

Uchwała Nr XXXIX/387/06
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 31 stycznia 2006 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słubice w latach 2006-2010.

Na podstawie art.21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. Nr 31, poz. 266 z 2005r.), uchwała się co następuje.

§ 1. Rada Miejska w Słubicach uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słubice na lata 2006 – 2010 o treści jak w § 2.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słubice.

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Słubice.

I. Wielkość oraz prognoza zmian mieszkaniowego zasobu gminy.

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 1.655 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 83.077,65 m² w tym:
 - 1.476 lokali mieszkaniowych w budynkach tworzących Wspólnoty Mieszkaniowe o łącznej powierzchni użytkowej 75.086,12 m²
 - 146 lokali mieszkaniowych w budynkach nie będących Wspólnotami Mieszkaniowymi o łącznej powierzchni użytkowej 7.398,84 m²
 - 33 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 592,69 m²
2. Gmina Słubice jest właścicielem 69 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 2.270,19 m² (łącznie z garażami).
3. Przeciętna powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 50,20 m².
4. Udział powierzchni lokali użytkowych w ogólnej powierzchni zasobów gminy wynosi 2.73%.
5. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2006-2010

tabela nr 1

Rok	Liczba lokali		Łącznie
	Mieszkalne	Socjalne	
2005	1 622 m ²) (82 500	33 (600 m ²)	1 655 m ²) (83 100
2006	1 582 + 36 (nowych) (81 200 m ²)	33 + 5 (przekształconych) (750 m ²)	1 656 m ²) (81 950

		Liczba lokali			
2007	1 578 m ²)	(79 200	38 + 5 (przekształconych)	(900m ²)	1 621 (80 100 m ²)
2008	1 533 + 50 (nowych)	(79 500 m ²)	43 + 5 (przekształconych)	(1 050 m ²)	1 631 (80 550 m ²)
2009	1 548 m ²)	(77 700	48 + 5 (przekształconych)	(1 200 m ²)	1 601 (78 900 m ²)
2010	1 513 + 50 (nowych)	(78 500 m ²)	53 + 5 (przekształconych)	(1 350 m ²)	1 621 (79 850 m ²)

tabela nr 2

<i>lp.</i>	<i>Treść/rok</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>
1	Powierzchnia lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	73 329m ²	71 572m ²	69 564m ²	68 058m ²	66 552m ²

Przewidywana liczba lokali socjalnych w latach 2006-2010 zrealizowana będzie ze środków Gminy Słubice.

Lokale socjalne przeznaczone zostaną do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych szczególnie w następujących przypadkach:

- osobom, w stosunku do których Sąd orzekł takie uprawnienia w wyroku nakazującym opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu,
- osobom oczekującym na przydział lokalu mieszkalnego znajdującym się w szczególnie trudnych warunkach mieszkaniowych.
- osobom, które straciły możliwość korzystania z dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych w wyniku nieprzewidzianych zdarzeń losowych (katastrofa budowlana).

II. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych gminy.

1. Liczba budynków według lat, w których zostały wybudowane:

tabela nr 3

Lata budowy	1901-1945	1946-1965	1966-1985	1985-2005
Liczba Budynków	306	10	16	2
%	91,62	2,99	4,79	0,6

Uwaga: liczba budynków liczona według podziału geodezyjnego działek.

2. Warunki sanitarno-socjalne w zasobach mieszkaniowych gminy Słubice

Wyposażenie lokali mieszkalnych

tabela nr 4

Łazienki	w.c.	w.c. wspólne	ogrzewanie i piecowe	instalacja c.o. ZEC	instalacja wod-kan.	c.o. gazowe indywid.	sieć gazowa
1 581	1 613	12	716	304	1 622	582	1 622

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2006-2010.

1. Planowane nakłady na remonty budynków mieszkalnych.

tabela nr 5 (tys. zł)

L.p.	Treść/rok	2006	2007	2008	2009	2010
1	a) budynki gminne	1 140	1 495	1 640	1 694	1 885
	b) budynki, w których gmina jest współwłaścicielem	440	430	420	410	400
2	oszacowane potrzeby	1 580	1 925	2 060	2 104	2 285

Dla odtworzenia zużytego technicznie zasobu mieszkaniowego gminy, stopa remontowa winna wynosić rocznie minimum 2% wartości odtworzeniowej budynków tj. w roku 2005 środki przeznaczone na remonty winny wynosić ok. 3,2 ml zł, czyli wg. programu minimum

na lata 2006-2010 wynosić powinny 16 ml zł -bez uwzględnienia wzrostu kosztów wynikających z inflacji.

Przykładowo: na 30.11.2005r. zakwalifikowane było do wymiany ok. 1000 okien w 510 lokalach mieszkalnych, których wymiana kosztuje ok. 1 ml zł, a roczne możliwości ograniczone są do wymiany 100-110 okien.

2. Plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji budynków stanowiących własność gminy, i w których gmina jest współwłaścicielem.

tabela nr 6

L.p	Treść-rok	2006	2007	2008	2009	2010
1	Elewacje z ocieplenie					
	a) liczba	4	6	6	6	6
	b) koszty (tys. zł)	350	525	540	560	580
2	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokal gminnych					
	a) liczba	okna 200	okna drzwi 200 + 50	okna drzwi 200 + 50	okna drzwi 200 + 50	okna drzwi 200 + 50
	b) koszty(tys. zł)	200	230	240	250	260
3	Remont instal. wod-kan	12	12	10	10	8
	a) liczba	40	45	40	42	40
	b) koszty (tys.zł)					
4	Remont instal. gazowej	12	12	10	10	8
	a) liczba	40	45	40	42	40
	b) koszty (tys.zł)					
5	Instalacje c.o.					
	a) remonty - liczba	50	50	5	5	4
	b) nowe - liczba	10	10	20	20	30
	c) koszty (tys.zł)	150	170	340	350	500
6	Roboty zdłużskie					
	a) remonty - liczba	35	35	30	25	20
	b) nowe - liczba	20	20	15	15	15
	c) koszty (tys.zł)	90	90	85	80	80
7	Remonty zabezpiecza					

L.p	Treść-rok	2006	2007	2008	2009	2010
	ele. budynków- balkony	20	25	25	25	25
	a) liczba	240	300	315	330	345
	b) koszty (tys.zł)					
8	Remont lokali zwolnionych w wyniku ruchu ludności					
	a) liczba	8	8	5	5	5
	b) koszty (tys.zł)	40	40	25	25	25
9	Razem koszt gminy utrzymania własnego zasobu mieszkaniowego w tys.zł	1 140	1 495	1 640	1 694	1 885
10	Koszt gminy remontu części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	440	430	420	410	400
	Razem	1 580	1 925	2 060	2 104	2 285

Objaśnienie do tabeli nr 6

- ⊙lp. 1 – koszty wyliczono przyjmując finansowanie z pożyczki gminy. Do wyliczeń przyjęto koszt elewacji na rok 2006 w wysokości 87,65 tys. zł, lata przyszłe uwzględniają 5% wskaźnik inflacji.
- ⊙lp.2 – do wyliczenia koszt okna w roku 2006 przyjęto w wysokości 1 tys/zł, drzwi 0,4 tys/zł. Lata następne uwzględniają 5% wskaźnik inflacji.
- ⊙lp.3 – koszty wyliczono uwzględniając założenia, że średni koszt przypadający na gminę, remontu jednej instalacji w roku 2006 wyniesie 3,33 tys. zł. Lata następne uwzględniają 5% wskaźnik inflacji.
- ⊙lp. 4 - koszty wyliczono uwzględniając założenia, że średni koszt przypadający na gminę, remontu jednej instalacji gazowej w roku 2006 wyniesie 3,33 tys. zł. Lata następne uwzględniają 5% wskaźnik inflacji.
- ⊙lp. 5 - koszty wyliczono uwzględniając założenia, że koszt przypadający na gminę, remontu jednej instalacji gazowej w roku 2006 wyniesie 1 tys. zł., założenia nowej 10 tys. zł. Lata następne uwzględniają 5% wskaźnik inflacji oraz w latach 2008, 2009, 2010 uwzględniono koszty obowiązujących przeglądów gazowych.
- ⊙lp. 6 – do obliczenia przyjęto ceny przetargowe na prace zduńskie w roku 2005-2006 w wysokości: remont - 1,2 tys. zł. nowy – 2,4 tys. zł. Lata następne uwzględniają 5% wskaźnik inflacji.
- ⊙lp 7 - koszty wyliczono uwzględniając założenia, że średni koszt przypadający na gminę, remontu jednego balkonu w roku 2006 wyniesie 12 tys. zł. Lata następne uwzględniają 5% wskaźnik inflacji.
- ⊙lp.8 – do wyliczeń przyjęto koszt remontu jednego lokalu mieszkalnego w roku 2006 w kwocie 5 tys. zł. W latach następnych uwzględniono inflacji 5% zakładając jednocześnie, że koszty tych remontów będą mały sukcesywnie w skali rocznej na poziomie 5%
- ⊙lp. 9 – suma kosztów gminy remontów własnego zasobu mieszkaniowego
- ⊙lp.10 – Założono, że wspólnoty mieszkaniowe utworzą własny fundusz remontowy w wysokości 0,50 zł/m² powierzchni lokalu mieszkalnego na finansowanie remontów części wspólnych.

Uwaga: Planowana ilość prac remontowych w poszczególnych punktach została określona na podstawie faktycznie wykonywanych remontów w latach ubiegłych. Taka ilość prac remontowych, uwzględniająca dotychczasowe możliwości budżetowe,

zapobiega dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego gminy. Rzeczywiste, rozpoznane potrzeby remontowe są większe.

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

tabela nr 7

<i>lp.</i>	<i>Rok</i>	<i>Planowana sprzedaż</i>
1	2006	35
2	2007	35
3	2008	40
4	2009	30
5	2010	30

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa Uchwała Nr IV/43/03 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 07 lutego 2003r w sprawie zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Słubice, sprzedawanymi jako lokale oraz w sprawie ustalenia wysokości bonifikat przy zbywaniu lokali mieszkalnych, zmienionej Uchwałą Nr XIII/134/03 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 22 grudnia 2003r.

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych przeznaczone zostaną na poprawę stanu technicznego mieszkań stanowiących własność gminy.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej

Zasady ustalania wysokości podstawowej stawki czynszu określa Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2005r. Nr 31, poz. 266).

1. Bazowa stawka czynszu w latach 2006-2010

tabela nr 8

Rok	Termin zmiany stawki	Bazowa stawka czynszu	Średnia stawka czynszu
2006	01.07.2006	3,00 zł	1,86 zł
2007	01.07.2007	3,35 zł	2,18 zł
2008	01.01.2008	3,75 zł	2,58 zł
2009	01.01.2009	4,05 zł	2,79 zł
2010	01.01.2010	4,40 zł	3,03 zł

Wprowadzenie nowych stawek czynszu odbywać się będzie na podstawie zarządzenia Burmistrza Słubic.

W celu ograniczenia kosztów administracyjnych wprowadzenia nowego czynszu, podwyżki dokonywane będą raz w roku.

Uwaga: Obecna stawka czynszu obowiązuje od lipca 2001r. Ustalona została na poziomie 2,50 zł/m².

Po uwzględnieniu obniżek efektywna-średnia-stawka czynszu wynosi 1.69 zł/m². W 2005r.

maksymalna stawka czynszu stanowiąca 3% wartości odtworzeniowej wynosi 5,9 zł/m₂.

Obowiązująca stawka czynszu w wysokości 2,5 zł/m² stanowi 1.3 % wartości odtworzeniowej.

Stawka czynszu planowana do wprowadzenia w 2010r. w wysokości 4,40 zł/m² stanowić będzie 2,23 % obecnie obowiązującej wartości odtworzeniowej 1 m² lokalu mieszkalnego. Zakładając naturalny wzrost wartości odtworzeniowej 1m² w okresie do 2010r., obecne proporcje pomiędzy ustaloną i maksymalnie dopuszczalną stawką czynszu, utrzymywać się będą na zbliżonym poziomie jak obecnie.

Proponowane stawki czynszu powodują wzrost obciążeń średnio o 8,20 % w skali roku (po uwzględnieniu obniżek wyjściowej stawki czynszu) i stanowią wzrost o 122,88 zł rocznie za lokal mieszkalny (przyjmując średnią powierzchnię mieszkania 50,20 m²).

Podwyżka stawek czynszu uzasadniona jest wzrostem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy oraz koniecznością poniesienia znacznych kosztów na dokonanie koniecznych prac remontowych przy zabezpieczeniu i renowacji balkonów i przeprowadzeniu wymaganych prawem okresowych przeglądów technicznych. Łączny koszt wykonania tylko tych zadań szacowany jest na kwotę 800.000,00 zł (przeglądy 300.000 zł i 40 balkonów po ok. 12.000,00 zł).

2. Kryteria obniżki stawki czynszu:

- | | |
|---|--------------|
| a) mieszkanie usytuowane na terenie wiejskim w tym ul. Transportowa | - zniżka 5% |
| b) mieszkanie na parterze, nierozkładowe, nienasłonecznione | - zniżka 5% |
| c) mieszkanie położone na parterze bez podpiwniczenia | - zniżka 5% |
| d) mieszkanie położone w suterenie | - zniżka 50% |
| e) mieszkanie z w.c. na klatce schodowej | - zniżka 5 % |
| f) mieszkanie zaadaptowane z poddasza | - zniżka 30% |
| g) mieszkanie socjalne | - zniżka 50% |

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

Zarząd i administrację mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Zakład Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach.

Gmina może powierzyć zarząd i administrację mieszkaniowym zasobem gminy innemu podmiotowi.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową gminy.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy będą:
 - a) budżet gminy,
 - b) dochody ZAMK Słubice (opłaty czynszowe, odsetki bankowe),
 - c) środki podmiotów dostarczających media komunalne (w zakresie budowy infrastruktury technicznej),
 - d) inne środki: budżet państwa (program pilotażowy dofinansowania budowanych przez gminy lokali socjalnych oraz noclegowni dla bezdomnych), kredyty, fundusze specjalne, darowizny, fundusze Unii Europejskiej,
2. Dochody i koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy i koszty zarządu

nieruchomościami wspólnymi:

tabela nr 9

		(tys. zł)				
lp.	Treść/rok	2006	2007	2008	2009	2010
	Dochody z tytułu czynszów:					
1	a) lokale mieszkalne	1 824	2 083,2	2.482,46	2.619,7	2.874,7
	b) lokale użytkowe	104	110,00	110,00	110,00	110,00
	c) lokale socjalne	8,9	11,8	16,3	21,5	27,3
Razem dochody:		1.937	2.205	2.610	2.750	3.010

Objaśnienie do tabeli nr 9

⊙lp. 1a – przyjęto do wyliczenia dochodu wskaźnik 68% stawki bazowej czynszu na dany rok który uwzględnia przysługujące zniżki

Uwaga: przychody z tytułu opłat czynszowych podane przy założeniu 100 % ściągальności opłat . Przy założeniu ściągальności opłat czynszowych na poziomie 80-85 % dysproporcja pomiędzy przychodami, a planowanymi kosztami wzrośnie.

Przychody stanowią iloczyn powierzchni mieszkaniowego zasobu gminy i stawki czynszu za 1 m² po uwzględnieniu obniżki stawki wyjściowej.

tabela nr 10

lp.	Treść/rok	2006	2007	2008	2009	2010
1	Koszty utrzymania zasobów	81 950	80 100	80 550	78 900	79 850
	a) koszty remontu	1 140	1 495	1 640	1 694	1 885
2	Koszty utrzymania zasobów gminy w nieruchomościach wspólnych (udział gminy)					
	a) koszty remontu	440	430	420	410	400
	b) koszty eksploatacji i konserwacji	530	470	500	490	480
	c) zaliczka dla wspólnot za lokale komunalne	530	515	540	535	520
Razem koszty		2 640	2 910	3 100	3 129	3 285

Uwaga: w wyliczeniach nie ujęto wynagrodzenia zarządzającego za zarządzanie budynkami będącymi w 100% własnością gminy

Objaśnienie do tabeli nr 10

⊙lp. 1a – dane z tabeli nr 5 lp.1 a

⊙lp. 2a – dane z tabeli nr 5 lp.1 b

⊙lp. 2b – średni koszt konserwacji eksploatacji i bieżących napraw w roku 2005

kształtował się na poziomie 0,50 zł/m² lokalu mieszkalnego. Do wyliczeń roku 2006 przyjęto stawkę 0,60 zł/m² uwzględniając w niej koszt przeglądu pięcioletniego. Stawkę na rok 2007 przyjęto w wysokości 0,55 zł/m², natomiast na lata 2008-2010 - 0,60 zł/m². Stawki w poszczególnych latach pomnożono przez powierzchnię z tabeli nr 2

⊙lp. 2c – zaliczka dla wspólnot za lokale komunalne znajdujące się we wspólnotach w roku 2005 wynosiło 0,60 zł/m² powierzchni lokalu. Na lata 2006-2007 do wyliczeń przyjęto stawkę z roku 2005. Lata 2008-2010 wyliczono o stawkę 0,65 zł/m². Stawki w poszczególnych latach pomnożono przez powierzchnię z tabeli nr 2

ROZDZIAŁ VII

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Koordynowanie zamian lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej i zmiana ich statusu na lokale socjalne
2. Promowanie zamiany mieszkań o dużym metrażu na mniejsze w przypadku kłopotów z terminowym płaceniu czynszu.
3. Egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszu oraz podjęcie przez ZAMK działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku:
 - a) natychmiastowe reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności-przeprowadzenie wywiadu środowiskowego i ustalenie sytuacji materialnej i życiowej najemcy w celu określenia sposobu pomocy (dodatek mieszkaniowy, obniżenie stawki czynszu),
 - b) proponowanie ratalnej spłaty zobowiązań,
 - c) konsekwentne kierowanie do Sądu pozwów o wydanie nakazów zapłaty i na ich podstawie przesyłanie wniosków o wszczęcie postępowania egzekucyjnego,
 - d) wypowiedzanie umowy najmu i kierowanie do Sądu pozwów o eksmisję,
4. Wybudowanie lokali socjalnych w celu umożliwienia wyegzekwowania nakazów eksmisji wobec zadłużonych najemców.

ROZDZIAŁ VIII

Korzyści i zagrożenia realizacji programu.

1. Przewidywane korzyści z realizacji programu:
 - a) złagodzenie deficytu lokali socjalnych i mieszkaniowych,
 - b) poprawa gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
 - c) uporządkowanie zasad polityki czynszowej,
 - d) zahamowanie procesów degradacji budynków,
 - e) obniżenie kosztów eksploatacji oraz konserwacji zasobu,
2. Przewidywane zagrożenia realizacji programu:
 - a) dezaktualizacja potrzeb w okresie 5 lat,
 - b) zmniejszenie przychodów w związku z systematycznym zwiększeniem zasobu lokali socjalnych i niskim czynszem,
 - c) zmniejszenie przychodów w związku ze sprzedażą lokali użytkowych,
 - d) brak systemowych rozwiązań wspierania przez budżet państwa zadań gminy w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XV/97/95 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 02 czerwca 1995 r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne oraz Uchwała Nr XXIX/277/01 z dnia 31 maja 2001 r. o zmianie Uchwały Nr XV/97/95.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.