

**UCHWAŁA NR XXII/139/2012
RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE**

z dnia 16 lutego 2012 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Darłowo na
lata 2012-2016**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r., Dz. U. Nr 142, poz. 1591, zm. z 2002 r., Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r., Dz. U. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Dz. U. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Dz. U. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Dz. U. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Dz. U. Nr 28, poz. 142, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Dz. U. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266, zm. z 2004 r. Dz. U. Nr 281, poz. 2783, poz. 2786; z 2006 r. Dz. U. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Dz. U. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Dz. U. Nr 3, poz. 13; z 2011 r. Dz. U. Nr 224, poz. 1342) Rada Miejska w Darłowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Wprowadzenie**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez radę gminy, w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

§ 2. Program wprowadza planową politykę dotyczącą gminnego zasobu, stanowiącą na okres kilku lat, dla której punktem wyjścia są prawdziwe dane o zasobach, ich stanie, potrzebach, ale przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

§ 3. Zgodnie z ustawą wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Darłowo został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje 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,
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.

§ 4. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Darłowo jest:

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta,
- 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego tylko w uzasadnionych finansowo i organizacyjnie przypadkach - prywatyzowane będą przede wszystkim lokale generujące nadwyżkę kosztów nad przychodami oraz lokale w już funkcjonujących wspólnotach;
- 3) pozyskiwanie środków finansowych na rzecz mieszkalnictwa.

2. Miasto w okresie objętym programem będzie powiększać pulę mieszkań socjalnych niezbędnych dla wykonywania zadań własnych gminy oraz mieszkań przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

3. Zakłada się wyłączenie ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych docelowo przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez najem, w ilości niezbędnej dla realizacji przez Gminę zadań własnych w zakresie mieszkalnictwa, tzw. Stały Zasób Mieszkaniowy.

4. Przyjmuje się następujące kierunki działań:

- 1) ograniczanie ilości wspólnot (do 7 lokali) z udziałem Miasta,
- 2) kumulowanie puli lokali komunalnych w budynkach, w których większość stanowią mieszkania będące własnością Miasta,
- 3) zbywanie w drodze przetargu lokali zwalnianych w trybie art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 4) dokonywanie analizy finansowo-prawno-organizacyjnej przy przeznaczaniu lokali do sprzedaży,
- 5) sprzedaż lub zmiana przeznaczenia budynków stanowiących własność Miasta, a będących w bardzo złym stanie technicznym,
- 6) stopniowe dochodzenie do takiej wysokości czynszów mieszkaniowych, aby zapewniały one pokrycie kosztów utrzymania i odpowiedni poziom nakładów na remonty.

Rozdział 2. Definicje

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Darłowo na lata 2012-2016,

2. Mieście lub Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Darłowo,

3. Burmistrzu lub organie wykonawczym gminy - należy przez to rozumieć Burmistrza Darłowa,

4. zasobie - należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Darłowo, a zatem lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów,

5. lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności,

6. lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, przy czym nie jest lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych,

7. lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,

8. powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału,

9. wspólnocie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tzn. ogół właścicieli, których wyodrębnione lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości,

10. zarządzaniu nieruchomościami - należy przez to rozumieć działalność zawodową polegającą na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość, wykonywaną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

11. zarządcy nieruchomości - należy przez to rozumieć osobę fizyczną posiadającą licencję zawodową na zarządzanie nieruchomościami, nadaną w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, a także przedsiębiorcę prowadzącego działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami o ile czynności z tego zakresu wykonują w jego imieniu licencjonowani zarządcy nieruchomości.

12. remoncie gruntownym budynku - należy przez to rozumieć wykonanie remontu dachu, elewacji i klatek schodowych.

13. miesięczny dochód - należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, a także zasiłków i dodatków pielęgnacyjnych. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny wspólnie z nim zamieszkujących, wykazane ze źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane przez wnioskodawcę w szczególności przez: pracodawcę, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej;

14. najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;

Rozdział 3.

PROGNOZA WIELKOŚCI I STANU TECHNICZNEGO ZASOBU

§ 6. 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.

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

Lata prognozy	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	
WAM	8	11	13	16	19	19
Gmina – wyroki	7	9	13	16	20	20
S M „Bałtyk”	5	9	11	13	15	15
Inne	5	7	9	11	13	13
Realizacja wniosków	18	23	28	33	38	38
Razem						105

– Zapotrzebowanie na lokale socjalne obejmuje realizację wyroków sądowych z powództwa Gminy, Spółdzielni Mieszkaniowej, WAM, PKP i innych właścicieli, a także 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):

	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	Razem
Rozbiórki z uwagi na stan techniczny	4	4	4	3	3	18
Rozbiórki z uwagi na inwestycje	-	-	-	-	-	-
Prywatyzacja – nie skorzystanie przez najemcę z prawa pierwokupu	-	-	-	-	-	-
Razem	4	4	4	3	4	18

3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

Lp.		2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.
1.	Stan początkowy	334	314	308	334	331
2.	Inwestycje (6 lokali przy ul. Powstańców Warszawskich 22a - są już w ewidencji)	0	6	30	0	0
3.	Sprzedaż	15	0	0	0	0
4.	Rozbiórki (w poszczególnych latach)	5	6	4	3	3
5.	Stan końcowy	314	308	334	331	328

– W celu umożliwienia realizacji ustawowych zadań gminy, z mieszkaniowego zasobu zostanie wyodrębniony, nie podlegający sprzedaży, zasób lokali komunalnych, socjalnych i zamiennych.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb, plany dotyczące remontów i modernizacji budynków mieszkalnych

§ 7. Analiza potrzeb remontowych

1. Opis stanu istniejącego W skład mieszkaniowego zasobu gminy na 01.01.2012 r. wchodziło 334 lokale i jedno pomieszczenie tymczasowe, znajdujących się w budynkach gminnych (35 budynków) oraz w budynkach , których Gmina jest współwłaścicielem (63 budynki) w tym: - lokale socjalne – 68 szt.+ pomieszczenie tymczasowe - pozostałe – 266. Ponad 9% lokali mieszkalnych nie posiada łazienki i wc w obrębie lokalu (26 szt.). Lokale gminne usytuowane są w 56% w budynkach wzniesionych przed rokiem 1945 natomiast 44% mieszkań usytuowanych jest w budynkach wzniesionych w latach 1945-2009 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 4 budynki wymagają gruntownych remontów i jeden remontu kapitalnego (przy ul. Powstańców Warszawskich 22a)

2. Potrzeby i możliwości remontowe oraz modernizacje budynków. W tabeli poniżej przedstawiono najpilniejsze potrzeby w zakresie remontów, z uwagi na ich stan techniczny (w tys. zł).

Lp.	Wyszczególnienie zadań	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.
1.	Remont pokryć dachowych i blacharki, rynny i rury spustowe	50	30	75	61	40
2.	Przebudowa pieców licowanych kaflami	20	20	20	20	20
3.	Remont i modernizacja instalacji wod.-kan., gaz.,c.w., c.o., elektryczn., wentylacyjnych	4,6	19	19,5	20	60
4.	Remont budynków w zakresie robót mur.-tynk., betonowych, izolacyjno-odgrzybienowych, malarskich, ciesielskich, ociepleniowych, kominiarskich	40	66	76	25,5	52,5
5.	Remont i modernizacja lokali do ponownego zasiedlenia	18,5	105	105	90	90
6.	Remont budynków w zakresie robót określonych w opracowanych ekspertyzach	-	80	96	120	100
7.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	36	36	36	36	36
8.	Przeglądy techniczne budynków	12,5	12,5	12,5	18,5	22,5
9.	Opinie techniczne, projekty techniczne, kosztorysy, nadzory	12,2	18,2	16,6	16,9	17,3
10.	Prace rozbiórkowe i wyburzeniowe	-	170	120	110	80
11.	Inne prace remontowe(awarie)	15,4	10	10	10	10
12.	Razem	210,0	566,7	586,6	527,9	528,3

3. Zestawienie w zakresie realizacji remontów bieżących i kapitalnych, bieżącej eksploatacji, inwestycji oraz źródeł ich finansowania (w tys. zł).

Lata	Potrzeby	Wpływy z najmu	Dofinansowanie gminy	Finansowanie z innych źródeł	Przewidywany deficyt
------	----------	----------------	----------------------	------------------------------	----------------------

2012	1337,0	814,3	522,7		
2013	1850,0	831,8	1018,2		
2014	3829,1	831,8	2997,3	400(BGK)	
2015	1832,4	849,8	982,6		
2016	1898,1	868,3	1029,8		

4. W związku z brakiem możliwości zbilansowania potrzeb z możliwościami finansowymi Gminy przyjmuje się następujące zasady w gospodarce remontowej:

- 1) zintensyfikowane zostaną te remonty i modernizacje nieruchomości, których przeprowadzenie pozwoli na uzyskanie lepszej relacji wpływów z czynszów do kosztów utrzymania,
- 2) 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.

§ 8. Planowane działania

1. Rozbiórki wysiedlonych budynków mieszkalnych, których przewidywane koszty przedstawiają się następująco(w tys. zł):

Lata	2012	2013	2014	2015	2016	
Koszty rozbiórek	0 (5 lokali)	150 (6 lokali)	100 (4 lokale)	90 (3 lokale)	60 (3 lokale)	400 (21 lokali)

2. Budynki przeznaczone do rozbiórki w latach 2012-2016: w 2012 roku – Władysława IV 1a, Rybacka 2, w 2013 roku – Wenedów 14, Rzemieślnicza 14, Morska 14, w 2014 roku – Wojska Polskiego 9, Kowalska 13, w 2015 roku – M.C. Skłodowskiej 7, M.C. Skłodowskiej 8, M.C. Skłodowskiej 9 w 2016 roku – M.C. Skłodowskiej 10, M.C. Skłodowskiej 11. Ze względu na zły stan techniczny zasobów mieszkaniowych przewiduje się rozbiórkę 12 budynków tj. 21 lokali.

3. Poszukiwania środków finansowych wśród mieszkańców gminy poprzez inicjowanie remontów przez wspólnoty mieszkaniowe w budynkach nie przeznaczonych w najbliższym czasie do remontów kapitalnych, rozbiórek lub renowacji. W planie finansowym MZBK na rok 2012 zaplanowano wydatki w ramach tego programu w wysokości 326,00 tys. zł. Przy czym zaplanowana kwota dotyczy tylko kontynuacji zaliczek na fundusz remontowy tych wspólnot, które utworzyły taki fundusz do końca roku 2011. Aby zaspokoić potrzeby w tym zakresie, począwszy od roku 2013, w budżecie gminy będą zabezpieczone środki powiększone corocznie o 5 %.

Rozdział 5.

PLAN SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2012-2016

§ 9. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2012-2016 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) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach
- 2) zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych

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

- 1) intensyfikacja sprzedaży budynków i lokali, uznanych ze względów ekonomicznych i organizacyjnych za najbardziej niekorzystne dla racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy,
- 2) z dniem 01.07.2012 wyłączenie ze sprzedaży wszystkich lokali będących w zasobie, na które nie wpłynęły wnioski najemców o wykup do dnia 30.06.2012 r. i utworzenie stałego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 6.
ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 10.1. Zuwagi 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. Stosowanie równoległe systemu dodatków mieszkaniowych przewidziany w ustawie o dodatkach mieszkaniowych oraz możliwość uzyskania obniżki czynszu przez okres 12 miesięcy – będą stanowić ochronę dla uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych.

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

- 1) stałym podnoszeniem standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
- 2) 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,
- 3) zwiększeniem nakładów na remonty budynków,
- 4) stałym procesem poprawy stanu technicznego lokali i budynków.

4. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy aktualna na dzień 01.12.2011 roku stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynosi: 7,14 zł/m².

5. 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
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 z wc w budynku np.: na innej kondygnacji, wspólne)	17
	Lokal bez łazienki*	13
Wyposażenie w instalacje	Brak centralnej ciepłej wody użytkowej	2
	Brak centralnego ogrzewania	10
	Brak gazu	15
Ulepszenie lokalu wykonane przez najemcę i na jego koszt wprowadzone za zgodą wynajmującego	Wykonanie łazienki	20
	Wykonanie instalacji gazowej	15
	Wymiana stolarki okiennej lub drzwi wejściowych do lokalu.	20
	Przestawienie pieca licowanego kaflami lub wykonanie kominka z możliwością jego wymiany (gwarancją) po 10 latach	20
	Wykonanie remontu w częściach wspólnych budynków komunalnych (wymiana drzwi wejściowych do budynku, malowanie elewacji, itp.).	10
	Lokal w budynku, w którym nie sprząta się klatek schodowych	5

– 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:
 - a) 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/
 - b) pomieszczenia mieszkalne posiadają skosy obniżające powierzchnię użytkową w pomieszczeniach mieszkalnych,
 - c) 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.
- 5) * obniżki za ulepszenia do momentu spłaty przez Wynajmującego wartości remontu

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

- 1) 100 % - jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej,
- 2) 50 % - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1% wartości odtworzeniowej i nie przekroczy po podwyżce 3 % wartości odtworzeniowej,
- 3) 10 % - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 3% wartości odtworzeniowej lub przekroczy po podwyżce 3 % wartości odtworzeniowej.

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

Rozdział 7.

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

§ 11. 1. Gmina przyjmuje jako priorytet, kontynuację 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 wykonującym czynności zarządzania i administrowania wspólnotami mieszkaniowymi,

2. Gmina realizuje swoje obowiązki w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym poprzez jednostkę budżetową Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Darłowie.

3. Zmiany dokonywane w kolejnych latach w systemie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy zmierzać będą do:

- 1) stałego podnoszenia efektywności gospodarowania nieruchomościami lokalowymi i budynkowymi, obejmującej w szczególności ciągłe podnoszenie standardu usług świadczonych na rzecz najemców oraz podnoszeniem warunków mieszkaniowych,
- 2) efektywnego gospodarowania dochodami z wynajmu i dzierżawy majątku.

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

- 1) własność miasta,
- 2) współwłasność miasta – udział we wspólnotach mieszkaniowych.

5. Planuje się w kolejnych latach wdrożenie takich procedur reformy organizacji zarządzania, których efektem będzie m.in. ciągłe podnoszenie standardu usług w zakresie zarządzania i administrowania. W związku z wprowadzeniem nowych instrumentów zarządzania majątkiem: skuteczniejsze będzie

- 1) zabezpieczenie interesów miasta we wspólnotach mieszkaniowych, wzmocnienie systemu kontroli i nadzoru właścicielskiego oraz realizacji podejmowanych decyzji przez przedstawicieli reprezentujących interesy gminy we wspólnotach mieszkaniowych, monitorowanie zmian w zasobie,
- 2) pełna i skuteczna kontrola gospodarowania zasobem mieszkaniowym,
- 3) racjonalizacja zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, poprzez wykorzystanie istniejących i wprowadzanie nowych instrumentów.

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2012-2016 NA MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY

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

Lp.	Ogółem wydatków tym:	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	634,0	665,7	699,0	733,9	770,6
2.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (wynagrodzenie zarządcy)	167,0	175,3	184,1	193,3	203,0
3.	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków komunalnych	210,0	566,7	586,6	527,9	528,3
4.	Koszty remontów części wspólnych w wspólnotach mieszkaniowych	326,0	342,3	359,4	377,3	396,2
5.	Wydatki inwestycyjne	-	100	200	-	-
RAZEM		1337,0	1850,0	3829,1	1832,4	1898,1

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

- 1) utrzymanie czystości;
- 2) wywóz nieczystości;
- 3) koszty konserwacji;
- 4) energia elektryczna (liczniki administracyjne);
- 5) ubezpieczenia;
- 6) koszty ogólne i administracyjne.

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

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

4. Koszty remontów części wspólnych w wspólnotach mieszkaniowych przedstawione w oparciu o wykonanie z lat poprzednich powiększane co roku o 5%.

5. Wydatki obejmują przygotowywaną inwestycję budowy 30 lokali socjalnych i odtworzenia klatki schodowej w budynku przy ul. Powstańców Warszawskich 22a.

Rozdział 9.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 13. 1. Gmina pokrywa wydatki związane z utrzymaniem majątku sfery mieszkaniowej, wynikającej z prawa własności oraz prawa współwłasności w skład których wchodzi wydatki związane z konserwacją, remontami bieżącymi, remontami kapitalnymi, inwestycjami i odnoszące się do majątku wynikającego z:

- 1) prawa własności (budynki komunalne, lokale komunalne, lokale użytkowe, garaże),
 - 2) prawa współwłasności (udział w częściach wspólnych nieruchomości zabudowanych).
2. Źródłami finansowania wydatków, o których mowa w ust.1, są

- 1) wpływy z czynszów i dzierżawy (z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, komórek, pow. reklamowych na ścianach budynków, itp.),
- 2) budżet gminy.

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

- 1) 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.
- 2) Jako bazę wyjściową do analiz lat 2012 –2016 przyjęto projekt budżetu gminy na rok 2012.
- 3) 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 2012-2016.
- 4) Nie ulegną zmianie reguły finansowania dodatków mieszkaniowych oraz liczba uprawnionych. **PLANOWANE ZMIANY WIELKOŚCI ISTNIEJĄCYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA ZASOBU MIESZKANIOWEGO W LATACH 2012-2016 w tys. zł**

	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.
Planowane wpływy z najmu lokali mieszkalnych	582,91	600,4	600,40	618,41	636,96
Planowane wpływy z najmu lokali użytkowych	166,9	166,9	166,90	166,9	166,9
Planowane wpływy z najmu garaży i komórek	64,47	64,47	64,47	64,47	64,47
	814,28	831,77	831,77	849,78	868,33

	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.
Planowana wysokość dodatków mieszkaniowych przysługujących najemcom lokali gminnych (dodatek wpłacany na konto zarządcy)	240	240	250	250	250

4. W latach 2012-2016 gminny zasób mieszkaniowy finansowany będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z najmu: lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży,
- 2) budżetu gminy,
- 3) innych źródeł : pomoc państwa; fundusze pomocowe Unii Europejskiej.

5. 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). Decyzje, o których mowa realizowane będą przez Burmistrza w budżetach na dany rok.

6. Szczegółowe ustalenie priorytetów w finansowaniu poszczególnych segmentów wydatków, o których mowa w ust.5 reguluje rozdział 4.

7. W celu wprowadzenia nowych instrumentów finansowania mieszkalnictwa w latach 2012– 2016 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 rozstrzygnięć poszukiwać nowych – zewnętrznych źródeł finansowania, w tym m.in.

- 1) kredyty na infrastrukturę techniczną dla potrzeb uzbrojenia działek budowlanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) kredyty i pożyczki długoterminowe na remonty (dla wspólnot mieszkaniowych),
- 3) kredyty hipoteczne na remonty (dla wspólnot mieszkaniowych),
- 4) premie na działania termomodernizacyjne,
- 5) inne źródła.

Rozdział 10. INNE DZIAŁANIA

§ 14.1. 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.

2. 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.

3. Program zamiany mieszkań. Przyjęcie przez Miasto prywatyzacji selektywnej prowadzi do intensyfikacji sprzedaży lokali w budynkach wspólnotowych 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 w tej samej miejscowości innego lokalu spełniającego wymagania lokalu zamiennego. Również urealnianie stawek czynszów powinno wpłynąć na podejmowanie przez najemców decyzji o składanie wniosków o zamianę lokali na dopasowane do możliwości finansowych i aktualnych potrzeb bytowych ich rodzin.

4. Program planowego wyodrębniania lokali komunalnych przed ich sprzedażą i przeniesienia własności lokalu dopiero po założeniu księgi wieczystej dla lokalu.

5. Program „Małych ulepszeń” Gmina poprzez 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.

6. 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.

7. 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.

8. Program zapewnienia lokali zamiennych Stan obecny: Od czerwca 2011 r. na liście oczekujących na lokale zamienne jest 19 rodzin (w tym 1 rodzina z ul. Sportowej posiadająca wyrok na lokal zamienny i 18 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 średnio od 2 do 4 (dane za ostatnie 5 lat) 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 7 lokali, których najemcy mają wyroki eksmisyjne do lokali socjalnych – wyroków nie można wykonać z powodu braku takich lokali. 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. Tabela przedstawiająca harmonogram i jednostkę realizującą program przedstawia się następująco:

NR programu	Czas trwania(w latach)	Odpowiedzialny za realizację
1	2012-2016	MZBK
2	2012-2016	MZBK
3	2012-2016	MZBK i UM - referat GG
4	2012-2016	UM - referat GG
5	2012-2016	MZBK
6	2012-2016	UM - referat GG
7	2012-2016	MZBK
8	2012-2016	MZBK

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Darłowo.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej



Zbigniew Grosz

