie lokalu.

Lokale gminne usytuowane są w 83% w budynkach wzniesionych przed rokiem 1945 natomiast 17% mieszkań usytuowanych jest w budynkach wzniesionych w latach 1945-2000 r.

Nie wystarczająca działalność remontowa stała się przyczyną przyspieszonego zużycia technicznego budynków, średni stopień zużycia waha się od 60% do 70%. Doprowadziło to do stanu, w którym 12 budynków, będzie musiało ulec rozbiórce, a 9 budynków (ze 100% udziałem gminy) wymaga remontów kapitalnych.

## 1.2. Potrzeby i możliwości remontowe oraz modernizacje budynków.

W tabeli poniżej przedstawiono najpilniejsze potrzeby w zakresie remontów, z uwagi na ich stan techniczny.

Potrzeby remontowe budynków (% zasobów)

Zakres robót	Budynki gminne wymagające określonych remontów	Budynki z udziałem gminy wymagające określonych remontów
Roboty dekarско – blacharskie	90%	80%
Roboty stolarskie	70%	50%
Roboty izolacyjne i odgrzybieniuowe	90%	50%
1. roboty instalacyjne		
2. wod – kan	90%	70%
3. c.o. – c.w. gazowe	-	20%
4. gazowe	50%	50%
Roboty elektryczne	100%	100%
4. Roboty murarsko – tynkarskie	50%	50%
5. Roboty elewacyjne i termo modernizacyjne	100%	90%
6. Roboty zduńskie	50%	50%
7. Roboty malarskie	95%	75%
8. Roboty związane z opomiarowaniem mediów w lokalach	90%	10%

Potrzeby i możliwości w zakresie realizacji remontów bieżących i kapitalnych oraz konserwacji w tys. zł

Lata	Potrzeby	Dofinansowanie gminy	W tym możliwość finansowania remontów kapitalnych z innych źródeł	Przewidywany deficyt
2007	640	450		
2008	600	500		
2009	660	550		
2010	730	600		
2011	680	550		

Powyższa tabela przedstawia potrzeby remontowe, (remonty kapitalne, remonty bieżące oraz konserwację) według szacunków MZBK oraz możliwości ich finansowania (wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz najem i dzierżawę lokali użytkowych). Zachodzi więc potrzeba wskazania dodatkowych źródeł finansowania sfery mieszkaniowej w celu powstrzymania dalszej dekapitalizacji oraz stopniowego likwidowania wieloletnich zaniedbań w sferze remontów.

W związku z tym przyjmuje się następujące zasady w gospodarce remontowej budynków:

- zintensyfikowane zostaną te remonty i modernizacje nieruchomości, których przeprowadzenie pozwoli na uzyskanie lepszej relacji wpływów z czynszów do kosztów utrzymania,
- nie przewiduje się prowadzenia remontów, których koszty jednostkowe przekraczają koszty budowy oraz remontów nieruchomości najbardziej deficytowych o niskim standardzie i niskim czynszu, a jednocześnie wysokich kosztach utrzymania.

### 3.3 Plan remontów

W tabeli poniżej przedstawiono zakres prac remontowych w kolejnych latach (w tys. zł):

LP	Wyszczególnienie zadań	2007	2008	2009	2010	2011
1	Wymiana pokryć dachowych, przebudowa kominów, Naprawa i wymiana blacharki	150	150	200	200	150
2	Remonty modernizacyjne instalacji wod.-kanaliz., gazowej, elektrycznej	60	150	150	150	150
3	Wymiana drzwi i okien	60	50	50	50	50
4	Przebudowa pieców kaflowych	30	30	30	30	30
5	Roboty ociepleniowe murarsko-tynkarskie	160	100	100	150	100
6	Remonty budynków pozostałe – nakazane decyzjami Nadzoru Budowlanego	150	30	30	30	-
7	Remonty lokali przeznaczonych do zasiedlenia	30	90	100	120	200
	<b>RAZEM</b>	<b>640</b>	<b>600</b>	<b>660</b>	<b>730</b>	<b>680</b>

## 2. Planowanie działania

### 2.1 Rozbiórki wysiedlonych budynków mieszkalnych

Przewidywane koszty związane z rozbiórkami (w tys. zł)

LATA	2007	2008	2009	2010	2011	Razem
KOSZTY ROZBIOREK	60	50	30	25	50	215

Budynki przeznaczone do rozbiórki w latach 2007-2011:

w 2007 roku – Wenedów 54, Kotwiczna 8, Władysława IV 1a, Rybacka 2

w 2008 roku – Młyńska 4, Wenedów 14, Rzemieślnicza 14, Wojska Polskiego 9

w 2009 roku – M.C. Skłodowskiej 7, M.C. Skłodowskiej 8, M.C. Skłodowskiej 9

w 2010 roku – M.C. Skłodowskiej 10, M.C. Skłodowskiej 11

w 2011 roku – ze względu na zły stan techniczny zasobów mieszkaniowych przewiduje się rozbiórkę 3 budynków tj. 12 lokali.

## 2.2 Poszukiwania środków finansowych wśród mieszkańców gminy poprzez:

Remonty inicjowane przez wspólnoty mieszkaniowe realizowane są w budynkach nie przeznaczonych w najbliższym czasie do remontów kapitalnych, rozbiórek lub renowacji. W planie finansowym MZBK na rok 2007 zaplanowano wydatki w ramach tego programu w wysokości **310,7 tys. zł**. Przy czym zaplanowana kwota dotyczy tylko kontynuacji zaliczek na fundusz remontowy tych wspólnot, które utworzyły taki fundusz do końca roku 2006.

Aby zaspokoić potrzeby w tym zakresie, począwszy od roku 2008, w budżecie gminy będą zabezpieczane środki powiększone corocznie o 10%.

## ROZDZIAŁ IV PLAN SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2007-2011

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2007-2011 określa cele sprzedaży i kierunki ich realizacji. Powstał w oparciu przede wszystkim o analizę potrzeb dotychczasowych wielkości zasobu mieszkaniowego gminy, wynikających z jej zadań własnych określonych ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

### 1. Przyjmuje się następujące cele strategiczne sprzedaży lokali mieszkalnych:

- 1.1 Zachowanie wyodrębnionego zasobu gminnych mieszkań czynszowych w celu umożliwienia realizacji zadań własnych gminy, do których w szczególności należą:
  - zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach
  - zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych
- 1.2 Tworzenie pożądanego zasobu mieszkaniowego gminy, poprzez selektywną sprzedaż.
- 1.3 Pozyskanie dodatkowych środków finansowych na remonty i modernizacje gminnego zasobu mieszkaniowego.

### 2. Przyjmuje się następujące kierunki realizacji celów strategicznych sprzedaży lokali mieszkalnych:

3. Kontynuacja rozpoczętej wcześniej sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych, z wyłączeniem lokali mieszkalnych w budynkach położonych przy ul Karłowicza 4; Skłodowskiej 40-48; H Sawickiej 7, Wyspiańskiego 5, które zostaną wskazane jako



docelowo czynszowe. Sprzedaż będzie prowadzona z zachowaniem wielkości zasobu mieszkaniowego, określonej w rozdziale I niniejszego programu

- 3.1 Intensyfikacja sprzedaży budynków i lokali, uznanych ze względów ekonomicznych i organizacyjnych za najbardziej niekorzystne dla racjonalnego gospodarowania zasobem gminy.

## ROZDZIAŁ V

### ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Z uwagi na zły stan techniczny i niski standard mieszkaniowego zasobu gminy oraz konieczność powstrzymania procesu jego dalszej dekapitalizacji, gmina będzie kontynuować politykę czynszową, zmierzającą do ustalenia czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie nie pogorszonym i na stopniową likwidację wieloletnich zaniedbań w sferze remontów.

2. Stosowany równolegle system dodatków mieszkaniowych, przewidziany w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, będzie stanowić ochronę dla uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych.

3. Ustalone zostaną warunki obniżania czynszu na okres 12 miesięcy związane z wysokością dochodu gospodarstwa domowego:

4. Proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, winien być powiązany z niżej wymienionymi działaniami:

- stałym podnoszeniem standardu usług świadczonych na rzecz najemców
- systemowymi zamianami lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, z uwzględnieniem takich czynników jak możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz stan techniczny i standard mieszkań.
- zwiększenie nakładów na remonty budynków.

#### Zasady ustalania wysokości stawek czynszu

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy aktualna stawka bazowa czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynosi: **2,44 zł/m<sup>2</sup>**

1.1 Czynniki wpływające na wysokość czynszu i ich znaczenie % przy określaniu czynszu dla danego lokalu obliczamy uwzględniając poniższą tabelę:

Czynniki	Wyszczególnienie	% obniżki w stosunku do lokalu z pełnym wyposażeniem
Stan techniczny budynku	Lokal w budynku substandardowym*	13
Położenie budynku	W budynku w zabudowie zwartej	1
	W budynku położonym w DarłóWKu	2

Usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku	Lokal na pierwszej lub ostatniej kondygnacji (dotyczy budynków 4 i 5 kondygnacyjnych)	1
	Lokal na poddaszu*	9
Wartość użytkowa lokalu	Lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia dziennego	9
	Lokal z wc poza budynkiem	20
	Lokal w budynku z wc np.: na innej kondygnacji, wspólne)	17
	Lokal bez łazienki*	13
Wyposażenie w instalacje	Brak centralnej ciepłej wody użytkowej	4
	Brak centralnego ogrzewania	13
	Brak gazu	13
Ulepszenie lokalu wprowadzone za zgodą wynajmującego	Łazienka wykonana na własny koszt	13
	Wc wykonane na własny koszt	13
	Instalacja gazowa wykonana na własny koszt	13
	Wymiana stolarki okiennej	13
Utrzymanie czystości w budynku	Lokal w budynku ,w którym nie sprząta się klatek schodowych	2

Objaśnienia:

1\* - budynki, które wg orzeczeń technicznych sporządzonych po 1992 roku przeznaczone są do rozbiórki lub remontu kapitalnego.

2\* - przez mieszkanie zlokalizowane na poddaszu rozumie się lokal mieszkalny spełniający jednocześnie 3 warunki:

- pomieszczenia mieszkalne nie spełniają warunków wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zakresie wysokości pomieszczeń oraz oświetlenia i nasłonecznienia, określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie- Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002r
- pomieszczenia mieszkalne posiadają skosy obniżające powierzchnię użytkową w pomieszczeniach mieszkalnych,
- co najmniej 50% kubatury lokalu mieszkalnego zlokalizowana jest w przestrzeni wyznaczonej przez płaszczyzny dachowe,

3\* - przez łazienkę rozumie się wydzielone pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną i urządzenia sanitarne.

4\* - przez stawkę bazową rozumie się liczbę 1 ustaloną dla lokalu, w którym nie występują czynniki przedstawione w powyższej tabeli.

2. Podwyżka czynszu za dany lokal komunalny w danym roku kalendarzowym nie może przekroczyć;

- **100 %** - jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej,
- **50 %** - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1% wartości odtworzeniowej i nie przekroczy po podwyżce 3 % wartości odtworzeniowej,
- **10 %** - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 3% wartości odtworzeniowej lub przekroczy po podwyżce 3 % wartości odtworzeniowej

3. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się w wysokości połowy najniższej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy.

4. Harmonogram podwyżek na lata 2007-2011:

- 2007r –2008 – 50 %

- 
- 
- 2009r –2011 – 30 %

## OZDZIAŁ VI

### SPÓSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANIE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA TYM ZASOBEM

#### 1. Zagadnienia ogólne

Gmina przyjmuje jako zadanie priorytetowe, kontynuując rozpoczętego procesu restrukturyzacji sposobów i zasad gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, poprzez :

1. Utrzymanie zmian jakościowych realizacji usług na rzecz mieszkańców miasta,
2. Utrzymanie działań mających na celu oddzielenie uprawnień organów samorządowych jako właściciela majątku, od uprawnień jakie przysługują podmiotom gospodarczym i wykonującym czynności zarządzania i administrowania tym majątkiem w imieniu i na rzecz gminy.

#### 2. System zarządzania i administrowania komunalnym zasobem mieszkaniowym.

W chwili obecnej, gmina realizuje swoje obowiązki w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym poprzez jednostkę budżetową.

#### 3. Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2007-2011

3.1 Zmiany dokonywane w kolejnych latach w systemie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy zmierzać będą m.in. do:

- a) stałego podnoszenia efektywności gospodarowania nieruchomościami lokalowymi i budynkowymi, obejmującej w szczególności ciągle podnoszenie standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
- b) efektywnego gospodarowania dochodami z wynajmu i dzierżawy majątku

3.2 Głównymi uwarunkowaniami tworzenia efektywnego systemu zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy będzie zróżnicowany status własnościowy nieruchomości, tworzących zasób mieszkaniowy gminy, tj.:

- własność miasta,
- współwłasność miasta – udział we wspólnotach mieszkaniowych.

3.3 Planuje się w kolejnych latach wdrożenie takich procedur reformy organizacji zarządzania, których efektem będzie m.in.

- ciągle podnoszenie standardu usług w zakresie zarządzania i administrowania ,
- w związku z wprowadzeniem nowych instrumentów zarządzania majątkiem: skuteczniejsze zabezpieczenie interesów miasta we wspólnotach mieszkaniowych, wzmocnienie systemu kontroli i nadzoru właścicielskiego i realizacji podejmowanych decyzji przez przedstawicieli reprezentujących interesy gminy we wspólnotach mieszkaniowych, monitorowanie zmian w zasobie,
- pełna i skuteczna kontrola gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

- racjonalizacja zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, poprzez wykorzystanie istniejących i wprowadzenie nowych instrumentów.
- 3.4 Organizacja zarządzania opierać się będzie na jednostce budżetowej gminy.
- 3.5 Burmistrz Miasta przedłoży Radzie Gminy propozycje realizujące cele zwarte w pkt. 3.3.

## ROZDZIAŁ VII

### WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2007-2011 NA MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY

#### 1. Wysokość wydatków (w tys. zł) w kolejnych latach:

	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Lp. Ogółem wydatki</b>					
<b>w tym:</b>					
1. Koszty bieżącej eksploatacji	127,6	128	129	131	133,5
2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (wynagrodzenie zarządcy)	89,1	85,2	82,3	79,7	77,4
3. Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków komunalnych	640	600	660	730	680
4. Koszty remontów części wspólnych w wspólnotach mieszkaniowych	445,6	446,9	452	458,8	466,3
5. Wydatki inwestycyjne	1291,049	1577,949			
<b>RAZEM</b>					

1.1 W celu oszacowania kosztów bieżącej eksploatacji w budynkach stanowiących własność gminy posłużono się następującymi elementami kosztów:

- utrzymanie czystości;
- wywóz nieczystości;
- koszty konserwacji;
- energia elektryczna (liczniki administracyjne)
- ubezpieczenia;
- koszty ekspertyz i modernizacji;
- koszty ogólne i administracyjne

1.2 Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi obejmują wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy, wchodzącego w skład nieruchomości wspólnych zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

1.3 Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków przedstawiono w oparciu o możliwości finansowe realizowania potrzeb remontowych gminnej jednostki organizacyjnej Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych

1.4 Wydatki obejmują środki na realizację komunalnego budownictwa mieszkaniowego, zgodnie z projektem budżetu gminy na 2007 r. oraz z projektem wieloletniego programu inwestycyjnego na lata 2007-2011. Kwoty planowane na lata 2007-2011 wydatkowane będą na realizację 20 lokali socjalnych.

**ROZDZIAŁ VII**  
**ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**  
**W LATACH 2007-2011**

**1. Stan istniejący**

- 1.1 Eksploatacja gminnego zasobu mieszkaniowego w chwili obecnej finansowana jest ze środków
  - a) budżetu gminy – budżet jednostki, dodatki mieszkaniowe.
  - b) przychody z czynszów, opłat, umów dzierżawy.
- 1.2 Gmina pokrywa wydatki związane z utrzymaniem majątku sfery mieszkaniowej, wynikającej z prawa własności oraz prawa współwłasności.
- 1.3 Na wydatki związane z eksploatacją zasobu mieszkaniowego składają się wydatki związane z konserwacją, remontami bieżącymi, remontami kapitalnymi i odnoszące się do majątku wynikającego z:
  - a/ prawa własności (lokale komunalne, lokale użytkowe, garaże), oraz
  - b/ prawa współwłasności (udział w częściach wspólnych nieruchomości zabudowanych)
- 1.4 Źródłami finansowania wydatków, o których mowa w pkt.1.3, są
  - a/ wpływy z czynszów i dzierżawy (z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, komórek, pow. reklamowych-na ścianach budynków, itp.)
  - b/ budżet gminy

**2. Zmiany w wysokości istniejących źródeł finansowania mieszkalnictwa w latach 2007-2011.**

- 2.1 Dane wyjściowe do planowania zmian źródeł finansowania.

Jako dane wyjściowe do zaplanowania przychodów niektórych źródeł finansujących sferę mieszkalnictwa, przyjęto wariant zachowawczy, tj.:

  - a) Mając na uwadze uwarunkowania makro - i mikroekonomiczne odnoszące się do planów prywatyzacji zasobu mieszkaniowego, tendencję do spadku liczby sprzedawanych lokali, fakt że aktualne wpływy z prywatyzacji lokali nie zasilają sfery mieszkaniowej – pominięto w analizach tę część wpływów z majątku.
  - b) Jako bazę wyjściową do analiz lat 2007 –2011 przyjęto projekt budżetu gminy na rok 2007.
  - c) Zmiany – wzrost wielkości poszczególnych źródeł własnych oraz źródeł obcych, które finansują w chwili obecnej sferę mieszkalnictwa przyjęto w oparciu o planowane wskaźniki inflacji w badanych latach 2007-2011.
  - d) Nie ulegną zmianie reguły finansowania dodatków mieszkaniowych, oraz liczba uprawnionych.

PLANOWANE ZMIANY WIELKOŚCI ISTNIEJĄCYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA ZASOBU MIESZKANIOWEGO W LATACH 2007-2011					
w tys. zł					
	2007	2008	2009	2010	2011
Planowane wpływy z najmu lokali mieszkalnych	50% za 6 m-cy 566,0	969,0	1196,7	1477,9	1825,2
Planowane wpływy z najmu lokali użytkowych	22,2	22,2	22,3	22,3	22,3
Planowane wpływy z najmu garaży i komórek	65,3	65,3	65,3	65,3	65,3
<b>Razem</b>	<b>653,5</b>	<b>1056,5</b>	<b>1284,3</b>	<b>1565,5</b>	<b>1912,8</b>
PLANOWANIE FINANSOWANIE NALICZONYCH CZYNSZÓW DODATKAMI MIESZKANIOWYMI W LATACH 2007-2011					
w tys. zł					
Planowana wysokość dodatków mieszkaniowych przysługujących najemcom lokali gminnych (dodatek wpłacany na konto zarządcy)	280,0	338,0	338,0	388,0	447,0

### 3. Planowanie zmiany w istniejących źródłach finansowania mieszkalnictwa w latach 2007-2011

3.1 W latach 2007-2011 gminny zasób mieszkaniowy finansowany będzie z następujących źródeł:

a/ wpływów z najmu: lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży

b/ budżetu gminy

d/ innych źródeł :TBS; pomoc państwa; fundusze pomocowe Unii Europejskiej.....

3.2 Mając na uwadze fakt, że istniejący system finansowania wydatków na istniejącą infrastrukturę mieszkaniową (realne wpływy z czynszów) pozwalają na pokrycie wydatków związanych z konserwacją, bieżącymi remontami, oraz bieżącymi zobowiązaniami wobec wspólnot mieszkaniowych – zachodzi potrzeba wskazania dodatkowych źródeł z budżetu, które pozwolą częściowo zahamować postępującą degradację majątku gminy (konieczność przeprowadzania remontów kapitalnych). W latach 2007-2011 przeznaczać się będzie w każdym roku budżetowym na remonty kapitalne budynków komunalnych, lokali komunalnych, oprócz kwot wynikających z pkt. 3.1.b .....

3.3 Szczegółowe ustalenie priorytetów w finansowaniu poszczególnych segmentów wydatków, o których mowa w pkt. 3.2 reguluje rozdział II

3.4 Decyzje o których mowa w pkt. 3.3 realizowane będą przez burmistrza w budżetach na dany rok.

3.5 W celu wprowadzenia nowych instrumentów finansowania mieszkalnictwa w latach 2007– 2011 szczególnie w części dotyczącej wydatkowania środków na finansowanie inwestycji mieszkaniowych oraz majątek objęty prawem współwłasności (części wspólne budynków mieszkalnych w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe),

należy oprócz powyższych rozstrzygnąć poszukiwać nowych – zewnętrznych źródeł finansowania, w tym m.in.

- a) kredyty na nowe budownictwo mieszkaniowe proponowane towarzystwom budownictwa społecznego,
- b) kredyty na infrastrukturę techniczną dla potrzeb uzbrojenia działek budowlanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe,
- c) kredyty i pożyczki długoterminowe na remonty (dla wspólnot mieszkaniowych)
- d) kredyty hipoteczne na remonty (dla wspólnot mieszkaniowych)
- e) premie na działania termomodernizacyjne
- f) inne źródła

3.6 Zobowiązuje się Burmistrza Miasta do przedstawienia Radzie Gminy propozycji rozwiązań oraz realizacji wniosków zawartych w pkt 3.5 a-f.

## ROZDZIAŁ IX

### PROGRAM ZAPEWNIENIA LOKALI ZAMIENNYCH W DARŁOWIE

**Stan obecny:** W 2007 r. na liście oczekujących na lokale zamienne jest 19 rodzin z budynków przeznaczonych do rozbiórki. Ponieważ nie planuje się w najbliższych latach budowy domu komunalnego, Miejski Zarząd Budynków Komunalnych może oferować oczekującym tylko lokale z tzw. „odzysku”. Rocznie takich lokali jest od 3 do 5 (dane średnie za ostatnie 3 lata). W tym tempie zaspokojenie potrzeb rodzin mieszkających w budynkach przeznaczonych do rozbiórki i oczekujących na lokale zamienne może nastąpić w ciągu 5-7 lat. MZBK może odzyskać 6 lokali, których najemcy mają wyroki eksmisyjne do lokali socjalnych – wyroków nie można wykonać z powodu braku takich lokali. Nie ujęte zostały bieżące orzeczenia – Powst. W-wskich 22 ( 6 rodzin ) i Powst. W-wskich 67 ( 5 rodzin ) z czego 4 w dalszym ciągu oczekują na lokal zamienny.

**Cele programu:** zapewnienie lokali zamiennych dla lokatorów mieszkających w domach przeznaczonych do rozbiórki; pozyskanie środków finansowych na rozwój budownictwa socjalnego.

**Podstawowe założenie programu:** w celu zapewnienia lokali zamiennych gmina wynajmuje na wolnym rynku mieszkania, które następnie podnajmuje na czas określony lokatorom z listy oczekujących na lokale zamienne z budynków przeznaczonych do rozbiórki.

**Czas realizacji programu:** 3 lata.

**Sposób realizacji programu:** realizacja programu obejmuje następujące czynności:

1. W budżecie miasta Darłowo po stronie dochodów ujmuje się kwoty planowane ze sprzedaży nieruchomości pozyskanych po budynkach do rozbiórki. Po stronie wydatków planuje się: wydatki na pokrycie różnicy między czynszem na wolnym rynku (płaconym przez gminę) i czynszem najmu lokali zamiennych (płaconym przez najemców tych lokali), wydatki na budowę lokali socjalnych oraz wydatki na przygotowanie nieruchomości do sprzedaży.
2. **Referat Gospodarki Nieruchomościami i Planowania** UM przygotowuje do sprzedaży nieruchomości po budynkach do rozbiórki wytypowanych do programu.

3. MZBK działając w imieniu miasta Darłowo w drodze przetargu ofertowego wynajmuje na wolnym rynku lokale mieszkalne na okres 3 lat.
4. Wynajęte lokale MZBK podnajmuje lokatorom domu do rozbiórki.
5. Lokatorzy, którym MZBK podnajmie lokal zamienny, płacą czynsz w wysokości i na zasadach określonych w uchwale Rady Miejskiej, tj. takich, jakie obowiązują najemców lokali komunalnych.
6. Miasto Darłowo sprzedaje nieruchomości po budynkach przeznaczonych do rozbiórki.
7. Środki pozyskane z w/w nieruchomości przeznaczone są na:
  - a. sfinansowanie różnicy czynszu najmu za lokale wynajęte na wolnym rynku i czynszu pobieranego od lokatorów,
  - b. finansowanie budownictwa socjalnego.
8. Miasto buduje lokale socjalne za środki pozyskane ze sprzedaży nieruchomości po budynkach przeznaczonych do rozbiórki.
9. MZBK wykonuje wyroki eksmisyjne z lokali mieszkalnych do lokali socjalnych.
10. Lokale mieszkalne pozyskane w wyniku wykonania wyroków eksmisyjnych wynajmowane są lokatorom, o których mowa w pkt. 2.

## **ROZDZIAŁ X INNE DZIAŁANIA**

### **1. Wprowadzenie zmian w zasadach rozliczania się odbiorców z dostawcami mediów**

Ustawa z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego wprowadza pojęcie „opłat niezależnych od właściciela”. Należy dążyć do wprowadzenia zmian w zasadach rozliczania z dysponentami sieci miejskich. W tym celu podjęte zostały działania mające na celu wprowadzenie mechanizmów umożliwiających indywidualne zawieranie umów o dostawę mediów bezpośrednio między dostawcami i odbiorcami mediów.

Burmistrz Miasta, podejmuje działania wspólne z Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. umożliwiające indywidualne zawieranie umów z odbiorcami mediów.

### **2. Inwentaryzacja zasobu.**

W celu zapewnienia mieszkańcom Darłowa wystarczającej liczby lokali socjalnych oraz racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta, Gmina musi dysponować precyzyjną i aktualną wiedzą na temat stanu ilościowego i jakościowego zasobu. Niezbędne staje się cykliczne monitorowanie wielkości i jakości zasobu mieszkaniowego Gminy przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych.

### **3. Program adaptacji istniejących lokali na mniejsze, spełniające wymogi minimalne lokali socjalnych.**

W związku z brakiem wystarczających środków na finansowanie nowego budownictwa komunalnego i socjalnego pokrywającego potrzeby lokalnej społeczności Gmina pozyskuje standardowe lokale komunalne i część z nich adaptuje na lokale socjalne.

### **4. Program zamiany mieszkań.**

Przyjęcie przez Miasto prywatyzacji selektywnej prowadzi do intensyfikacji sprzedaży lokali w budynkach wspólnotowych, w szczególności w wspólnotach do 7 lokali. Jeżeli najemca mimo przysługującego mu prawa pierwokupu nie wyrazi zgody na wykupienie lokalu Gmina ma prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem sześciomiesięcznego wypowiedzenia pod warunkiem zaoferowania wynajęcia lokalu w tej samej miejscowości innego lokalu spełniającego wymagania lokalu zamiennego. Również urealnianie stawek czynszów powinno wpłynąć na podejmowanie przez najemców decyzji o składaniu wniosków



o zamianę lokali na dopasowane do możliwości finansowych i aktualnych potrzeb bytowych ich rodzin.

5. Program wsparcia prywatnych inwestycji mieszkaniowych.
6. Program planowego wyodrębniania lokali komunalnych przed ich sprzedażą i przeniesienia własności lokalu dopiero po założeniu księgi wieczystej dla lokalu.
7. Program „MAŁYCH ULEPSZEŃ”

Gmina po przez Miejski Zarząd Budynków opracowuje i wdraża program polegający na angażowaniu najemców do przeprowadzania na swój koszt prac remontowych w zajmowanych przez nich lokalach w zamian za ulgi w czynszu przyznane na określony czas.

#### 8. Program „NASZ DOM”

Gmina opracowuje system dofinansowywania remontów oraz kredytów remontowych dla wspólnot mieszkaniowych, w których posiada udziały. Skorzystanie z narzędzi finansowych opartych na zasadzie partnerstwa publiczno-prywatnego działającej w ten sposób, że złotówka wydana z budżetu Gminy musi pociągnąć inwestycję kilku złotych wydanych z kieszeni prywatnych. Przykładem może być spłata odsetek zaciąganych przez wspólnoty kredytów na cele remontowe. Wsparcie Miasta wykraczające poza jego udział w nieruchomości wspólnej przyznawane jest w kolejności zgłaszanych przez wspólnoty projektów do wyczerpania środków finansowych przyznanych w danym roku w budżecie Gminy.

#### 9. Odtwarzanie i aktualizacja dokumentacji technicznej nieruchomości komunalnych bądź nieruchomości, których Gmina jest współwłaścicielem.

Do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu Gmina ponosi koszty odtworzenia bądź aktualizacji dokumentacji technicznej. Miejski Zarząd Budynków Komunalnych przygotowuje harmonogram w/w prac i określa roczne zapotrzebowanie na środki finansowe niezbędne do realizacji.

#### 10. Wyodrębnienie i sprzedaż działek wspólnotom mieszkaniowym będącym właścicielami działek wyodrębnionych pod budynkami „po obrysie” tak by spełniały wymogi działek budowlanych bądź zawarcie umów dzierżawy.

Wspólnota uzyskuje tytuł prawny do korzystania z terenu wokół budynku oraz ma możliwość podejmowania decyzji o sposobie jego zagospodarowania.

#### 11. Wdrożenie oraz doskonalenie w budynkach wspólnotowych z udziałem Gminy zarządzania opartego na planach rzeczowo-finansowych.

Wdrożenie planów jednorocznych oraz remontowych 5-letnich pozwoli Gminie precyzyjniej planować zapotrzebowanie na środki finansowe niezbędne do sfinansowania swojego udziału

#### 11. Tabela przedstawiająca harmonogram i jednostkę realizującą program przedstawia się następująco:

NR programu	Czas trwania (w latach)	Odpowiedzialny za realizację
1	2007	MZBK
2	2007 i monitoring 2007-2011	MZBK
3	2007-2011	MZBK
4	2007-2011	MZBK, GG
5	2008-2011	UM- referaty: GKM, GG, BF
6	2008-2010	UM- referat GG
7	2007-2011	MZBK
8	2007-2011	UM- referaty: GKM, GG, BF, MZBK
9	2007-2011	UM- referat GG, MZBK
10	2007-2011	UM- referat GG
11	2007-2011	UM- referat GKM, MZBK

