

**Uchwała Nr XV/122/08**  
**Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie**  
**z dnia 21 października 2008 r.**

**w sprawie przyjęcia “Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Czarna Woda w latach 2009 - 2013”**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 i art.40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 , poz.1591 z późn. zmianami ) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 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 ze zm.),

Rada Miejska w Czarnej Wodzie uchwała co następuje:

**§ 1**

Uchwała się “Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Czarna Woda w latach 2009 – 2013”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Zobowiązuje się Burmistrza Miasta Czarna Woda do realizacji “Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2009 – 2013”.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY MIEJSKIEJ**  
*Tadeusz Zaremski*

**Uzasadnienie**

Zasady polityki czynszowej określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy uchwalony przez Radę Gminy na okresy co najmniej pięcioletnie.

Mając na uwadze, że stawka czynszu za lokale mieszkalne nie była zmieniana od 2002 r. podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Czarna Woda na lata 2009 - 2013**

“Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Czarna Woda na lata 2009 -2013” zwany w dalszej treści “Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miejskiej Czarna Woda oraz szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która stworzy warunki dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale mieszkalne, stanowiące własność gminy miejskiej Czarna Woda.

Na dzień 30.09.2008 r. łączna ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy wynosi:

- 29 lokali mieszkalnych komunalnych,
- 32 lokale mieszkalne socjalne,
- 1 lokal zastępczy.

### **I. Prognoza dotycząca wielkości oraz technicznego zasobu mieszkaniowego.**

1. Aktualnie gminny zasób mieszkaniowy tworzy 29 lokali mieszkalnych komunalnych, 32 lokale mieszkalne socjalne i 1 lokal zastępczy, z czego:
  - 2 lokale komunalne przy ul. Słowackiego 2,
  - 3 lokale komunalne przy ul. Słowackiego 3,
  - 1 lokal komunalny przy ul. Słowackiego 4,
  - 1 lokal komunalny przy ul. Słowackiego 7,
  - 1 lokal komunalny przy ul. Słowackiego 9,
  - 4 lokale komunalne przy ul. Słowackiego 11,
  - 1 lokal komunalny przy ul. Słowackiego 13,
  - 4 lokale komunalne przy ul. Mickiewicza 4,
  - 4 lokale komunalne przy ul. Mickiewicza 6,
  - 6 lokali komunalnych przy ul. Mickiewicza 8,
  - 1 lokal komunalny przy ul. Mickiewicza 9,
  - 1 lokal komunalny przy ul. Starogardzkiej 13,
  - 14 lokali socjalnych przy ul. Słowackiego 21,
  - 7 lokali socjalnych przy ul. Dworcowej 4,
  - 5 lokali socjalnych przy ul. Dworcowej 10,
  - 6 lokali socjalnych przy ul. Słonecznej 12,
  - 1 lokal zastępczy w Hucie Kalnej

## **2. Prognoza zmian w zasobie mieszkaniowym Gminy:**

- a/ planuje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy w zakresie lokali socjalnych,
- b/ zakłada się zmniejszenie zasobu mieszkaniowego gminy, poprzez dążenie w miarę możliwości do sprzedaży lokali komunalnych.

## **3. Stan techniczny lokali mieszkalnych:**

Lokale mieszkalne posiadają następujący stan techniczny:

- 8 lokali mieszkalnych komunalnych jest w dobrym stanie technicznym,
- 14 lokali mieszkalnych socjalnych jest w dobrym stanie technicznym,
- 21 lokali mieszkalnych komunalnych wymaga remontów bieżących,
- 18 lokali mieszkalnych socjalnych wymaga remontów bieżących

## **4. Plan remontów i modernizacji lokali mieszkalnych.**

Plan remontów łączy się ze stanem technicznym budynków i jest następujący:

- w latach 2009 – 2013 – w każdym roku stopniowa realizacja w zależności od zabezpieczonych środków finansowych. Remonty bieżące będą obejmować- w zależności od stanu technicznego lokalu wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, naprawę lub wymianę pokryć dachowych, naprawę rynien i rur spustowych, naprawę instalacji elektrycznych, odnowienie klatek schodowych.

## **II. Zasady polityki czynszowej w latach 2009 – 2013.**

1. Stawki czynszu w latach 2009 – 2013 mogą być ustalane na okres co najmniej jednego roku. Podwyżki czynszu powinny dążyć do osiągnięcia w jak najkrótszym okresie czasu, zgodnie z ustawą o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stawek czynszu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokali. Pozwoli to na zapobieganie degradacji zasobów mieszkaniowych w Gminie.

2. Stawkę bazową czynszu, ustaloną przez Burmistrza Miasta, obniża się w następujących przypadkach:

- brak centralnego ogrzewania - 20%,
- brak łazienki - 5%
- brak instalacji kanalizacji - 5%.

Przy obliczaniu stawki czynszu dla danego lokalu sumuje się wszystkie obniżki, które mają zastosowanie w przypadku tego lokalu.

Stawka czynszu za przydzielony lokal socjalny będzie wynosić połowę najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

## **III. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą przede wszystkim czynsze. Stąd tak ważne są działania mające na celu zdyscyplinowanie najemców w zakresie regularnego wnoszenia opłat z tytułu czynszu. Działania te polegać będą zwłaszcza na bieżącym prowadzeniu windykacji należności czynszowych.
  2. Jednocześnie przewiduje się finansową pomoc gminy w przypadku trudności materialnych gospodarstw domowych poprzez przyznawanie dodatków mieszkaniowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zgodnie z uchwałą Rady Miasta Nr XXVIII/210/06 z dnia 26 kwietnia 2006 r. rozkładanie zaległości na raty lub ich
-

częściowe umarzenie.

3. Dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej z budżetu gminy, ponad zakładany w programie 50% udział gminy w kosztach remontów, przewiduje się wyłącznie w wyjątkowych sytuacjach, np. gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania remontu z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i mienia.
- IV. Szczegóły polityki czynszowej, źródeł finansowania i planu remontów przedstawiono w załączniku do "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2009 – 2013".

## Załącznik do "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Czarna Woda na lata 2009 – 2013".

### 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Analiza potrzeb wynikająca z przeprowadzonych oględzin doprowadziła do wniosku, że w posiadanych przez Gminę zasobach mieszkaniowych należy dokonać wymiany okien ( dotyczy to 38 lokali mieszkalnych) w zasobach komunalnych i socjalnych.

Plan finansowy obejmuje również remont instalacji elektrycznej w budynkach socjalnych przy ul. Dworcowej oraz remont kominów w budynkach socjalnych przy ul. Słonecznej jak i również malowanie klatek schodowych w dwóch budynkach socjalnych – po remoncie instalacji elektrycznej.

**Wartość koniecznych nakładów w celu realizacji remontów wyniesie ok. 120.000,00 zł.**

Program nie obejmuje ewentualnych kosztów remontów w przypadku wystąpienia zdarzeń nagłych (zerwanie dachów, uszkodzenie budynków).

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- przychody z tytułu najmu lokali użytkowych,
- dotacje celowe z budżetu gminy na częściowe pokrycie kosztów remontów.

Planuje się stopniowy wzrost stawek czynszu z tym, że w pierwszym roku w celu dostosowania stawki czynszu do wzrostu bieżących wydatków planuje się ją zwiększyć o ok. 25%, a w następnych latach sukcesywnie o ok. 10%.

Decyzję o podwyższeniu stawki czynszu podejmuje Burmistrz Miasta.

Ulega ona podwyższeniu nie częściej niż 1 raz na 12 m-cy. Wpłaty wnoszone w formie czynszu powinny pozwalać na pokrycie kosztów administrowania, kosztów remontów i modernizacji budynków, kosztów utrzymania powierzchni wspólnych (tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni), utrzymaniu czystości w częściach wspólnych oraz wokół budynku, ubezpieczeniu budynku i podatek od nieruchomości.

Stawkę bazową czynszu stosuje się w odniesieniu do 41 lokali mieszkalnych o pow. 1.668,19 m<sup>2</sup>, co stanowi 67,21 % całej powierzchni zajmowanej przez lokale komunalne i socjalne.

Stawkę bazową czynszu zmniejsza się z tytułu:

- braku centralnego ogrzewania o 20 % - dotyczy to 9 lokali o pow. 394,53 m<sup>2</sup> pu.
- braku centralnego ogrzewania i instalacji kanalizacji o 25 % - dotyczy to 5 lokali o pow. 171,50 m<sup>2</sup> pu.
- braku centralnego ogrzewania, instalacji kanalizacyjnej i łazienki o 30% - dotyczy to 3 lokali o pow. 99,20 m<sup>2</sup> pu.

Najniższą stawkę opłacają mieszkańcy lokali socjalnych tj. 50% najniższej stawki w gminie i tych lokali nie obejmują już obniżki czynszu. Są to cztery lokale socjalne o pow. 148,65 m<sup>2</sup>pu.

Gmina będzie w kolejnych latach kontynuować sprzedaż lokali mieszkalnych (komunalnych).

## Harmonogram wymiany okien w lokalach komunalnych i socjalnych

- 1. W roku 2009** zostanie wymienionych 25 okien w lokalach komunalnych za kwotę 24.320,- zł
  - ul. Mickiewicza 4/1 - dwa okna
  - ul. Mickiewicza 4/11 - dwa okna
  - ul. Mickiewicza 6/4 - jedno okno
  - ul. Mickiewicza 6/8 - dwa okna
  - ul. Mickiewicza 6/10 - trzy okna
  - ul. Mickiewicza 8/4 - jedno okno
  - ul. Mickiewicza 8/9 - jedno okno
  - ul. Mickiewicza 8/8 - dwa okna
  - ul. Mickiewicza 8/14 - dwa okna
  - ul. Słowackiego 2/1 - trzy okna
  - ul. Słowackiego 3/7 - trzy okna
  - ul. Słowackiego 7/12 - trzy okna
- 2. W roku 2010** zostanie wymienionych 11 okien i przeprowadzony remont instalacji elektrycznej za kwotę 23.840,- zł.
  - ul. Słowackiego 3/8 - dwa okna
  - ul. Słowackiego 9/11 - dwa okna
  - ul. Słowackiego 11/12 - cztery okna
  - ul. Słowackiego 11/23 - jedno okno
  - ul. Słowackiego 13/9 - dwa okna
  - remont instalacji elektrycznej ul. Dworcowa 10
- 3. W roku 2011** zostanie wymienionych 5 okien i przeprowadzony remont instalacji elektrycznej za kwotę 23.312,- zł
  - ul. Mickiewicza 9/4 - dwa okna
  - ul. Mickiewicza 6/7 - trzy okna
  - remont instalacji elektrycznej ul. Dworcowa 4
- 4. W roku 2012** zostaną wymienione 22 okna i drzwi za kwotę 23.510,- zł.
  - ul. Słoneczna 12a - sześć okien
  - ul. Słoneczna 12b - siedem okien
  - ul. Słoneczna 12c - sześć okien
  - ul. Dworcowa 10/3 - trzy okna
  - ul. Mickiewicza 8/8 - wymiana drzwi wejściowych
- 5. W roku 2013** zostanie wymienionych 29 okien za kwotę 25.018,- zł
  - ul. Dworcowa 4/1 - jedno okno
  - ul. Dworcowa 4/2 - dwa okna
  - ul. Dworcowa 4/3 - trzy okna
  - ul. Dworcowa 4/5 - cztery okna
  - ul. Dworcowa 4/6 - trzy okna
  - ul. Dworcowa 4/7 - trzy okna
  - ul. Dworcowa 4/4 - jedno okno
  - ul. Dworcowa 10/1 - jedno okno
  - ul. Dworcowa 10/2 - dwa okna
  - ul. Dworcowa 10/4 - cztery okna
  - ul. Dworcowa 10/5 - trzy okna

Planowaną ilość sprzedaży lokali przedstawia tabela nr 1.

	2009	2010	2011	2012	2013
Ilość mieszkań	2	2	2	2	2

Prognozy co do wielkości posiadanych zasobów gminy przedstawia tabela nr 2 (lokale komunalne)

Rok	Powierzchnie mieszkaniowego zasobu gminy w m <sup>2</sup>	Łączna ilość posiadanych lokali
2009	1.208,79	26
2010	1.106,19	24
2011	1.003,78	22
2012	925,65	20
2013	814,06	18

Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia tabela nr 3

Rok	Wydatki ogółem	Bieżąca eksploatacja	Remonty	Udział Gminy
2009	84.998	72.838	12.160	12.160
2010	88.570	76.650	11.920	11.920
2011	92.257	80.601	11.656	11.656
2012	96.896	85.141	11.755	11.755
2013	100.032	88.893	11.139	13.879

Zakładając, że w pierwszym roku obowiązywania programu stawka bazowa czynszu wyniesie 2,50 zł/m<sup>2</sup>pu, co stanowi 31,06% stawki czynszu liczonej wg 3% wartości odtworzeniowej i będzie co roku podnoszona o 10% pozwoli to w 5 latach obowiązywania programu na realizację zakładanego planu remontów