

**UCHWAŁA NR XLVIII /565/2013
RADY MIEJSKIEJ W DZIWNOWIE**

z dnia 30 grudnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dziwnów
na lata 2014-2018.**

Na podstawie art. 21 ust 1 pkt 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (DZ.U Nr 71 poz. 733) Rada Miejska w Dziwnowie **uchwała, co następuje:**

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dziwnów na lata 2014-2018 w brzmieniu jak załącznik nr 1 do niniejszej uchwały

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dziwnowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady

Joanna Piwińska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVIII/565/2013
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 30 grudnia 2013 r.

**Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Dziwnów na lata 2014-2018**

**ROZDZIAŁ 1
Zasady ogólne**

- 1.1. Program ustala zadania w zakresie remontów i modernizacji budynków komunalnych, plan sprzedaży lokali, polityki czynszowej, zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy oraz źródła finansowania.
- 1.2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - a. Gminie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć Gminę Dziwnów,
 - b. wspólnocie samorządowej – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców gminy Dziwnów,
 - c. mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkaniowych w tym lokale socjalne będących własnością Gminy Dziwnów położonych w budynkach mieszkalnych oraz znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowiących współwłasność Gminy,
 - d. budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny stanowiący własność Gminy,
 - e. lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny przy zachowaniu minimum powierzchniowego,
 - f. lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć równorzędny lokal wobec lokalu dotychczas zajmowanego, znajdujący się w tej samej miejscowości,
 - g. lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć lokal samodzielny pod działalność gospodarczą, garaż lub pomieszczenie gospodarcze, przeznaczone do użytkowania na cele inne niż mieszkalne,
 - h. remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie w budynku robót budowlanych w celu przywrócenia wartości użytkowej lub technicznej elementów budynku,
 - i. modernizacji – należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu oraz wyposażenia w nowe instalacje,
 - j. lokator/najemca – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, której Burmistrz Dziwnowa na zasadzie odrębnej umowy wynajął lokal mieszkalny lub użytkowy stanowiących własność Gminy,
 - k. czynszu komunalnym – należy przez to rozumieć czynszu ustalonym dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dziwnów,
 - l. ustawie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2002 r. Nr 71, poz.733 z późn. zm.).
- 1.3. Gmina wynajmuje lokal mieszkalny na podstawie obowiązującej Uchwały Rady Gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dziwnów.

ROZDZIAŁ 2

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

2.1. Opis stanu istniejącego.

2.1.1. Według stanu na dzień 31 października 2013 r. zasób mieszkaniowy gminy Dziwnów tworzą:

- a) 33 lokale mieszkalne w 7 budynkach gminnych,
- b) 39 lokali mieszkalnych w 21 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- c) 1 pomieszczenie tymczasowe

2.1.2. Na gminny zasób mieszkaniowy składa się w sumie z 73 lokali mieszkalnych, w tym:

- a) 33 lokali socjalnych,

b) 1 lokal związany ze stosunkiem pracy

c) 1 pomieszczenie tymczasowe

Średnia powierzchnia użytkowa komunalnego lokalu mieszkalnego wynosi ok. 44,50 m², a średnia powierzchnia użytkowa lokalu socjalnego wynosi ok. 35,50 m².

2.1.3. Lokale komunalne znajdują się w większości w budynkach starych, wybudowanych przed 31.12.1946 r. i ich stan techniczny jest adekwatny do wieku. Najnowszy obiekt to budynek przy ulicy Szkolnej 4C w Międzywodziu. Stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany, zależny od różnych czynników, w tym:

- wieku budynku,
- konstrukcji,
- wyposażenia budynku,
- rodzaju i ilości przeprowadzonych remontów.

* *Willa przy ul. Parkowa 5 w Dziwnowie (w której Gmina Dziwnów posiada udział w wysokości 36,18%) wpisana jest do rejestru zabytków pod nr 293 decyzją DZ-4200/02/O/2006 z dnia 14.12.2006 roku. W związku z czym wszystkie remonty na nieruchomości wspólnej budynku mieszkalnego będą prowadzone po uzyskaniu zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.*

Zestawienie lokali w rozbiciu na lokale stanowiące własność Gminy, lokale socjalne i lokale związane ze stosunkiem pracy stanowią załączniki przedstawione na końcu niniejszego opracowaniu w formie tabelarycznej.

Konstrukcja budynków.

Zróżnicowane wiekowo budynki posiadają pod względem konstrukcyjnym różnorodne rozwiązania, tj. odzwierciedlają wymogi i normy obowiązujące w różnych okresach. Do podstawowych wad elementów konstrukcyjnych zaliczyć można:

- a) uszkodzenia fundamentów, wynikające najczęściej z braku odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej, wysokiego poziomu agresywnych wód gruntowych, co w konsekwencji prowadzi do osiadania fundamentów i spękania ścian budynków;
- b) uszkodzenia stropów drewnianych, wynikające z niewłaściwie przeprowadzonych remontów i przeróbek lokali przez najemców, zawilgocenia elementów drewnianych oraz braku systematycznej konserwacji;
- c) zły stan drewnianych konstrukcji dachów, wynikający z zawilgocenia przez nieszczelne pokrycie, brak konserwacji przeciw grzybobójczej;
- d) ogólny brak odpowiedniej izolacji termicznej budynków prowadzący do przemarzania różnych jego elementów konstrukcyjnych.

Wyposażenie budynków.

Budynki, w których znajduje się zasób mieszkaniowy Gminy Dziwnów, wyposażone są w instalację: wodną (ok. 93 % lokali opomiarowanych), kanalizacyjną, elektryczną, centralne ogrzewanie oraz w ogrzewanie etażowe.

Instalacje wodne: w większości budynków są w znacznym stopniu wyeksploatowane. Postępujące zakamienianie i korozja rur wodociągowych zmniejsza przekrój rur instalacji wewnętrznej. Obecnie ze względów finansowych wykonywane są prace mające na celu bezpośrednie usuwanie awarii lub drobne konserwacje.

Instalacje kanalizacyjne: wszystkie budynki położone w Gminie Dziwnów włączone są do sieci miejskiej. Stan techniczny przyłączy kanalizacyjnych jest dobry. Budynek w Strzeżewie posiada własny zbiornik na nieczystości płynne.

Instalacje elektryczne: w większości budynków będą wymagały w najbliższych latach modernizacji lub wymiany ze względu na znaczne wyeksploatowanie oraz wzrost zapotrzebowania energetycznego (dodatkowe urządzenia elektryczne w mieszkaniach) nieadekwatnym do projektowanego.

Instalacje centralnego ogrzewania: W budynkach znajdują się różne systemy ogrzewania. W niektórych lokalach stosowane jest ogrzewanie elektryczne co odbija się na wysokości rachunków za energię elektryczną. Należy stopniowo doprowadzić do likwidacji systemów elektrycznego ogrzewania jak również pieców etażowych na rzecz zastosowania ogrzewania gazowego. Tym bardziej, że wciąż następuje gazyfikacja Gminy Dziwnów.

Rodzaj i ilość przeprowadzanych remontów:

W ostatnich latach remonty, obejmujące substancję mieszkaniową, prowadzone były na podstawie zatwierdzonego przez Radę Miejską corocznie planu remontów. Ponadto, były wykonane wymagane Prawem Budowlanym przeglądy okresowe budynków, polegające m.in. na sprawdzaniu:

- stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej całego budynku,
- przewodów wentylacyjnych i dymowych,
- instalacji elektrycznej i odgromowej.

Ze względu na stan techniczny czterorodzinny budynek mieszkalny przy ulicy Kaprała Koniecznego 2 w Dziwnowie, według ekspertyzy biegłego z 2007 r., może być eksploatowany do pięciu lat, a później powinien być przeznaczony do rozbiórki. Okres wskazany w ekspertyzie biegłego upłynął. Budynek jest nadal zamieszkały.

2.2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

2.2.1. Według stanu na dzień 31 października 2013 r. w Gminie zamieszkuje – 3909 osób, z tego w poszczególnych miejscowościach:

Dziwnów - 2695;

Dziwnówek - 382;

Łukęcin - 151;

Międzywodzie - 681 osób.

2.2.2. Gmina posiada dokumentację budowlaną oraz kosztorysową adaptacji na lokale socjalne i komunalne budynku „Jantar” w Dziwnowie. Wykonanie inwestycji stworzy 24 lokale socjalne i 29 lokali komunalnych.

2.2.3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla Gminy Dziwnów w poszczególnych latach przedstawia

Tabela nr 1. Przy prognozowaniu przyjęto, że 25 lokali mieszkalnych zostanie sprzedanych w okresie pięciu lat. Do prognozy ujęto tylko istniejące obiekty – nie uwzględniano w niej adaptacji „Jantara”.

Tabela nr 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

Stan na dzień	Lokale komunalne mieszkalne		Lokale użytkowe	Garáže	Pom. gosp.	Lokale socjalne		Lokale tymczasowy		Razem
	[szt.]	[m ² pow. użytkowej]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[szt.]	[m ² pow. użytkowej]	[szt.]	[m ²]	[m ²]
31.10.2013	39	1734,25	213,82	39,50	186,80	33	1173,43	1	13,34	3361,14
Sprzedaż 2013	0	0								
Przychód 2013	0	0								
31.12.2013	39	1600,75	213,82	39,50	186,80	33	1173,43	1	13,34	3361,14
Sprzedaż 2014	3	133,50	24,19 adaptacja		154,80					312,49
Przychód 2014	0	0				1	24,19			24,19
31.12.2014	36	1467,25	189,63	39,50	32,00	34	1197,62	1	13,34	3072

4										,84
Sprzedaż 2015	3	133,50								120
Przychód 2015	0	0								
31.12.2015	33	1333,75	189,63	39,50	32,00	34	1197,62	1	13,34	2858,37
Sprzedaż 2016	3	133,5								120
Przychód 2016	0	0								
31.12.2016	30	1320,25	189,63	39,50	32,00	34	1197,62	1	13,34	2738,37
Sprzedaż 2017	3	133,50								120
Przychód 2017	0	0								
31.12.2017	27	11186,75	189,63	39,50	32,00	34	1197,62	1	13,34	2618,37
Sprzedaż 2018	3	133,50								120
Przychód 2018	0	0								
31.12.2018	24	1053,25	189,63	39,50	32,00	34	1197,62	1	13,34	2618,37

Uwaga: W Tabeli nr 1 nie są ujęte:

- 1) pomieszczenia gospodarcze przynależne do lokali mieszkalnych,
- 2) powierzchnia budynków zakupionych od MON- budynek „Jantar”
- 3) dwa lokale mieszkalne znajdujące się w kompleksie szkolnym.

W tabeli 1 nie wykazano przychodu związanego z adaptacją budynku „Jantar” na lokale mieszkalne (49 lokali)

2.2.4. Prognoza wielkości zapotrzebowania na lokale mieszkalne w Gminie Dziwnów w poszczególnych latach przedstawia *Tabela nr 2*, która uwzględnia lokale socjalne dla osób w stosunku, do których będzie orzeczona eksmisja. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne będzie podlegać corocznej weryfikacji.

Tabela nr 2. Prognoza zapotrzebowania na lokale mieszkalne.

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Na lokale soch.(eksmisje)		6	3	3	3	3
Na lokale zamienne(remonty, rozbiórki)		4	1	1	1	2
Lista oczekujących w tym na poprawę warunków mieszkalnych.	58	63	68	73	78	81

2.2.5. Lokale zamienne.

Gmina zapewnia lokale zamienne wraz z pokryciem kosztów przeprowadzki lokatorom, którzy muszą opuścić lokal w związku z rozbiórką, przy zdarzeniach losowych lub remontach kapitalnych budynku.

2.2.6. Lokale socjalne.

W celu poszerzenia oferty lokali socjalnych dla osób o niskich dochodach stan lokali socjalnych będzie zwiększany poprzez:

- a) budowę lokali socjalnych,
- b) adaptacje na lokale mieszkalne pomieszczeń/budynków pełniących dotychczas inne funkcje,

c) wprowadzenie do mieszkaniowego zasobu Gminy lokali lub nieruchomości nadających się do wykorzystania jako lokale socjalne.

ROZDZIAŁ 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynku i lokali mieszkalnych z podziałem na kolejne lata.

3. Potrzeby remontowe zasobu gminnego.

Potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego w okresie 2014-2018 szacowane na kwotę ok. 480 000,00 zł. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z czym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenie obiektów pod względem przeciwpożarowego.

Analiza rzeczowa zakresu potrzeb remontowych w lokalach i budynkach komunalnych:

	Pokrycia dachowe i ocieplenie	Przyłącza gazowe do budynku/wewn. Instalacja gazowa	Zmiana sposobu ogrzewania	Stolarka okienna i drzwiowa	Stolarka podłogowa	Przewody dymowe i wentylacyjne	Łazienka
2014	Kwiatowa 17 Kaprała Koniecznego 2	Mickiewicza 11/14 Dziwnów – adaptacja na lokal mieszkalny	Parkowa 5 2 lokale + wymiana pieców na Dziwnej 45, Kwiatowa 17	5 szt.	Wymiana balkonu na Parkowej 5, Kościelna 39	2 lokale	
2015	Dziwna 45	Kościelna 36 Dziwnów	3 lokale	6 szt.	2 lokale	3 lokale	Kasztanowa 14
2016		Szkolna 4 c Międzywodzie (zmiana systemu gazowego)	5 lokali	4 szt.	1 lokal	2 lokale	
2017			4 lokali	4 szt.	1 lokal	2 lokale	
2018			5 lokali	4 szt.	1 lokal	2 lokale	

Uwaga: Ze względu na ograniczone możliwości finansowe plan remontów i modernizacji, w układzie rzeczowym i wartościowym w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, będzie przedkładany corocznie do zatwierdzenia przez Radę Miejską w Dziwnowie.

3.1. Ustalając roczne plany remontowe należy skupić się na utrzymaniu gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Tabela nr 3. Przewidywalny plan wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Remonty bieżące i naprawy konserw. w budynkach komunalnych	45 000,00	61 000,00	58 000,00	66 000,00	51 000,00	61 000,00
Udział gminy w remontach i modernizacjach we WM	43 000,00	40 000,00	38 000,00	36 000,00	35 000,00	34 000,00
Ogółem	88 000,00	101 000,00	96 000,00	102 000,00	86 000,00	95 000,00

3.2. Remonty i modernizacje części wspólnych budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Dziwnów będą finansowane poprzez wpłaty na fundusz remontowy. Gmina wpłacać będzie środki finansowe proporcjonalnie do udziału w danej wspólnocie.

ROZDZIAŁ 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

4. Rynek nieruchomości.

W ostatnich pięciu latach zasób mieszkaniowy Gminy utrzymywał się na zrównoważonym poziomie. Jest to wynikiem niskiej prywatyzacji spowodowanej brakiem zainteresowania wykupem lokali przez najemców. W latach 2009-2013 Gmina sprzedała 26 lokali mieszkalnych, natomiast wybudowała i zaadoptowała 14 lokali mieszkalnych.

4.1. Gmina powinna dążyć do posiadania takiej ilości zasobów mieszkaniowych w latach 2014-2018, żeby móc zapewnić lokale socjalne oraz lokale związane ze stosunkiem pracy. W tym celu wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne wymienione w załączniku nr 2 dot. lokali związanych ze stosunkiem pracy i załączniku nr 3 dot. lokali socjalnych uchwały nr XLVI/545/2013 z dnia 27 listopada 2013.

4.2. Zasady sprzedaży.

W Gminie Dziwnów sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana jest aktualnym najemcom w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) oraz obowiązującą Uchwałę Nr XLII/522/2013 z dnia 16 września 2013 Rady Gminy w Dziwnowie w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie ustalenia zasad zbywania lokali mieszkalnych oraz zasad udzielenia bonifikaty od ceny nieruchomości lokalowych.

W latach 2013-2018 Gmina będzie dążyć do wycofania udziałów gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez całkowitą sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach, w których udział Gminy stanowi mniej niż 20%. W przypadku braku zainteresowania najemcy wykupem lokalu w budynku wspólnot mieszkaniowych gmina będzie dążyć do zamiany mieszkań lub przeniesienia najemcy, w wyniku której zostanie taki lokal sprzedany nowemu najemcy lub zbyty w drodze przetargu.

Gmina dążyć będzie do nie tworzenia lokali socjalnych we wspólnotach.

4.3. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych.

Przewiduje się, że stan zasobów mieszkaniowych z dnia 30 października 2013 r. zostanie zmniejszony w poszczególnych latach o 15 lokali mieszkalnych:

Tabela nr 4. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	Razem
Lokale mieszkalne	3	3	3	3	3	15

ROZDZIAŁ 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

5. Obowiązująca polityka czynszowa pozwoli na utrzymanie dotychczasowego czynszu w lokalach komunalnych, w tym w lokalach socjalnych, a tym samym obniżenia wskaźnika zadłużenia najemców. Wpływy z czynszu pozostaną głównym źródłem finansowania kosztów utrzymania gminnych zasobów mieszkaniowych oraz kosztów eksploatacji i wynagrodzenia Zarządców we wspólnotach mieszkaniowych według posiadanych udziałów. Remonty i naprawy w lokalach komunalnych będą wykonywane w ramach posiadanych środków finansowych.

5.1. W gminie Dziwnów funkcjonują następujące rodzaje czynszów:

a) za lokale mieszkalne i użytkowe,

b) za lokale socjalne i tymczasowe.

Stawkę czynszu za lokale socjalne i tymczasowe ustala się w wysokości połowy minimalnej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy Dziwnów. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek.

5.2. Wysokość stawki bazowej czynszu za lokale komunalne w latach 2014-2018 ustala się w wysokości 2,5% wartości odtworzeniowej 1 m² p.u. ogłaszanej przez Wojewodę Zachodniopomorskiego za ostatni kwartał roku poprzedzającego wprowadzenie nowej stawki.

5.3. Stawka bazowa czynszu dotyczy standardowego mieszkania komunalnego, wyposażonego w: instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, instalację gazu ziemnego, instalację ciepłej wody, posiadającego ogrzewanie, łazienkę, WC oraz pomieszczenie przynależne do lokalu.

5.4. *Tabela nr 5.* Kształtowanie się stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych.

Rok	Stawka bazowa zł/m ²	Stawka maksym. zł/m ²	Stawka minimalna zł/m ²	Stawka w lokalach socjalnych zł/m ²
2014	7,64	9,17	2,29	1,15
2015	7,87	9,44	2,36	1,18
2016	8,10	9,72	2,43	1,42
2017	8,35	10,02	2,51	1,26
2018	8,60	10,32	2,58	1,29

5.5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, ciepłej wody, wody oraz odbioru nieczystości płynnych i stałych.

5.6. *Tabela nr 6.* Kształtowanie się stawki czynszu netto za najem gminnych lokali użytkowych w latach 2013-2018

Rok	Garaże zł/m ²	Pomieszczenia gospodarcze zł/m ²	Lokale pod działalność gospodarczą zł/m ²	Lokale pod działalność użyteczności publicznej zł/m ²
2013	12,16	7,90	48,28	17,23
2014	12,52	8,14	49,73	17,75
2015	12,90	8,38	51,22	18,23
2016	13,29	8,63	52,76	18,83
2017	13,69	8,89	54,34	19,39
2018	14,10	9,16	55,97	19,97

5.7. Stawki za lokale użytkowe podane w Tabeli nie dotyczą umów zawartych w drodze przetargu. Stawka czynszu ustalona w umowie będzie corocznie waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS, publikowany w Monitorze Polskim.

5.8. Uwzględniając wartość użytkową lokalu mieszkalnego wykazanego w umowie najmu, stawkę za 1m² powierzchni lokalu ustala się w ten sposób, że do stawki bazowej czynszu stosuje się wskaźniki procentowe podwyższające lub obniżające jej wysokość.

Tabela nr 7. Wskaźniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu ze względu na wartość użytkową lokalu mieszkalnego. Wskaźniki nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i tymczasowe.

L.P.	CZYNNIK	SZCZEGÓŁY	Wskaźnik %
1	Ogólny stan techniczny budynku	budynki do kapitalnego remontu lub rozbiórki	- 20
		budynki zbudowane przed 1945 r. bez kapitalnego remontu w ciągu ostatnich 10 lat	- 10
		budynki zbudowane, adoptowane lub po	+ 10
	Lokalizacja lokalu	poddasze, suterena	- 5
Lokalizacja budynku	centrum miejscowości*	+ 10	
	lokal mieszkaniowy znajdujący się poza miejscowością będącą siedzibą gminy	- 10	
2	Wyposażenie mieszkania w urządzenia techniczne	brak instalacji gazowej	- 5
		brak instalacji ciepłej wody	- 10
		brak centralnego ogrzewania	- 10
		lokal z WC bez łazienki	-5
		lokal z WC lecz łazienka poza lokalem	-5
		lokal po modernizacji ogrzewania	+ 10
		lokal ogrzewany elektrycznie	- 25
		ogrzewanie piecowe lub etażowe C.O. na opał stały	- 10
		zainstalowany domofon lub antena zbiorcza	+ 1
sprzątanie części wspólnych budynku	+ 5		
3	Usytuowanie lokalu w budynku	budynek mieszkalny do dwóch lokali	+5
4	Atrakcyjność użytkowa lokalu	powierzchnia użytkowa lokalu powyżej 65 m ²	+ 1
		ślepa kuchnia – aneks	- 5
		lokal bez pomieszczenia przynależnego	- 5
		Balkon	+ 1
5			

*) za centrum miejscowości uważa się następujące ulice: Dziwnów: Reymonta, Mickiewicza, Parkowa; Międzywodzie: Wojska Polskiego, Armii Krajowej.

5.9. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia opróżnienia lokalu, zobowiązana jest co miesiąc do zapłaty odszkodowania. Wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oblicza się zgodnie z przepisami ustawy.

5.10. Na indywidualny wniosek lokatora czynsz najmu lokalu mieszkalnego może być obniżony jeśli lokator:

- 1) spełnia kryteria dochodowe, określone w uchwale Rady Miejskiej w Dziwnowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dziwnów,
- 2) zawarł umowę najmu na lokal na czas nieoznaczony,
- 3) nie pobiera dodatku mieszkaniowego na dzień złożenia wniosku,
- 4) nie ma zaległości w opłatach za lokal mieszkalny, a w przypadku lokali zadłużonych, jest zawarta ugoda na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty według ustalonych zasad
- 5) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami).

5.11. Stawka czynszu po obniżce nie może być niższa od aktualnie obowiązującej stawki czynszu za najem lokalu socjalnego.

5.12. Obniżka czynszu, na wniosek lokatora, może być udzielana na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego będzie to uzasadniał, właściciel lokalu na wniosek lokatora, będzie mógł udzielić obniżki czynszu na kolejne 12 miesięcy lub zaproponować zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego na lokal socjalny.

5.13 Szczegółowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminny, o których

ROZDZIAŁ 6

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.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem komunalnym gminy, obejmującym lokale mieszkalne i użytkowe, garaże, komórki, należy do zadań Samorządowego Zakładu Budżetowego - Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Dziwnowie z siedzibą przy ul. Mickiewicza 19. W latach objętych programem nie przewiduje się zmiana w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Dziwnów. Możliwa będzie zmiana formy prawnej zakładu – obecnie samorządowy zakład budżetowy Gminy Dziwnów.

Zarządzanie budynkami należącymi do wspólnot mieszkaniowych, gdzie Gmina Dziwnów jest współwłaścicielem, odbywa się poprzez zarząd wspólnoty mieszkaniowej i indywidualnego Zarządcę. Zadania i obowiązki prywatnych zarządców szczegółowo określa zawarta z nimi umowa o zarządzanie.

Nadzór nad działalnością prywatnych zarządców sprawować będzie w imieniu Gminy Dziwnów Dyrektor Samorządowego Zakładu Budżetowego - Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Dziwnowie oraz wybrany zarząd wspólnot mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

7. Dochody z gospodarki mieszkaniowej.

7.1. Podstawowym źródłem utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2013-2018 będzie czynsz najmu za lokale mieszkalne i użytkowe. Inne źródła finansowania mogą stanowić: dochody z reklam, dotacje z budżetu Gminy, kredyty bankowe itp.

7.2. Przychody ADM przy następujących założeniach:

- a) corocznego wzrostu bazowej stawki czynszu mieszkalnego o ok. 3 %,
- b) corocznego wzrostu stawki za lokale użytkowe o ok. 3%.

Tabela nr 8. Przychód ADM.

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Czynsz za lokale mieszkalne	129 065,00	131 532,00	142 732,00	154 726,00	167 785,00	181 965,00
Czynsz za lokale użytkowe	57 778,00	56 500,00	46 260,00	47 650,00	49 080,00	50 500,00
Pozostałe przychody	14 580,00	15 840,00	16 630,00	17 630,00	18 340,00	19 253,00
Razem	186 843,00	203 873,00	205 622,00	220 006,00	235 205,00	251 718,00

ROZDZIAŁ 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem.

8. Wysokość wydatków na substancję mieszkaniową w latach 2014-2018.

8.1. Wydatki za 2013 r. na substancję mieszkaniową zrealizowano na poziomie: 229 843,00 zł.

Przy założeniu, iż wydatki na substancję mieszkaniową będą wzrastać w kolejnych latach o 3 %, wobec czego wydatki będą kształtowały się następująco:

Tabela nr 9. Wydatki na substancję mieszkaniową.

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018
Remonty i zakup materiałów	101 000,00	96 000,00	102 000,00	86 000,00	95 000,00
Koszty bieżącej eksploatacji lokali komunalnych	146 098,00	150 481,00	154 996,00	159 645,00	164 434,00
Koszty zarządzania i eksploatacji WM	30 376,00	31 287,00	32 226,00	33 192,00	34 188,00
Razem	277 474,00	277 768,00	289 222,00	278 837,00	293 622,00

Uwaga:

1) Wydatki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych będą pokrywane ze środków finansowych Gminy Dziwnów. Można spodziewać się, że nastąpi wzrost wysokości dotychczasowych zaliczek na fundusz remontowy w latach 2014-2018 na poziomie 0,30 zł. za 1 m².

8.2. Zestawienie przychodów i kosztów w latach 2014-2018.

Tabela nr 10. Zestawienie przychodów i kosztów

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018
Przychody	203 873	205 622	220 006	235 205	251 718
Koszty eksploatacji ADM i Zarządcy	176 474	181 786	187 222	192 837	198 622
Remonty	101 000	96 000	102 000	86 000	95 000
W tym zaliczka na fundusz remontowy wspólnot	40 000	38 000	36 000	35 000	34 000
W tym dotacja z Gminy Dziwnów dla ADM	33 601	34 164	33 216	8 335	7 904

Uwaga: Ze względu na to, że różnica pomiędzy przychodami z czynszu i kosztami pozwala tylko na remonty awaryjne, to zaplanowane remonty w budynkach i lokalach komunalnych będą wykonywane tylko z dotacji Gminy Dziwnów.

ROZDZIAŁ 9

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

Warunkiem powodzenia w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych jest tworzenie właściwej polityki Państwa w zakresie budowy lokali socjalnych oraz lokali zamiennych. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą podejmowane działania polegające na:

- sukcesywnej sprzedaży lokali komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- zamianie lokali pomiędzy najemcami,
- zamianie lokali zadłużonych na mniejsze,
- zwiększeniu liczby odzyskanych lokali komunalnych o niższym standardzie, które będą zwalniać lokatorzy przeprowadzający się do nowych mieszkań komunalnych w celu poprawy swoich warunków mieszkaniowych.

Ze względu na trudną sytuację materialną większość wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Dziwnów nie jest w stanie wykonać kosztownych remontów substancji mieszkaniowej, a w szczególności remontów dachów i elewacji. Dlatego w części środki na remonty pozyskiwane będą poprzez wynajem swoich terenów pod działalność gospodarczą w okresie sezonu letniego lub zaciągnięciem kredytów bankowych.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy - stan na dzień 31 października 2013 r.

-	Adres	Pow.	pow.	Ilość	Wyposażenie
---	-------	------	------	-------	-------------

Lp		użytkowa	mieszkal.	pokoje	łazienka	WC	CO
Dziwnów							
1	Mickiewicza 2a/2	47,81	25,03	2	+	+	-
2	Mickiewicza 2a/3	36,99	25,66	2	+	+	+
3	Mickiewicza 2a/4	49,36	28,79	2	+	+	-
4	Mickiewicza 2a/5	52,05	33,99	2	+	+	-
5	Mickiewicza 2a/7	54,01	28,27	2	+	+	-
6	Mickiewicza 11/4	31,31	22,2	2	-	+	-
7	Mickiewicza 27/1	46,9	31,2	2	+	+	+
8	Mickiewicza 27/2	46,9	31,2	2	+	+	+
9	Mickiewicza 42	41,3	30,05	2	-	+	+
10	Słowackiego 9/3	20,8	14	1	-	+	-
11	Słowackiego 9a/2	40,9	24,5	1	+	+	-
12	Parkowa 3/1	40,23	30,8	2	+	+	+
13	Parkowa 5/2	27,13	16,35	1	+	+	-
14	Parkowa 5/5	45,57	29,32	2	+	+	-
15	Kościelna 39/1	56,65	36	2	+	+	-
16	Kościelna 36/4	20,5	11,29	1	-	+	-
17	Kościelna 36/3	31,9	22,68	2	+	+	-
18	Kościelna 36/6	31,91	22,68	2	+	+	-
19	Kościelna 61/6	19,2	15,8	1	-	+	-
20	Kpr. Koniecznego 2/1	15,91	10,22	1	-	+	-
21	Kpr. Koniecznego 2/2	68,26	43,4	4	+	+	-
22	Kpr.	50,6	35,9	3	+	+	-

	Koniecznego 2/3						
23	Kpr. Koniecznego 2/4	23,45	16	1	+	+	-
24	Os. Rybackie 10 f	15,98	9,75	1	-	+	-
25	Niezlomnych 1/4	51,83	33,8	2	-	+	-
26	Reymonta 2/3	45,63	27,06	2	+	+	-
27	Reymonta 4/10	41,07	23,78	1	+	+	-
28	Dziwna 4a/2	39,67	23,39	1	+	+	+
29	Dziwna 4a/4	48,93	25,53	2	+	+	+
30	Dziwna 4a/8	54,43	31,19	2	+	+	+
31	Dziwna 4a/9	53,23	31,04	2	+	+	+
32	Dziwna 4a/14	28,88	17,47	2	+	+	+
33	Dziwna 45/1	19	12,48	1	-	+	-
34	Dziwna 45/2	14,39	10,05	1	-	+	-
35	Dziwna 45/3	18,66	10,02	1	-	+	-
36	Dziwna 45/4	20,17	14,74	1	-	+	-
37	Dziwna 45/5	30,92	25,51	2	-	+	-
38	Dziwna 45/6	27,48	22,85	2	-	+	-
39	Dziwna 45/7	17,22	11,04	1	-	+	-
40	Dziwna 45/8	19,93	10,07	1	-	+	-
41	Dziwna (kontener)	13,34	10,35	1	-	+	-
42	Mała 3	67	50,31	4	+	+	+
Międzywodzie							
43	Kasztanowa	48,83	28,3	2	+	+	-

	12/3						
44	Kasztanowa 12/5	14,26	12	1	-	+	-
45	Kasztanowa 14/2	46,86	26,34	2	+	+	-
46	Ar. Krajowej 8/2	68,98	48,34	3	+	+	-
47	Ar. Krajowej 8/3	57,25	34,21	3	+	+	-
48	Ar. Krajowej 8/5	55,17	36,56	3	+	+	-
49	Wojska Polskiego 3/4	59,91	38,73	3	+	+	-
50	Szkolna 1/2	34,87	24,96	1	+	+	-
51	Kasztanowa 11/1	47,57	28,08	2	+	+	-
52	Kasztanowa 11/2	51,66	33,51	2	+	+	-
53	Kasztanowa 11/4	42,03	27,25	2	+	+	-
54	Kasztanowa 11/5	37,48	22,55	1	+	+	-
55	Kwiatowa 17/1	87,71	43,9	4	+	+	-
56	Kwiatowa 17/3	48	22,56	2	+	+	-
57	Szkolna 4c/1	62,8	37,28	3	+	+	+
58	Szkolna 4c /2	54,25	30,83	2	+	+	+
59	Szkolna 4c/3	44,01	29,49	2	+	+	+
60	Szkolna 4c/4	62,8	37,28	3	+	+	+
61	Szkolna 4c/5	62,71	37,28	3	+	+	+
62	Szkolna 4c/6	54,15	30,83	2	+	+	+
63	Szkolna 4c/7	53,75	30,77	2	+	+	+
64	Szkolna 4c/8	62,71	37,28	3	+	+	+

65	Szkolna 4c/9	47,81	26,49	2	+	+	+
66	Szkolna 4c/10	43,21	16,53	1	+	+	+
67	Szkolna 4c/11	38,91	17,06	1	+	+	+
68	Szkolna 4c/12	47,81	26,49	2	+	+	+
Strzeżewo							
69	Strzeżewo 1/1	42,25	19,06	1	+	+	-
70	Strzeżewo 1/1a	33,39	19,62	1	+	+	-
71	Strzeżewo 1/2	69	50,91	3	+	+	-
72	Strzeżewo 1/3	26,48	16,6	1	+	+	-
73	Strzeżewo 1/4	28,8	13,6	1	+	+	-

Wykaz lokali mieszkalnych, których najem związany jest ze stosunkiem pracy:

lp	Adres	Pow. użytkowa	pow. mieszkal.	Ilość pokoi	Wyposażenie		
					Łazienka	WC	CO
1	Szkolna 1/2 Międzywodzie	34,87	24,96	1	+	+	-
2	Mała 3 Dziwnów	67,00	50,31	4	+	+	+

Wykaz lokali socjalnych

-	Lp	Adres	Pow. użytkowa	pow. mieszkal.	Ilość pokoi	Wyposażenie		
						łazienka	WC	CO
Dziwnów								
	1.	Dziwna 45/1	19	12,48	1	-	+	-
	2.	Dziwna 45/2	14,39	10,05	1	-	+	-
	3.	Dziwna 45/3	18,66	10,02	1	-	+	-
	4.	Dziwna 45/4	20,17	14,74	1	-	+	-
	5.	Dziwna 45/5	30,92	25,51	2	-	+	-
	6.	Dziwna 45/6	27,48	22,85	2	-	+	-
	7.	Dziwna 45/7	17,22	11,04	1	-	+	-
	8.	Dziwna 45/8	19,93	10,07	1	-	+	-

9	Dziwna 4a/2	39,67	23,39	1	+	+	+
10	Dziwna 4a/4	48,93	25,53	2	+	+	+
11	Dziwna 4a/8	54,43	31,19	2	+	+	+
12	Dziwna 4a/14	28,88	17,47	2	+	+	+
13	Kpr. Koniecznego 2/1	15,91	10,22	1	-	+	-
14	Kpr. Koniecznego 2/2	68,26	43,4	4	+	+	-
15	Kpr. Koniecznego 2/3	50,6	35,9	3	+	+	-
16	Kpr. Koniecznego 2/4	23,45	16	1	+	+	-
17	Kościelna 61/6	19,2	15,8	1	-	+	-
18	Mickiewicza 2a/2	47,81	25,03	2	+	+	-
19	Mickiewicza 2a/4	49,36	28,79	2	+	+	-
20	Kościelna 36/6	31,91	22,68	1	+	+	-
21	Parkowa 5/2	27,13	16,35	1	+	+	-
Międzywodzie							
22.	Kasztanowa 11/2	51,66	33,51	2	+	+	-
23	Kasztanowa 11/4	42,03	27,25	2	+	+	-
24	Kasztanowa 11/5	37,48	22,55	1	+	+	-
25	Kasztanowa 12/5	14,26	12	1	-	+	-
26	Kasztanowa 14/2	46,86	26,34	2	+	+	-
27	Kwiatowa 17/3	48	22,56	2	+	+	-
28	Wojska Polskiego 3/4	59,91	38,73	3	+	+	-
Strzeżewo							

29.	Strzeżewo 1/1	42,25	19,06	1	+	+	-
30.	Strzeżewo 1/1a	33,39	19,62	1	+	+	-
31	Strzeżewo 1/2	69	50,91	3	+	+	-
32	Strzeżewo 1/3	26,48	16,6	1	+	+	-
33	Strzeżewo 1/4	28,8	13,6	1	+	+	-