

**Uchwały Nr XLI / 273/2008
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 22 grudnia 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy Dziwnów na lata 2009-2013.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym tekst jednolity (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002 Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984; Nr 153 poz.1271; Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr, 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz. 1203; Nr 167 poz. 1759; z 2005 r. Nr 172 poz.144, Nr 175 poz.1457; z 2006 r. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz.1337; z 2007 r. Nr 48 poz. 372, Nr 173 poz.1218, Dz.U. Z 2008 r. Nr 180, poz. 1111) oraz art.21 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266; Dz.U. Z 2004 r. Nr 281 poz. 2783 i 2786; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1883; z 2007 r. Nr 128 poz.902, Nr 173 poz. 1218) Rada Miejska w Dziwnowie

uchwała się , co następuje:

- § 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dziwnów na lata 2009-2013, który stanowi Załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dziwnowa.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady
Mieczysław Lisowski

Załącznik

do Uchwały Nr XLI/ 273/2008
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 22 grudnia 2008 r.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dziwnów na lata 2009-2013

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 2005 r. Nr 31, poz.266 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 30 września 2008 r. zasób mieszkaniowy gminy Dziwnów tworzy:

- a) 20 lokali mieszkalnych w 7 budynkach gminnych,
- b) 62 lokale mieszkalne w 24 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- c) 2 lokale mieszkalne w kompleksie szkolnym przy ul. Mickiewicza 27 w Dziwnowie,
- d) 1 lokal znajduje się w adaptacji w budynku przy ul. Mickiewicza 30 w Dziwnowie.

2.1.2. Na gminny zasób mieszkaniowy składa się w sumie 84 lokali mieszkalnych, w tym :

- a) 13 lokali socjalnych,
- b) 1 lokal związany ze stosunkiem pracy

Średnia powierzchnia użytkowa komunalnego lokalu mieszkalnego wynosi ok. 40 m², a średnia powierzchnia użytkowa lokalu socjalnego wynosi ok. 20 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. Jedynie 14 % budynków zostało wybudowanych po okresie powojennym. 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 (udział Gminy Dziwnów- 63,08 %) wpisana jest do rejestru zabytków pod nr 293 decyzją DZ-4200/02/O/2006 z dnia 14.12.2006 rok. W związku z czym wszystkie remonty na nieruchomości wspólnej budynku mieszkalnego będą prowadzone po uzyskaniu zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.

* Po zmianie sposobu użytkowania budynku administracyjno-technicznego po byłej oczyszczalni ścieków w Dziwnowie ul. Dziwna 45 w 2005 roku powstał budynek jest budynek z 8 lokalami socjalnymi. Pozostałe 4 lokale socjalnych zlokalizowane w budynkach:

- lokal nr 5 przy Kasztanowa 12 w Międzywodziu,
- lokal nr 1 przy ul. Kaprała Koniecznego 2 w Dziwnowie,
- przy ul. Kaprała Koniecznego 12 w Dziwnowie (baza)
- Strzeżewo 1/4 gmina Kamień Pomorski

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. 80 % lokali opomiarowanych), kanalizacyjną, elektryczną, 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 włączone są do sieci miejskiej. Stan techniczny przyłączy kanalizacyjnych jest dobry.

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 posiadają dwa budynki mieszkalne:

-ul . Dziwna 4A w Dziwnowie (zasilana jest gazem ziemnym),

-ul. Parkowa 1A i B w Dziwnowie (na opał stały) oraz

dwa lokale mieszkalne w kompleksie szkolnym przy ul. Mickiewicza 27 w Dziwnowie (gaz ziemny).

Instalacje ogrzewania etażowego i inne: 90 % lokali mieszkalnych ma zabezpieczone ogrzewanie poprzez piece kaflowe bądź ogrzewanie etażowe (piece koksowe) lub elektryczne. Ze względu na gazyfikację miejscowości Dziwnów i ochronę środowiska oraz brak zduna na rynku lokalnym należy rozważyć zmianę sposobu ogrzewania w lokalach mieszkalnych ogrzewanych piecową na ogrzewanie gazowe.

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.

W 2008 roku po pożarze został odtworzony lokal mieszkalny przy ul. Kpr. Koniecznego 2/1 w Dziwnowie.

Ze względu na stan techniczny jednorodzinny budynek komunalny przy ul. Wolności 26 w Dziwnówku przeznacza się do pilnej rozbiórki. Również czterodzinny 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.

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

2.2.1. Według stanu na dzień 30 września 2008 r. w Gminie zamieszkują - 4 062 osoby, z tego w poszczególnych miejscowościach:

Dziwnów - 2 901 ;

Dziwnówek - 384;

Łukęcin - 139;

Międzywodzie -636 osób.

2.2.2. Od 1 stycznia 2004 r. Gmina Dziwnów nie posiada planu przestrzennego zagospodarowania dla zdecydowanej większości terenów. W dniu 28 sierpnia 2007 roku

2012									
Przychód 2012	0	0							
Stan 31.12.2012	42	1527,78	21,00	30,70	0	13 363,22	0	1 942,70	
Sprzedaż 2013	5	260,00						260,00	
Przychód 2013	0	0							
Stan 31.12.2013	37	1 267,78	21,00	30,70	0	13 363,22	0	1 682,70	

Uwaga: W Tabeli nr 1 nie są ujęte :

- 1) pomieszczenia gospodarcze przynależne do lokali mieszkalnych,
- 2) powierzchnia budynków zakupionych od MON- 3 851,30 m²,
- 3) dwa lokale mieszkalne znajdujące się w kompleksie szkolnym.

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Na lokale socjalne(eksmisje)	6	3	2	8	5	2
Na lokale zamienne(remonty, rozbiórki)	1	1	1	1	2	4
Lista oczekujących w tym na poprawę warunków mieszkaln.	58	65	70	75	80	85

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 2009-2013 szacowane na kwotę ok. 311 600,00 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	Zmiana sposobu ogrzewania.	Izolacja budynku	Stolarka okienna i drzwiowa	Stolarka podłogowa	Przewody dymowe i wentylac.	Instalacja elektryczn.
2009	Parkowa 5	Mickiewicz za 42	3 lokale	Mickiewicz za 2a	9 szt.	2 lokale	2 lokale	1 lokal
2010	Mickiewicza 2a		2 lokale		6 szt.	2 lokale	3 lokale	1 lokal
2011	Mickiewicza 42		1 lokal	Mickiewicz za 42	4 szt.	1 lokal		1 lokal
2012	Strzeżewo 1		1 lokal	Strzeżewo 1	4 szt.	1 lokal		1 lokal
2013	Kwiatowa 17		1 lokal		4 szt.	1 lokal		1 lokal

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 niepogorszonym.

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

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Remonty bieżące i naprawy konserw. w budynkach komunalnych	80 447,00	90 000,00	70 200,00	60 100,00	50 400,00	40 900,00
Udział gminy w remontach i modernizacjach we Wspólnotach Mieszkaniowych	15 000,00	20 489,00	17 025,00	12 505,00	8 865,00	7 100,00
Ogółem	95 447,00	110 489,00	87 225,00	72 605,00	59 265,00	48 000,00

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 wspólnotcie.

ROZDZIAŁ 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

4. Rynek nieruchomości.

W ostatniej dekadzie nastąpiło znacznie zmniejszenie ilości zasobu mieszkaniowego Gminy. Jest to wynikiem prowadzonej na szeroką skalę prywatyzacji. W latach 1998 -2008 Gmina sprzedała-180 lokali mieszkalnych natomiast wybudowała i zaadoptowała-38 lokali mieszkalnych.

4.1. Gmina powinna dążyć do posiadania takiej ilości zasobów mieszkaniowych w latach 2009-2013, 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 socjalnych i załączniku nr 3 dot. lokali związanych ze stosunkiem pracy uchwały Nr XXXIX/ 417 / 2006 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 12 września 2006 r. z późniejszymi zmianami, w sprawie utworzenia mieszkaniowego zasobu gminy.

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 XII/118/2003 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 5 grudnia 2003 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz zasad udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości lokalowych.

W latach 2009-2013 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 31 grudnia 2008 r. zostanie zmniejszony w poszczególnych latach o 25 lokali mieszkalnych:

Tabela nr 4. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	Razem
Lokale mieszkalne	5	5	5	5	5	25

ROZDZIAŁ 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

5. Zasady polityki czynszowej.

Zasady ustalania czynszów w gminie określa ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.). Pięcioletnia polityka czynszów w latach 2009-2013 doprowadzi do urealnienia opłat czynszowych za mieszkania w stosunku do rosnących kosztów ich eksploatacji i utrzymania, m.in. energii elektrycznej, wywozu nieczystości stałych, usług kominiarskich, usług konserwatorskich oraz obowiązkowych przeglądów budynków wynikających z Prawa budowlanego. Proces urealnienia czynszów będzie powiązany z ochroną uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat

mieszkańców poprzez **stosowanie obniżek czynszu**, o której mowa w pkt.5.9.- pkt.5.11. niniejszego rozdziału.

W Gminie funkcjonują następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne i użytkowe,
- b) za lokale socjalne.

Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek. Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie. Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy i obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię elektryczną. Wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych powinny pokrywać pełne koszty administracyjne ADM, wynagrodzenie Zarządcy oraz eksploatację bieżącą.

5.1. Dotychczas obowiązująca stawka bazowego miesięcznego czynszu za lokale komunalne za 1 m.p.u. wynosi- 5,21 zł i stanowi 2,27 % wartości odtworzeniowej 1 m.p.u. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi-2, 08 zł tj. połowę najniższej obowiązującej stawki - 4,17 zł za 1 m p.u.

5.2. Stawka bazowa czynszu dotyczy standardowego mieszkania komunalnego, wyposażonego w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, posiadającego ogrzewanie, łazienka z WC oraz pomieszczenie przynależne do lokalu.

5.3. Gmina Dziwnów realizować będzie politykę systematycznego, raz do roku, rewaloryzowania stawek czynszu. Nowa wysokość stawki bazowej czynszu będzie każdorazowo ustalana w drodze zarządzenia Burmistrza Gminy, wydanego do końca marca danego roku kalendarzowego.

5.4. Ustala się następujące wskaźniki procentowe wartości odtworzeniowej w kolejnych latach:

<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
2,52 %	2,65 %	2,85 %	3,00 %	3,20 %

Wykaz stawek czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe zawiera Tabela nr 5 i Tabela nr 6.

Tabela nr 5. Kształtowanie się stawki czynszu za lokale mieszkalne

Przy założeniu wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych za okres od 1 października 2008 r. do 31 marca 2009 r. dla powiatu Kamieńskiego ogłoszony Obwieszczeniem Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 19 września 2008 r. w Dzienniku Urzędowym województwa zachodniopomorskiego wartości równej – 3 241,00 zł.

Rok	Procent wzrostu stawki bazowej	Stawka bazowa zł/m²	Stawka maksymalna zł/m²	Stawka minimalna zł/m²
2009	31	6,83	8,20	5,46
2010	10	7,51	9,01	6,01
2011	10	8,26	9,91	6,61
2012	10	9,09	10,91	7,27
2013	10	10,00	12,00	8,00

5.5. Stawkę czynszu za lokale socjalne ustala się w wysokości połowy minimalnej stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Dziwnów.

Tabela nr 6. Kształtowanie się stawki czynszu netto za najem gminnych lokali użytkowych

Rok	2009	2010	2011	2012	2013
Procent wzrostu %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Garáže (zł/m ²)	11,47	11,81	12,16	12,52	12,90
Pomieszczenia gospodarcze (zł/m ²)	7,45	7,67	7,90	8,14	8,38
Lokale pod działalność gospodarczą (zł/m ²)	45,50	46,87	48,28	49,73	51,22
Lokale pod działalność użyteczności publicznej (zł/m ²)	16,24	16,73	17,23	17,75	18,28

5.6. Wzrost stawek za lokale użytkowe nie będzie dotyczył umów zawartych w drodze przetargu przed dniem uchwalenia niniejsze uchwały. Stawka czynszu ustalona w drodze przetargu będzie wzrastać o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS, publikowany w Monitorze Polskim.

5.7. Uwzględniając wartość użytkową lokalu stawka czynszu za 1m² powierzchni lokalu w umowie najmu ustala się w ten sposób, że do stawki bazowej czynszu stosuje się wskaźniki procentowe podwyższające lub obniżające jej wysokość. Wykaz wskaźników procentowych zawiera Tabela nr 7. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

Tabela nr 7. Wskaźniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu ze względu na wartość użytkową lokalu mieszkalnego..

L.P.	CZYNNIK	SZCZEGÓŁY	WSKAŹNIK [%]
1	Ogólny stan techniczny budynku	Budynki do kapitalnego remontu lub rozbiórki	- 10 %
		Budynki zbudowane, adaptowane lub po kapitalnym remoncie po 10.07.2001 r.	+10 %
	Lokalizacja lokalu	poddasze, suterena	- 5 %
	Lokalizacja budynku	centrum miejscowości *	+ 10 %
2	Wyposażenie mieszkania w urządzenia techniczne	instalacja gazowa	+ 20 %
		centralne ogrzewanie	+ 10 %
		lokal z WC bez łazienki	-5 %

		lokal z WC lecz łazienka poza lokalem	-5 %
		lokal po modernizacji ogrzewania	+ 20 %
		lokal ogrzewany elektrycznie	- 20 %
		Ogrzewanie piecowe lub etażowe C.O. na opał stały	-5 %
3	Usytuowanie lokalu w budynku	budynek mieszkalny do dwóch lokali	+10 %
4	Atrakcyjność użytkowa lokalu	powierzchnia użytkowa lokalu powyżej 80 m ²	+10 %
		ślepa kuchnia-aneks	-5 %
		lokal bez pomieszczenia przynależnego	-5 %
		balkon	+ 5 %
5	Utrzymanie czystości	sprzątanie na częściach wspólnych budynku	+ 50 %

*) Za centrum miejscowości uważa się następujące ulice:

Dziwnów: Reymonta, Mickiewicza (oprócz Mickiewicza 2A), Parkowa, Słowackiego i Sienkiewicza.

Międzywodzie: Wojska Polskiego, Armii Krajowej, Kasztanowa.

5.8. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia opróżnienia lokalu, zobowiązana jest do zapłaty odszkodowania. Odszkodowanie ustalone jest na poziomie 4 % wartości odtworzeniowej 1 m.p.u..

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

- a) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżenia czynszu, określone w uchwale Rady Miejskiej w Dziwnowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dziwnów,
- b) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- c) nie pobiera dodatku mieszkaniowego,
- d) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokali zadłużonych, Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
- e) 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 ze zmianami).

5.10. Stawka czynszu po obniżce nie może być niższa od aktualnie obowiązującej stawki czynszu najmu lokalu socjalnego.

5.11. Obniżka czynszu, na wniosek zainteresowanego, może być udzielana na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego będzie

to uzasadniał, właściciel na wniosek lokatora, będzie mógł udzielić obniżki czynszu na kolejne okres 12 miesięcy.

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

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 Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Dziwnowie z siedzibą przy ul. Mickiewicza 19. W latach objętych programem nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Dziwnów. Możliwa będzie zmiana formy prawnej ZWiK- obecnie budżety zakład Gminy.

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 Zakładu Wodociągów i Kanalizacji 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 2009-2013 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 ok. 10,00 %,
- b) corocznego wzrostu stawki za lokale użytkowe ok. 3,00 %.

Tabela nr 8. Przychód ADM.

Wyszczególn.	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1	2	3	4	5	6	6
Czynsz za lokale mieszkalne	191 130,00	159 280,00	167 689,00	162 349,00	160 713,00	151 552,00
Czynsz za lokale użytkowe	66 771,00	51 560,00	9 288,00	9 564,00	9 852,00	10 152,00
Pozostałe przychody	10 500,00	12 264,00	8 000,00	3 500,00	2 900,00	2 900,00
Razem	268 411,00	223 104,00	184 977,00	175 413,00	173 465,00	1.646044,00

RODZIAŁ 8
Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem.

8. Wysokość wydatków na substancje mieszkaniową w latach 2009 - 2013.

8.1. Wydatki za 2008 r na substancję mieszkaniową zrealizowano na poziomie: 283 411,00 zł.
Przy założeniu, iż wydatki na substancję mieszkaniową będą wzrastać w kolejnych latach o 10 %, wobec czego wydatki będą kształtowały się następująco:

Tabela nr 9. Wydatki na substancję mieszkaniową.

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Remonty i zakup materiałów	95 447,00	110 489,00	87 225,00	72 605,00	59 265,00	48 000,00
Koszty bieżące eksploatacji lokali komunalnych	158 331,00	168 032,00	122 012,00	118 226,00	121 746,00	110 692,00
Koszty zarządzania i eksploatacji wspólnot mieszkaniowych	29 633,00	32 267,00	37 922,00	33 508,00	30 384,00	26 224,00
Razem	283 411,00	310 788,00	247 159,00	224 339,00	211 395,00	184 896,00

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 2009– 2013 na poziomie 0,10 zł. za 1 m².

2) Koszty eksploatacyjne mogą znacznie wzrosnąć ponieważ od stycznia 2009 r. będzie wymagany certyfikat energetyczny na budynki, gdzie dokonywany będzie najem lokali oraz sprzedaż.

8.2. Zestawienie przychodów i kosztów w latach 2009-2013.

Tabela nr 10. Zestawienie przychodów i kosztów

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Razem
Przychody	268 411	223 104	184 977	175 413	173 465	164 604	1.189 974
Koszty eksploatacji ADM i Zarządcy	187 964	200 299	159 934	151 734	152 130	136 896	988 957
Remonty	95 447	110 489	87 225	72 605	59 265	48 000	473 031
Różnica w postaci dotacji z Gminy Dziwnów	-15 000	-87 684	-62 182	-48 926	-37 930	-20 292	-272 014
W tym zaliczka na fundusz remontowy wspólnot	15 000	20 489	17 025	12 505	8 865	7 100	80 984
W tym dotacja z Gminy Dziwnów dla ADM	0	67 195	45 157	36 421	29 065	13 192	191 030

Uwaga: Ze względu na to, że różnica pomiędzy przychodami z czynszu i kosztami pozwala tylko na remonty awaryjne, to zaplanowane remonty w latach 2009-2013 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 w latach 2009-2013 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.

Teren działki nr 854/2 obręb Międzywodzie przy ul. Dziwna 45 w Dziwnowie planowany jest pod budownictwo socjalne. W 2009 roku planowana jest budowa 10 lokali socjalnych.

Na terenie działki nr 156/32 w Międzywodziu przy ul. Szkolnej planowana jest budowa wielorodzinnego budynku komunalnego.

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.

Od stycznia 2009 r. do większości transakcji na rynku nieruchomości (sprzedawanie, wynajmowanie itp.) będzie konieczne posiadanie certyfikatu energetycznego. Wymóg ten wynika z dostosowania polskiego prawa do przepisów unijnych zgodnie z unijną dyrektywą 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. Ze względu na sukcesywną sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych oraz konieczność wygenerowania dodatkowych środków na remonty w latach 2009-2013 i certyfikaty energetyczne należałoby rozważyć sposób zarządzania zasobem komunalnym np. zlecenie tego zadania jednostce budżetowej lub prywatnemu Zarządcy. Prywatny Zarządca oraz jednostka budżetowa nie będą naliczać kosztów ogólnozakładowych jak jest to w zakładzie budżetowym – ZWiK, gdzie zgodnie z zasadami rachunkowości podział kosztów ogólnozakładowych dzieli się proporcjonalnie na prowadzone przez zakład rodzaje działalności.

