

PROGRAM GOSPODAROWANIA **mieszkaniowym zasobem gminy Drawno** **na lata 2008-2012**

Założenia wstępne.

Problemy mieszkaniowe zajmują ważne miejsce wśród zadań, które znajdują się w gestii władz samorządowych.

Szczegółowy zakres i sposób rozwiązywania spraw mieszkaniowych regulowane są przez obowiązujące przepisy prawne tj.:

- ustawę o samorządzie gminnym z dnia 21 października 2001 roku (Dz. U. z 2001 roku Nr 142 poz.1591 z póź. zm.)- który to w art. 7 stwierdza, że do zakresu działania i zadań gminy należy zaspokajanie potrzeb wspólnoty samorządowej.
- Ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r (Dz. U. z 2001r Nr 71 poz.733 z późn. zm.) który to w art. 4 stwierdza, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.
- Konstytucję z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997r Nr 78 poz.483 z późn. zm.) która to w art. 75 obliguje władze publiczne do prowadzenia polityki zmierzającej do stworzenia warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli.

Strategiczne podejście do spraw mieszkaniowych naszej gminy jest szczególnie ważne w sytuacji, gdy ograniczone są zarówno bieżące środki finansowe, jak i brak jest możliwości szybkiej poprawy warunków mieszkaniowych ludności poprzez budowę mieszkań lub podniesienie stanu technicznego istniejących zasobów.

Celem niniejszego opracowania jest określenie ogólnych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz propozycji rozwiązań kwestii dotyczących problemów gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Program niniejszy obejmuje:

1. Analiza stanu faktycznego zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Plan remontów i modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
4. Prywatyzacja zasobów mieszkaniowych.
5. Zasady polityki czynszowej
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2008-2012 i przewidywane nakłady na utrzymanie zasobu.
7. Podsumowanie.

I. Analiza stanu faktycznego zasobu mieszkaniowego gminy

Komunalny zasób mieszkaniowy gminy Drawno na dzień 01 lipca 2008 roku stanowią 54 budynki mieszkalne (w tym 1 budynek socjalny), przy czym 46 położonych w Drawnie i 8 na terenie wiejskim. Wykaz lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Drawno na dzień 31 sierpnia 2008 r. stanowi załącznik do niniejszego programu.

W budynkach tych znajduje się 143 lokali mieszkalnych oraz 3 lokale socjalne. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych to 6.732,33 m², w tym socjalnych 239,11 m².

Na dzień 01 lipca 2008 roku na terenie miasta Drawno zamieszkuje 2.279 mieszkańców, a na terenie wiejskim zamieszkuje 2.969 mieszkańców.

Potrzeby lokalowe mieszkańców gminy Drawno zaspokajane są jedynie przez budownictwo indywidualne oraz zasób gminny lokali mieszkalnych i socjalnych – tj. poprzez odzysk lokali z ruchu ludności oraz adaptację. Aktualnym zarządcą komunalnych zasobów mieszkaniowych gminy Drawno jest Komunalny Zakład Usługowo-Handlowy Sp. z o.o. w Drawnie, jako jednoosobowa spółka Skarbu Gminy. Do jej zadań należy:

- 1- zarząd i administrowanie zasobami lokalowymi, mieszkaniowymi i użytkowymi gminy,
- 2- utrzymywanie należytego stanu technicznego nieruchomości i budynków na nich posadowionych, urządzeń komunalnych i zieleni, będących w administrowaniu spółki,
- 3- organizowanie i prowadzenie konserwacji, remontów bieżących oraz prac zleconych,
- 4- zawieranie umów najmu oraz na dostawę wody, usuwania nieczystości i usług kominiarskich,
- 5- pobierania czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu nieruchomości gminnych, będących w administrowaniu spółki,
- 6- świadczenie odpłatnych usług remontowych,
- 7- współpraca z samorządami mieszkańców i wspólnotami mieszkaniowymi,
- 8- podejmowanie przedsięwzięć w celu prywatyzacji obiektów i lokali,
- 9- świadczenie innych usług w zakresie gospodarki komunalnej.

Jedynie zmiana warunków finansowania budownictwa mieszkaniowego może doprowadzić do radykalnego zwiększenia ilości lokali komunalnych oraz poprawy stanu technicznego budynków

II. Plan remontów w budynkach komunalnych pozostających w zarządzie KZUH Sp. z o. o. w Drawnie na lata 2008- 2012

L.p.	ADRES BUDYNKU	ZAKRES REMONTU	TERMIN	ORIENTAC. KOSZT
1.	2.	3.	4.	5.
I <u>ROK 2008</u>				
1.	ZDANÓW 7/4	Remont średni lokalu w tym: 1. Wymiana instalacji elektrycznej. 2. Naprawa dachu. 3. Naprawa stropu. 4. Remont podłóg i posadzki. 5. Wymiana drzwi wewnętrznych.	III kwartał	4 tys. zł.
2.	SZKOLNA 5	Remont kapitalny lokalu: 1. Wymiana instalacji elektrycznej. 2. Wymiana tynków. 3. Nowe posadzki. 4. Nowa instalacja wodno- kan. 5. Nowe tynki. 6. Wymiana drzwi zewnętrznych. 7. Trzon kuchenny.	III kwartał	4 tys. zł.
3.	KOŚCIUSZKI 12/1	Remont średni bud. 1. Rozbiórka starego i budowa nowego pomieszczenia gospodarczego. 2. Naprawa elewacji z malowaniem ½ budynku.	III kwartał	5 tys. zł.
5.	JEZIORNA 15	1. Budowa węzła sanitarnego 2. Przebudowa główki komina.	III kwartał	5 tys. zł.
6.	ZDANÓW 7/1	Remont kapitalny lokalu w tym: 1. Wymiana instalacji elektrycznej. 2. Wymiana stolarki okiennej. 3. Wymiana stolarki drzwiowej. 4. Wymiana podłóg. 5. Przewieszenie pieca kaflowego. 6. Budowa trzonu kuchni.	III kwartał	7 tys. zł.

7.	REZERWA NA REMONTY	. Remonty bieżące	ROK	15 tys. zł.
II <u>ROK 2009</u>				
1.	POMORSKA 12	Remont kapitalny budynku: 1. Naprawa pokrycia dachowego . 2. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. 3. Docieplenie budynku. 4. Elewacja.	II- III kwartał	40 tys. zł.
2.	REZERWA NA REMONTY	Remonty bieżące	I- II kwartał	20 tys. zł.
III <u>ROK 2010</u>				
1.	POMORSKA 21	Remont kapitalny budynku: 1. Naprawa pokrycia dachowego . 2. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. 3. Docieplenie budynku. 4. Elewacja.	II- III kwartał	40 tys. zł.
2.	REZERWA NA REMONTY	Remonty bieżące	I- IV kwartał	20 tys. zł.
IV <u>ROK 2011</u>				
1.	KONOTOP 22	Remont kapitalny budynku w tym: 1. Wymiana pokrycia dachu z blacharką i kominami. 2. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. 3. Remont klatki schodowej. 4. Docieplenie bud.	II- III kwartał	80 tys. zł.

		5. Elewacja.		
2.	REZERWA NA REMONTY	Remonty bieżące	I- IV kwartał	20 tys. zł.
V ROK 2012				
1.	REMONT KAPITALNY BUDYNKU KOLEJOWA 14	1. Wymiana pokrycia dachowego i elementów konstr. 2. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. 3. Wymiana części podłóg. 4. Wymiana instalacji elektrycznej. 5. Przebudowa kominów. 6. Remont klatki schodowej.	II kwartał 2012 IV kwartał 2013	Łączny koszt 350 tys. zł.
2.	REZERWA NA REMONTY	Remonty bieżące	I- IV kwartał	20 tys. zł.

III. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostały przedstawione zgodnie z art.21 ust.1 pkt 3 ustawy „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego” w formie uchwały Nr III/15/06 Rady Miejskiej w Drawnie z dnia 28 grudnia 2006 roku w sprawie „w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”.

Uchwała ta reguluje:

- warunki kwalifikujące wnioskodawcę do najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- najmu lokalu socjalnego,
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego,
- warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamian pomiędzy najemcami lokali należącymi do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- zasady postępowania w stosunku do osób pozostających w lokalach opuszczonych przez najemcę lub które wstąpiły w najem po śmierci głównego najemcy,

- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony, lokali socjalnych i zamian lokali mieszkalnych,
- tryb sporządzania rocznych wykazów osób do zawarcia umowy najmu oraz tryb sporządzania umów najmu.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminę obowiązek dostarczania lokali socjalnych.

Od 01.01.2002r. właścicielom innych niż gminne zasoby mieszkaniowe przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy, jeżeli osoby objęte wyrokiem eksmisyjnym z prawem do lokalu socjalnego dalej zamieszkują w ich lokalach.

Polityka mieszkaniowa i socjalna gminy powinna, więc zmierzać do rozwiązywania problemów mieszkaniowych rodzin lub osób bezdomnych, znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej oraz pozbawionych mieszkań w wyniku zdarzeń losowych.

Niezbędnym jest więc pozyskanie nowych lokali socjalnych .

IV. Prywatyzacja zasobów mieszkaniowych.

Dalsza prywatyzacja powinna zostać utrzymana na dotychczasowym poziomie ze szczególnym naciskiem na wykup lokali w budynkach z większościowym udziałem wspólnot.

W ten sposób powstanie więcej wspólnot ze 100 % udziałem osób fizycznych.

W chwili obecnej funkcjonują jedynie 2 budynki , w których wspólnota mieszkaniowa posiada 100 % udziałów, i są to :

- Pomorska 1
- Choszczeńska 2.

Natomiast lokale komunalne znajdują się jeszcze w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych przy ulicy:

- Kaliskiej 1 - 9
- Kolejowa 23 - 1
- Kolejowa 25 - 3
- Kościelna 1 - 2
- Choszczeńska 45 - 3.

Oraz we wsiach:

- Brzeziny 54 - 6
- Konotop 20 - 3

Planowana jest natomiast sprzedaż lokali mieszkalnych w okresie pięcioletnim co najmniej :

Lp	Wyszczególnienie	Rok				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	LICZBA LOKALI	10	12	12	15	19

V. Zasady polityki czynszowej

Skuteczna reforma czynszów jest elementem niezwykle ważnym w procesie stopniowego urealniania opłat za użytkowane mieszkania i wyłaniania się prywatnego sektora mieszkań czynszowych.

Nie podniesienie czynszów za lokale mieszkalne do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali narazi KZUH poważne starty finansowe i dewastacje w zasobach komunalnych. Nie będzie też czytelnym bodźcem zachęcającym do prywatyzacji zasobu komunalnego.

Wyraźny wzrost czynszów spowoduje natomiast, że gmina przestanie dotować gospodarstwa domowe, które nie wymagają wsparcia, a zwolnione w ten sposób środki mogą być wykorzystane do pokrycia kosztów napraw i remontów. Obowiązujące w gminie czynsze są od kilku lat najniższe z obowiązujących na terenie gmin ościennych i nie pokrywają nawet kosztów eksploatacji lokali. Dlatego też brak długofalowego programu podwyżek czynszu w stopniu znacznie przewyższającym stopę inflacji i wskaźnik wzrostu cen robót remontowo-budowlanych oraz zmierzających do wyrównania wskaźnika kosztów odtworzeniowych ustalanego przez wojewodę, oznaczałyby powiększenie strat w gospodarce mieszkaniowej oraz dewastacje i tak niskiego stanu technicznego budynków.

Modyfikacja systemu czynszowego jest więc absolutnie nieodzowna.

Dotychczasowy system, zmieniany w niewielkim stopniu w ciągu kilkudziesięciu lat nie mobilizował niestety tych lokatorów, którzy mogliby zainwestować własne środki dla zapewnienia sobie mieszkania. Raczej bardziej opłacalne było szukanie wszelkich możliwości prowadzących do uzyskania przydziału. Kilkadziesiąt lat trwania w tym systemie spowodowało, że i dziś - chociaż zasadniczo zmieniły się uwarunkowania ekonomiczne - duża część mieszkańców miasta nadal uważa, że stosunkowo tanie i mocno subsydiowane mieszkanie po prostu im się należy i nie mają poczucia, że zabezpieczenie mieszkania powinno być przecież w głównej mierze ich własną sprawą.

Zasadą winno być, aby wpływy z czynszu lokali komunalnych pokrywały przynajmniej koszty utrzymania zasobu.

Zgodnie z art. 8 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r, o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz. U. Nr 71 poz. 733 z 2001r. z późn. zm./ Rada gminy ustala politykę czynszową, natomiast Burmistrz Miasta:

- ustala stawki czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego oraz stanowiących własność Skarbu Państwa.
- podwyższanie stawki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, w tym opłat za dostawy do lokalu energii, gazu, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych, będzie następowało zgodnie z art. 9 ustawy nie częściej niż co 6 miesięcy.

Ustalone stawki czynszu uwzględniają czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali .

1) . Podwyżki stawki bazowej:

1. za wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie - 10%
2. za wyposażenie lokalu w dostarczaną ciepłą wodę - 10%
3. za wyposażenie lokalu w kanalizację sanitarną podłączoną do sieci gminnej - 10%
4. za wyposażenie lokalu w sieć gazową - 10%

2) Zniżki stawki bazowej:

- dla lokali w budynkach wybudowanych przed 1945r – 5%
- dla lokali położonych na terenie miejscowości: *Konotop, Rościn, Żółwino, Prostynia, Bogdanka, Gładysz, Jażwiny, Sieniawa, Zdanów, Podlasie, Borowiec, Drawnik, Gack-Górki, Karpin, Karpinek, Kostrzewa, Międzybórz, N.Korytnica, Rogoźnica, Żółwinko, Brodźce oraz kolonii* - 20%;
- dla lokali położonych na terenie miejscowości: *Barnimie, Podegrodzie, Brzeziny, Chomętowo, Kiełpino, Dominikowo* – 10%

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2008-2012 i przewidywane nakłady na utrzymanie zasobu.

Podstawowym źródłem finansowania komunalnego zasobu mieszkaniowego winny być wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych. Jednakże wpływy te nie są w stanie w pełni pokryć kosztów utrzymania zasobów komunalnych, ani też utrzymać istniejący zasób w stanie nie pogorszonym. W związku z tym wpływy z wynajmu lokali użytkowych są równorzędnym źródłem finansowania nakładów na utrzymanie zasobu gminy

Lp	Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012
1	Czynsze w tys.	97	145	144	139	130
2	Inne	24	25	25	23	20
	Razem	121	170	169	162	150

VII .Podsumowanie

Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminę wymóg opracowania "wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy", który stanowi średniookresowy (5 letni) dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Art. 21 ustawy wymusza na gminie strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania swoim majątkiem. Art. 8 ustawy stanowi, że to właśnie wieloletni program jest podstawą do wprowadzenia podwyżek stawek czynszowych. Czynsz z majątku komunalnego stanowi dalej główne źródło pokrycia kosztów utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego gminy, jak również źródło finansowania działań inwestycyjnych.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zmienia mechanizm uchwalania podwyżek czynszów z reguły uzależnienia każdej podwyżki od decyzji rady gminy, do nałożenia na rady gmin obowiązku uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nakreślającego politykę czynszową oraz powierzenia podejmowania operacyjnych decyzji o wysokości i terminie podwyżek czynszowych Burmistrzowi Miasta.