

**UCHWAŁA NR XI/72/11
RADY MIEJSKIEJ W DROHICZYNIE**

z dnia 30 września 2011 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta i gminy
Drohiczyn na lata 2011 - 2015.**

Na podstawie art.4, art.21 ust.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U z 2005r. Nr 31 poz.266 zmiany z 2006r. Dz. U. Nr 86, poz.602, Nr 94, poz.657, Nr 167, poz.1193, Nr 249, poz.1833, z 2007r. Dz. U. Nr 128, poz.902, Nr 173, poz.1218, z 2010r. Dz. U. Nr 3, poz.13) oraz art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, zmiany Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz.717 i Nr 162, poz.1568; z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203; z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457; z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337; z 2007r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218; z 2008r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458, z 2009r. Nr 52, poz.420, Nr 157, poz.1241, z 2010r. Nr 28, poz.146, Nr 40, poz.230, Nr 106, poz.675, Nr 40, poz. 230; z 2011r. Nr 117, poz. 679; Nr 134, poz. 777; Nr21, poz. 113), Rada Miejska w Drohiczynie uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się “Wieloletni programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta i gminy Drohiczyn” stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się burmistrza Drohiczyna do ustalenia stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie miasta i gminy Drohiczyn, zgodnie z przyjętymi zasadami polityki czynszowej.

§ 3. Traci moc uchwała XXI/164/05 Rady Miejskiej w Drohiczynie z dnia 26 kwietnia 2005r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i gminy Drohiczyn (ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2005r. Nr 120, poz.1461).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

mgr inż. Marian Rogowiec

WIELOLETNI PROGRAM Gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i gminy Drohiczyn na lata 2011 - 2015

Podstawa prawna opracowania: przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U z 2005r. Nr 31 poz.266 z późn.zm.).

Spis treści:

I. Mieszkaniowy zasób miasta i gminy Drohiczyn.

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale.
3. Plan sprzedaży lokali.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta i gminy Drohiczyn. Definicje pojęć. Obsługa organizacyjna. Obsługa finansowo-ekonomiczna. Obsługa techniczno-eksploatacyjna. Obsługa prawna.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wysokość wydatków z podziałem na poszczególne koszty.
8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

WSTĘP

Jednym z istotnych zapisów ustawy jest nałożenie na gminy wymogu opracowania Wieloletniego programu gospodarki zasobem mieszkaniowym gminy.

Niniejszy program stanowić będzie podstawę do wprowadzenia podwyżek stawek czynszowych, zgodnie z art.8.

Cytowana ustawa zmienia dotychczasowe zasady uchwalania podwyżek czynszu regulowanego.

Z dotychczasowej kompetencji w tym zakresie przepisanej Radzie Miejskiej pozostaje jedynie obowiązek uchwalenia Wieloletniego programu określającego politykę czynszową i dalszego powierzenia podejmowania konkretnych decyzji o wysokości i terminie podwyżek czynszu regulowanego Burmistrzowi Drohiczyna. Kolejnym istotnym zapisem ustawy, który powinien obejmować Wieloletni program jest określenie zasad i sposobu organizacji zarządzania i administrowania komunalnymi nieruchomościami mieszkaniowymi.

Mieszkaniowy zasób miasta i gminy: jest to zasób, w skład którego wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa spółdzielczego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

I. MIESZKANIOWY ZASÓB MIASTA I GMINY DROHICZYN

Zasób mieszkaniowy obejmuje lokale będące własnością miasta i gminy Drohiczyn pozostające w zarządzie/administracji:

- Urzędu Miejskiego w Drohiczynie. W skład tego zasobu wchodzi:
- Lokale mieszkalne w budynkach, stanowiących nieruchomości komunalne gminy.

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Zarządca Nieruchomości - Urząd Miejski w Drohiczynie

Miasto Drohiczyn

Lp.	Położenie	Ilość lokali	Powierzchnia w m2
1.	Drohiczyn ul. W.Ks Witolda 12	4	2000,4
2.	Drohiczyn ul. W.Ks Witolda 20	4	159,4
3.	Drohiczyn ul. Mieszka I 3	2	61,31
4.	Drohiczyn ul. Pl.Kosciuszki 22	3	116,66
5.	Drohiczyn ul. Szmitta 5	2	37
6.	Drohiczyn ul. Piłsudskiego 42	1	28

- razem budynki - 6

- razem mieszkania - 16

- łączna powierzchnia w m2 - 602,77

Lokal położony w Drohiczynie przy ul. Szmitta 5 jest lokalem socjalnym.

Gmina Drohiczyn

Lp.	Położenie	Ilość lokali	Powierzchnia w m2
1.	Ostrożany	2	98
2.	Smorczewo	1	43
3.	Miłkowice Janki	1	62
4.	Śledzianów	1	68
5.	Putkowice Nadolne	1	79,4
6.	Narojki	1	48,16
7.	Bryki	1	177,3

razem budynki

- 7- razem mieszkania

- 8- łączna powierzchnia w m2 - 575,86

Na terenie Gminy Drohiczyn nie ma lokali socjalnych.

Struktura wiekowa komunalnego zasobu mieszkaniowego.

Miasto Drohiczyn

Miasto Drohiczyn

	% budynków	% mieszkań
Budynki zrealizowane do 1945 roku	40	33
Budynki zrealizowane w latach 1946-1980	60	67
Budynki zrealizowane po 1981 roku		

Gmina Drohiczyn

	% budynków	% mieszkań
Budynki zrealizowane do 1945 roku	50	43
Budynki zrealizowane w latach 1946-1980	33	43
Budynki zrealizowane po 1981 roku	17	14

Stan techniczny:**Miasto Drohiczyn**

	% budynków	% mieszkań
Wodociąg	75	87
Kanalizacja	75	87
Gaz przewodowy		
Centralne ogrzewanie	33	50
Centralna ciepła woda		
Łazienka	50	69
WC	50	69

Gmina Drohiczyn

	% budynków	% mieszkań
Wodociąg	100	100
Kanalizacja	75	75
Gaz przewodowy		
Centralne ogrzewanie	25	25
Centralna ciepła woda		
Łazienka	75	75
WC	75	75

Nie przewiduje się zwiększenia lub zmniejszenia mieszkaniowego zasobu miasta i gminy Drohiczyn.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale.

Potrzeby mieszkaniowe:

Liczba podań złożonych na przydział mieszkania.

Miasto Drohiczyn

Nazwa lokali	Ilość szt.
Komunalne	15
Socjalne	1
Razem	16

Gmina Drohiczyn

Nazwa lokali	Ilość szt.
Komunalne	8
Socjalne	0
Razem	8

Plan remontów:

- wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych i socjalnych – 2011r. - 2013r.
- wymiana stolarki drzwiowej w lokalach mieszkalnych i socjalnych – 2012r. - 2014r. -
- remont dachu budynku przy ul.W.Ks Witolda 12 – 2012r. -
- wykonanie przyłącza do kanalizacji sanitarnej budynków przy ul.W.Ks Witolda 12 i ul.W.Ks Witolda 20 – 2011r. -
- wymiana pieca CO w budynku ul.W.Ks Witolda 20 – 2013r. -

remont dachu budynku w Smorczewie – 2014r. -
przebudowa instalacji wodociągowej, CO i sanitarnej w budynkach – 2013r. - 2015r. -
odnowienie klatek schodowych (roboty malarskie) – 2012r. - 2015r. -
naprawa ogrodzeń działek – 2013r. - 2015r.

3. Planowana sprzedaż lokali.

Nie planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych lub socjalnych.

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1/ Zmiany czynszu najmu mogą być dokonywane w okresach nie krótszych niż jeden rok.

2/ Podwyżki czynszu za używanie lokali nie mogą przekraczać w danym roku średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony, nie więcej niż o:

- 50% jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej,

- 25% jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1% i nie przekracza 2% wartości odtworzeniowej,

- 15% jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2% i nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej.

3/ Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych:

Czynniki podwyższające stawkę bazową		% podwyżki stawki bazowej
1.	Mieszkania wyposażone w instalację CO	30
2.	Mieszkania wyposażone w instalację wodociagową	30
3.	Mieszkania wyposażone w instalację kanalizacyjną	30
Czynniki obniżające stawkę bazową		% obniżki stawki bazowej
1.	Mieszkania w suterenie lub na strychu	30
2.	Mieszkania zaciemnione bez otworów okiennych	30
3.	Mieszkania bez instalacji elektrycznej	30

W przypadku gdy jednocześnie występują czynniki podwyższające i obniżające wysokość stawki, procenty (sumę procentów w przypadku wystąpienia więcej niż jednego z czynników) podwyżek dodaje się, zaś obniżek odejmuje.

4/ Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki czynszu najmu w gminnym zasobie mieszkaniowym wyliczonego dla danego lokalu socjalnego.

5/ Zmiana stawek czynszu może nastąpić w drodze pisemnego wypowiedzenia złożonego z trzymiesięcznym wyprzedzeniem, na koniec miesiąca kalendarzowego.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Definicje pojęć:

1. Zarządzanie nieruchomością - należy przez to rozumieć działalność zawodową wykonywaną przez zarządców na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Polega ono na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tą nieruchomość.

2. Właściciel nieruchomości - należy przez to rozumieć Gminę Drohiczyn.

Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy będą zarządzane przez Urząd Miejski w Drohiczynie.

Zarządca zapewnia:

Obsługę organizacyjną, obejmującą m.in.

a/ prowadzenie i aktualizowanie ewidencji lokali z uwzględnieniem powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych oraz prowadzenie indywidualnych kartotek,

b/ przyjmowanie, ewidencjonowanie zgłoszeń, interwencji i wniosków najemców lokali oraz załatwianie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,

c/ prowadzenie obsługi najemców w zakresie zasiedlania i zwalniania lokali mieszkalnych, w tym uczestniczenie w spisywaniu protokołu zdawczo-odbiorczego w przypadku opróżnienia lokali,

d/ prowadzenie kontroli administrowanych lokali w zakresie ewentualnych pustostanów,

e/ potwierdzanie lub odmowa potwierdzenia uprawnień do przebywania w lokalu mieszkalnym osobom, które

zamierzają się w tym lokalu zameldować oraz współdziałanie z organami ewidencji ludności,
f/ sprawdzanie realizacji przez najemców obowiązków wynikających z umowy lub obowiązujących przepisów,
wydanie w tym zakresie zaleceń, kontrolowanie ich realizacji,
g/ wydawanie poświadczeń lub zaświadczeń związanych z najmem lokali.

Obsługę finansowo-ekonomiczną.

a/ prowadzenie obsługi lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie wymiaru czynszu, opłat za świadczenia lub innych opłat zgodnie z obowiązującymi przepisami,

b/ prowadzenie imiennych kartotek najemcy w zakresie naliczonego czynszu lub opłat oraz dokonanych wpłat, jak również występujących zaległości i nadpłat,

c/ podejmowanie działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości czynszowych i opłat związanych z umową najmu, wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucji, z zachowaniem trybu dopuszczonego prawem,

d/ dokonanie przeliczeń wysokości należności w przypadku zmiany wysokości czynszu lub opłat eksploatacyjnych - na podstawie dyspozycji właściciela.

Obsługę techniczno-eksploatacyjną.

a/ nadzór nad stanem technicznym lokali w zakresie określonym obowiązującymi przepisami,

b/ usuwanie awarii w zakresie obciążającym Właściciela,

c/ sporządzanie zestawienia robót remontowych lokali przekraczających czynności konserwacji, oraz ocena pożądanej kolejności robót,

d/ organizacja i nadzór nad wykonywaniem robót remontowych w lokalach w zakresie zatwierdzonym przez właściciela.

Obsługę prawną, obejmującą m.in.

a/ sporządzanie umów najmu na lokale mieszkalne zgodnie z wzorem.

b/ nadzór w zakresie przepisów Ustawy.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

1) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych przekazywanych z budżetu gminy,

2) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów,

3) dotacje z budżetu państwa,

4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Z opłat czynszowych

Lp.	Rok	Wpływy z opłat czynszowych za lokale mieszkalne w złotych	Wpływy z opłat czynszowych za lokale użytkowe w złotych	Razem złotych
1.	2011	33.650,55	89.044,68	122.695,23
2.	2012	38.208,48	89.044,68	127.253,16
3.	2013	38.208,48	89.044,68	127.253,16
4.	2014	40.118,90	97.949,15	138.068,05
5.	2015	40.118,90	97.949,15	138.068,05

UWAGA: wpłaty przyjęto przy uwzględnieniu 100% ściągальności.

7. Wysokość wydatków z podziałem na poszczególne koszty:

Planowany koszt utrzymania lokali mieszkalnych miasta i gminy Drohiczyn w latach 2011 - 2015

Lp.	Rok	Koszt utrzymania nieruchomości w złotych	Media w złotych	Remonty lokali i budynków w złotych	Razem
1.	2011	2.500	55.000	30.000	87.500
2.	2012	2.500	59.000	35.000	96.500
3.	2013	2.500	62.000	45.000	109.500
4.	2014	2.500	65.000	50.000	117.500
5.	2015	2.500	68.000	120.000	190.500
Razem		12.500	309.000	280.000	601.500

8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
w trakcie remontów budynków i lokali nie przewiduje się zamiany lokali,
ze względu na znaczne potrzeby mieszkaniowe nie przewiduje się zbycia lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy
priorytetowym zadaniem będzie zabezpieczenie przez Gminę odpowiedniej ilości lokali socjalnych w aspekcie realizacji wyroków sądowych.

Opracował: Sylwester Zgierun - inspektor d/s gospodarki komunalnej, ochrony środowiska i spraw obronnych
Urzędu Miejskiego w Drohiczynie w oparciu o:

1. Dane UM Drohiczyn.
2. Przepisy Ustawy.

Drohiczyn, wrzesień 2011r.