

RADA MIEJSKA

w Szubinie

Uchwała Nr *XXXV/331/2002*
Rady Miejskiej w Szubinie
z dnia *14 czerwca 2002*

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy Szubin**

Na podstawie 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. Nr 71, poz. 733) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591)

**Rada Miejska
uchwala, co następuje:**

§ 1

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szubin na lata 2002 - 2006, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta Szubin.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

[Podpis]
mgr inż. Józef Sarnowski

**Program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szubin
na lata 2002 – 2006**

**I. 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.**

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Szubinie powołany uchwałą Rady Miejskiej Nr XX/199/2000 z dnia 22 listopada 2000r.
W latach 2002 – 2006 nie planuje się zmian w tym zakresie.

**II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO
ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY.**

1. Wielkość zasobu wg stanu na dzień 31 grudnia 2001r.

Liczba mieszkań: 408
Powierzchnia użytkowa: 18 590 m²

Miasto

Lp.	Treść	Zasoby
1.	Budynki stanowiące w całości własność gminy w tym : - liczba lokali - powierzchnia użytkowa	39 240 10 974 m ²
2.	Budynki stanowiące współwłasność gminy i osób fizycznych W tym: - liczba lokali - powierzchnia użytkowa	26 84 3 575 m ²

Wieś:

Lp.	Treść	Zasoby
1.	Budynki stanowiące w całości własność gminy w tym : - liczba lokali - powierzchnia użytkowa	31 71 3 548 m ²
2.	Budynki stanowiące współwłasność gminy i osób fizycznych W tym: - liczba lokali - powierzchnia użytkowa	9 13 493 m ²

2. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Stan techniczny administrowanych budynków komunalnych jest zróżnicowany i zależy od niżej wymienionych czynników:

- a) wiek budynku,
- b) konstrukcja,
- c) wyposażenie,
- d) jakość prowadzonej administracji budynków przez dotychczasowych właścicieli bądź zarządców.

Ad. a) wiek budynków

Większość budynków stanowiących zasoby komunalne wykonanych zostało przed II, a nawet I wojną światową, często ze słabej jakości materiałów budowlanych, budowane bez instalacji sanitarnych. W większości są wyeksploatowane, o niskiej wartości technicznej. Są jednak również takie budynki, które zostały zbudowane w ostatnim dwudziestoleciu, według w miarę nowych technologii, o dobrym stanie technicznym, jednak i tu znaleźć można niedomagania, przede wszystkim jeżeli chodzi o stan techniczny stolarki budowlanej - otworowej, zwłaszcza okiennej.

Ad. b) konstrukcja budynków

Zróżnicowane wiekowo budynki, o różnym okresie realizacji, przedstawiają różny poziom wyeksploatowania swojej konstrukcji. Stanowią one również odzwierciedlenie ówczesnie obowiązujących tendencji w sposobie realizacji konstrukcji, jak i używanych do tego materiałów.

Budynki stare obciążone są wieloma wadami budowlanymi, które wynikają z niskich wymogów stawianych tym budynkom w okresie ich wznoszenia. Dla przykładu można tu wymienić:

- brak instalacji przeciwwilgociowych,
- brak właściwej izolacji termicznej przegród ściennych,
- zużyta stolarka otworowa,

- zniszczone pokrycie dachowe, często na kiepskiej konstrukcji dachowej,
- płytkie fundamenty, nie spełniające norm głębokości przemarzania gruntu,
- brak w niektórych budynkach pełnej instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- generalnie słaby stan kominów dymowych.

Ad. c) wyposażenie budynków

Wyposażenie stanowi uzbrojenie w:

- kanalizację
- wodę
- gaz
- prąd
- ogrzewanie

Kanalizacja

Budynki w 98% wyposażone są co najmniej w podstawową instalację kanalizacyjną. Jednak znajdują się pojedyncze posesje, głównie na wsi, nie posiadające instalacji odpływowych.

W budynkach skanalizowanych ścieki odprowadzane są do kanalizacji ogólnospławnych oraz do zbiorników bezodpływowych, wybieralnych często po starych dołach kloacznymi. Przy wywozie nieczystości płynnych ponoszone są większe koszty z tytułu samego wywozu i utrzymania drożności przewodów. Gdzie jest taka możliwość, budynki sukcesywnie podłączane są do nowej kanalizacji ściekowej.

Istnieją jednak budynki, gdzie instalacje kanalizacyjne wewnętrzne są wyeksploatowane i wymagają wymiany.

Woda

Wszystkie budynki wyposażone są w instalację wodną, lecz wiele z nich wymaga jej wymiany z powodu procesów korozji instalacji i jej małej drożności spowodowanej zakamienianiem przewodów.

Gaz

Budynki nie są wyposażone w instalację gazu sieciowego, poza budynkami przy ulicy Kcyńskiej 38, 40, 42 i 34, gdzie stosunkowo niedawno wykonano nową instalację gazową do zasilania pieców c.o. oraz budynków przy ulicy Kcyńskiej 36C i 36D, gdzie dodatkowo doprowadzono gaz do kuchenek domowych. Instalacje te są w bardzo dobrym stanie technicznym z uwagi na to, iż są praktycznie nowe oraz pozostają pod stałym nadzorem technicznym. W związku z powyższym nie przewiduje się żadnych remontów związanych z tymi instalacjami.

Energia elektryczna

Wszystkie budynki posiadają instalację elektryczną.

Stan instalacji w większości budynków jest słaby, z uwagi na wiek tych instalacji oraz na to, że w chwili ich zakładania gospodarstwa domowe zużywały dużo mniej energii. W chwili obecnej, często przeciążone powodują awarie, a co za tym idzie okresowe wyłączanie prądu. Przewiduje się wykonywanie przełączenia budynków z zasilania linią napowietrzną na zasilanie kablowe, zgodnie z planem Zakładu Energetycznego w Nakle oraz częściową modernizacją instalacji.

Centralne ogrzewanie

Około 34% lokali (144 szt.) wyposażonych jest w instalacje c.o.

Część tych mieszkań ogrzewana jest poprzez kotłownie lokalne gazowe, część podłączona jest do Komunalnego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej, a najwięcej bo aż 89 mieszkań pozyskuje ciepło z lokalnej kotłowni węglowej przy ul. Broniewskiego w Szubinie. Tu przewiduje się w bieżącym roku inwestycję polegającą na przełączeniu tych mieszkań do Komunalnego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej z powodów ekonomicznych, a także z przyczyn technicznych, z uwagi na wyeksploatowanie kotła stalowego , kotłów i wewnętrznych urządzeń ciepłowniczych przesyłających ciepło.

Ad. d)

Budynki przejęte przez Urząd Gminy i Miasta i przekazane do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej od Zakładu Poprawczego oraz Miejskiego Zespołu Oświaty, Sportu i Rekreacji są w słabym stanie technicznym z uwagi na zaniechanie prowadzenia bieżących napraw i konserwacji przez poprzednich administratorów, którzy nie posiadali odpowiednich środków na te cele. Sytuacja taka spowodowała , iż w niektórych budynkach narosły zaległości remontowe obniżające stan techniczny tych obiektów.

3. Prognoza na lata 2002 – 2006.

Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy uzależniona będzie od realizacji planu sprzedaży ustalonego w dalszej części niniejszego programu, co jest ściśle powiązane z możliwościami finansowymi najemców.

W ramach niniejszego programu zakłada się też wydzielenie lokali, które zostaną przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne.

Przewidywana wielkość zasobu lokali socjalnych w poszczególnych latach:

Lp.	Lata	Ilość
1.	2002	1
2.	2003	3
3.	2004	6
4.	2005	9
5.	2006	12

W latach 2002 – 2006 przewiduje się utrzymanie obecnego stanu technicznego budynków będących w chwili obecnej w dobrym stanie technicznym oraz sukcesywne poprawianie tego stanu w budynkach o słabym czy niedostatecznym stanie technicznym, w ramach pozyskiwanych środków finansowych.

W zależności od potrzeb poszczególnych budynków realizowane będą różne zakresy prac remontowych wykonywanych w poszczególnych latach.

III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI.

W celu utrzymania dobrych warunków technicznych budynków i poprawy tego stanu w budynkach, które tego wymagają, planuje się przeprowadzenie remontów i modernizacji wg następującego planu (wartość podano w tys. zł)

Lp.	Rodzaj robót	Lata				
		2002	2003	2004	2005	2006
1.	Instalacje c.o.	250	20	10	10	5
2.	Instalacje wod.-kan.	35	40	40	10	10
3.	Murarsko-tynkarskie	30	80	50	30	30
4.	Dekarsko-blacharskie	50	80	55	40	28
5.	Roboty elektryczne	30	45	40	22	10
6.	Zduńskie	15	12	10	5	4
7.	Kominiarskie	10	8	7	3	3
8.	Roboty nieprzewidziane	7	9	6	2	2
	RAZEM	427	294	208	122	92

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

Na lata 2002 – 2006 zaplanowano sprzedaż 254 mieszkań.

Zakłada się, że w poszczególnych latach zostanie sprzedane:

- 2002r - 92 mieszkania (do dnia 31 maja sprzedano 13 mieszkań)
- 2003r. - 76 mieszkań
- 2004r. - 61 mieszkań
- 2005r. - 16 mieszkań
- 2006r. - 9 mieszkań

Plan sprzedaży może ulec zmianie w zależności od stopnia zainteresowania najemców wykupem.

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ.

Zarząd Gminy i Miasta Szubin ustala stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali.

Ustalona przez Zarząd stawka podlega obniżeniu z uwzględnieniem następujących czynników:

- za brak centralnego ogrzewania (zewnętrzne źródło ciepła) 5%
- za brak instalacji doprowadzającej wodę 5%
- za brak instalacji odprowadzającej ścieki 5%
- za brak wc w lokalu 5%
- za brak łazienki w lokalu 5%

Do dnia 31 grudnia 2004r. w stosunkach najmu powstałych przed dniem 10 lipca 2001r. wysokość czynszu w lokalach, w których do powyższej daty obowiązywał czynsz regulowany nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Jeżeli najemca, za zgodą wynajmującego dokona w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz; w przeciwnym wypadku najemca opłaca czynsz bez uwzględniania ulepszenia.

Podwyżki czynszu dokonywane będą raz w roku, z początkiem roku kalendarzowego do maksymalnego dopuszczalnego poziomu, z uwzględnieniem zasad o których mowa w art. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733).

W stosunkach najmu powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w roku 2002 stawki czynszu nie ulegną zmianie.

W przypadku zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy, czynsz ustalany będzie według stawek obowiązujących w tych lokalach przed zamianą.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2002 – 2006 będą dochody z czynszu najmu za lokale mieszkalne i użytkowe.

Wpływy z czynszu przeznaczone będą na pokrycie kosztów eksploatacji oraz remontów zachowawczych.

W przypadku konieczności przeznaczenia na utrzymanie zasobów mieszkaniowych kwot przekraczających wysokość środków zgromadzonych przez zarządcę, brakujące kwoty zostaną zabezpieczone w budżecie gminy jako dotacja celowa.

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW, KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ WYDATKI INWESTYCYJNE.

Wpływy z czynszu przeznaczone będą na pokrycie kosztów zarządu, kosztów eksploatacji, remontów i modernizacji budynków i lokali w następujący sposób:

Lp.	Rodzaj kosztu	Wysokość poniesionych kosztów wyrażona w %, w latach:				
		2002	2003	2004	2005	2006
1.	Koszt zarządu	30	32	34	35	40
2.	Koszty eksploatacji	30	30	30	30	30
3.	Koszty remontów i modernizacji	40	38	36	35	30

VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i mieszkań.

Najemcom lokali w budynkach będących współwłasnością gminy, którzy nie skorzystają z przysługującego im pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu wynajmujący – za zgodą Zarządu Gminy i Miasta Szubin - wypowie umowę najmu z zachowaniem zasad określonych w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Pozyskane w ten sposób lokale, Zarząd Gminy i Miasta sprzeda w drodze przetargu lub wynajmie - zgodnie z zasadami określonymi uchwałą nr XXIX/277/2001 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 31 października 2001r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Szubin - osobie, która zadeklaruje zamiar wykupienia przyznanego lokalu.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

mgr inż. Józef Sarnowski

**Burmistrz Gminy i Miasta
SZUBIN**

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Szubinie w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szubin.

Na mocy 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. Nr 71, poz. 733), Rada Miejska została zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zarząd Gminy i Miasta Szubin przedkłada Radzie Miejskiej do uchwalenia program zawierający zagadnienia zgodne z wymogami określonymi w/w ustawą.

Szubin, dn. 14 czerwca 2002r.

BURMISTRZ

mgr Andrzej Wrona