

UCHWAŁA Nr XLI/336/2002
Rady Miejskiej w Polczynie Zdroju
z dnia 30 stycznia 2002 r.

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Polczyn – Zdrój na lata 2002 – 2006 .

Na podstawie art.7 ust.1 pkt. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2001 roku Nr 142 , poz. 1591) oraz art.21 ust.1. pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy (Dz.U. z 2001 r. nr 71 , poz. 733) Rada Miejska uchwała , co następuje :

§1

Rada Miejska w Polczynie – Zdroju zatwierdza " Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2002 – 2006 " .

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy .

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
Jadwiga Szymańska
Jadwiga Szymańska

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY POŁCZYN – ZDRÓJ
NA LATA 2002 - 2006**

Rozdział I.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Polczyn – Zdrój.

Na dzień 31 sierpnia 2001 r (dzień prowadzenia analizy) - zasób mieszkaniowy gminy Polczyn – Zdrój to :

1041 lokale w 313 budynkach z tego ;

- 16 budynków na terenie miasta , o 73 lokalach mieszkalnych stanowi w 100 % własność gminy . Na terenie miasta znajduje się 247 budynków , a na terenie gminy 66 ,
- 313 budynków o liczbie lokali gminnych 1041 zorganizowanych zostało w 177 wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez TBS na zlecenie Urzędu Miasta i Gminy , z tego 247 budynków znajduje się na terenie miasta ,
- 17 budynków na terenie miasta objętych jest obcym zarządem
- 53 budynki o liczbie lokali gminnych 105 nie ma ustawowego zarządcy nieruchomości – są to nieruchomości położone na terenie wiejskim , przejęte od AWRSP . Obecnie trwa organizowanie w nich wspólnot .

Ze względu na stan techniczny budynków i wyposażenie lokali mieszkalnych będących własnością gminy , celowe jest zwiększenie tempa prywatyzacji , ze szczególnym uwzględnieniem lokali w budynkach już istniejących wspólnot mieszkaniowych . Lista budynków i mieszkań komunalnych przeznaczonych do pilnej sprzedaży , opracowana zostanie przez Zarząd Gminy .

Działania takie pozwolą na bezpośrednie zainteresowanie lokatorów swoimi mieszkaniami , oraz pozwolą pozyskać dodatkowe środki na finansowanie prac remontowych.

Mając powyższe na uwadze , proponujemy następujące zasady sprzedaży :

1. w budynkach , w których właścicielem w 100% jest gmina , sprzedaż należy uwarunkować zgodą na zakup co najmniej 50 % najemców ,
2. należy uwzględnić zakaz sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach będących w złym stanie technicznym , chyba że sprzedaż będzie dotyczyła wszystkich lokali w budynku ,
3. w uchwale nr XLVI/358/98 z 28 stycznia 98 r. należy dopisać punkt 3 a w następującym brzmieniu : „ w nieruchomościach , w których są małe wspólnoty mieszkaniowe wprowadza się bonifikatę dodatkową w wysokości 15 % ,
4. ze sprzedaży należy wyłączyć mieszkania zlokalizowane na parterach przy Pl. Wolności , ul. Grunwaldzkiej , Rynkowej , Mariackiej i 5-go Marca ,
5. należy stosować indywidualne bonifikaty , zachęcające najemców do nabywania lokali , szczególnie dotyczące lokali w małych wspólnotach i lokali położonych na terenie wiejskim . Zarząd Gminy powinien każdorazowo wynegocjować te bonifikaty i ich propozycje przedstawiać Radzie Miejskiej

Działania te powinny pozwolić na całkowite sprywatyzowanie wspólnot małych , natomiast we wspólnotach większych pozwoli na zmniejszanie udziałów gminy w taki sposób , aby " siła głosu gminy " była adekwatna do jej udziałów .

Można założyć , że przy przyjęciu powyższych propozycji ilość zbytych lokali w kolejnych latach znacznie się zwiększy , co w konsekwencji zmniejszy udział gminy w ogólnym zasobie mieszkaniowym .

Rozdział II.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Polczyn Zdrój na lata 2002 -2006.

Od dnia 10 lipca 2001r nie obowiązują przepisy ustawy z dnia 2 lipca 1994r o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych w której szczegółowo zostały wymienione obowiązki wynajmującego i najemcy w zakresie utrzymania lokalu w odpowiednim stanie technicznym. Aktualnie obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego wg których :

Art. 681. Do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

Podtrzymuje się zasady dotychczas obowiązujące, a sprecyzowane w art.10 Ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych i tak :

1) Zakres prac, które najemca lokalu jest obowiązany wykonać na koszt własny:

- naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, płytek ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
- naprawa i konserwacja okien i drzwi; w tym obustronne malowanie okien oraz malowanie drzwi wejściowych od strony wewnętrznej,
- naprawa i konserwacja wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą
- naprawa i konserwacja pieców węglowych, akumulacyjnych i c.o, trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis

klozetowych, umywalek i zlewozmywaków wraz z syfonami; baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą

- naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany instalacji,
- naprawa i konserwacja etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana
- naprawa, konserwacja i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych
- konserwacja balkonów i pomieszczeń gospodarczych przynależnych do lokali ; z naprawami i wymianą stolarki okiennej i drzwiowej w tych pomieszczeniach włącznie ,
- usunięcie skutków szkód i zniszczeń lokalu i budynku, spowodowanych przez najemcę i członków jego gospodarstwa domowego oraz odwiedzające go osoby.

2) zakres obowiązków , które należą do wynajmującego to :

- utrzymanie w należyтым stanie budynku oraz instalacji; pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców,
- dokonywanie napraw lokali; instalacji i wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy, w szczególności napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych (bez urządzeń odbiorczych), centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników (z wyłączeniem zaworów)
- wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz tynków, jeśli przyczyny uzasadniające wymianę nie powstały z winy najemcy

Jednoznaczne sprecyzowanie zakresu obowiązków najemcy i wynajmującego jest konieczne m.in. celem określenia podziału kosztów prac remontowo – konserwacyjnych w zasobie komunalnym , które należy wykonywać w kolejnych latach .

Przy założeniu, że utrzymane zostaną aktualne proporcje pomiędzy lokalami komunalnymi a lokalami obcymi w których znajdują się zorganizowane wspólnoty mieszkaniowe, potrzeby w zakresie prac remontowo-konserwacyjnych w lokalach gminnych oraz w częściach przypadających na gminę / udział procentowy / nieruchomości (przy założeniu 6 % wzrostu) można oszacować następująco :

zakres remontu	2002	2003	2004	2005	2006
remonty bieżące budynków	341 600	362 096	383 822	406 851	431 262
Remonty kapitalne	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
RAZEM	541 600	562 096	583 822	606 851	631 262

Powyższa kwota ujęta w roku 2002 jest wynikiem możliwości przeznaczenia środków finansowych z planowanego przypisu za lokale mieszkalne, użytkowe oraz za wynajem garaży .

Chcąc określić potrzeby finansowe w zakresie utrzymania zasobów, należy wziąć pod uwagę konsekwencję zbywania lokali , a tym samym systematycznego zmniejszania kosztów zarządu i administracji .

Ogółem planowany przypis z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży

lata	2002	2003	2004	2005	2006
Przypis	1 102 024	1 168 145	1 238 234	1 312 528	1 391 280

Koszty eksploatacji 2002 – 2006 (bieżące utrzymanie nieruchomości – usł. kominiarskie , oczyszczanie chodników, roboty elektryczne , oświetlenie klatek schodowych i piwnic)

lata	2002	2003	2004	2005	2006
Eksploatacja	303 353	321 554	340 847	361 298	382 976

Koszty zarządzania i administrowania 2002-2006 (płace TBS , materiały biurowe itp.)

lata	2002	2003	2004	2005	2006
Zarządzanie	457 071	484 495	513 565	544 379	577 042

Różnicą pomiędzy przypisem z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych a kosztami eksploatacji i kosztami zarządu i administracji jest koszt remontów lokali .

Zakres koniecznych potrzeb remontowych trudno jednoznacznie określić w poszczególnych latach , z uwagi na :

- szeroki zakres potrzeb ,
- stosunkowo niskie , możliwe do poniesienia nakłady (ok. 200 – 300 tys. zł / rok)