

**Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pisz na lata 2008-2012.**

**§1. Postanowienia ogólne:**

- 1) Celem „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pisz na lata 2008-2012”, zwanego w dalszej treści „Programem” jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw mieszkaniowych o niskich dochodach oraz zapewnienie lokali socjalnych.
- 2) Sprawy wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy reguluje Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), zwana w dalszej treści „ustawą”.
- 3) W skład mieszkaniowego zasobu gminy zgodnie z Ustawą wchodzi następujące rodzaje lokali: mieszkalne i socjalne (o obniżonym standardzie).

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

- 1) Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Pisz na dzień 31.12.2007r.  
Liczba lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych - 455 szt.  
Powierzchnia lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych wynosi 20111,29m<sup>2</sup>.  
Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne we Wspólnotach Mieszkaniowych jest zróżnicowany. Większość Wspólnot Mieszkaniowych dąży do szybkiego wykonania termomodernizacji budynków łącznie z pokryciem dachowym.  
Stan techniczny 30 budynków jest zły.

Liczba lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy - 62 szt.

Powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy - 3048,58 m<sup>2</sup>.

Stan techniczny budynków wielorodzinnych stanowiących własność Gminy jest zły, 13 budynków wymaga pilnego remontu przynajmniej jednego z elementów budynku.

Udziały Gminy w lokalach mieszkalnych - 9 szt.

Powierzchnia udziałów Gminy w lokalach mieszkalnych - 432 m<sup>2</sup>.

Stan techniczny budynków, w których Gmina posiada udziały jest zły.

Gmina nie posiadała lokali socjalnych.

- 2) Przewidywana wielkość zasobów mieszkaniowych w latach 2008-2012.

Planuje się sprzedaż średnio 70 mieszkań w 2008r. na rzecz dotychczasowych najemców oraz systematyczny spadek sprzedaży w kolejnych latach.

Jednocześnie planuje się zwiększenie zasobów lokalowych poprzez adaptację budynku usługowo - mieszkalnego położonego w Borkach z przeznaczeniem na 10 lokali socjalnych oraz nabycie 12 lokali mieszkalnych w latach 2009 – 2010.

Dodatkowo planuje się przyrost 12 lokali z adaptacji wolnych przestrzeni w budynkach gminnych w latach 2008-2012.

Ze względu na obniżony standard 4 lokale mieszkalnych położonych w budynku Nr 11 przy ulicy Olsztyńskiej w Pisz z chwilą ich zwolnienia planuje się przekształcić je w lokale socjalne.

Ponadto planuje się budowę budynku wielorodzinnego na 30 lokali mieszkalnych.

**§3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.**

Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

Do prognoz przyjęto następujące założenia:

- 1) adaptację budynku usługowo-mieszkalnego położonego w Borkach na 10 lokali socjalnych,
- 2) nabycie 12 lokali mieszkalnych o powierzchni łącznej ok. 480 m<sup>2</sup>,
- 3) remonty części wspólnych budynków we Wspólnotach Mieszkaniowych, w których Gmina posiada lokale mieszkalne,

- 4) realizację potrzeb remontowych i modernizacyjnych nieruchomości stanowiących własność Gminy,
- 5) budowę 30 lokali mieszkalnych.

Wydatki na cele mieszkaniowe i potrzeby remontowe w latach 2008-2012:

L.p.	2008	2009	2010	2011	2012
1.	570	570			
2.		800	800		
3.	250	240	230	220	220
4.	700	110	120	120	120
5.	35	35	35	35	35
6.				1800	1800
7.	Szacunkowe potrzeby ogółem				
	1555	1755	1185	2175	2175

#### §4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych należy stwierdzić, iż średnia sprzedaż lokali dwóch ostatnich lat (2006-2007) kształtowała się na poziomie około 86 lokali rocznie, z tendencją malejącą. Wobec powyższego przyjęto, że poziom sprzedaży lokali mieszkalnych w 2008r. będzie kształtował się na poziomie około 70 mieszkań i w kolejnych latach będzie malał.

W efekcie realizowania zaplanowanej sprzedaży lokali w budynkach wielorodzinnych zmniejszy się udział Gminy w kosztach remontów budynków we Wspólnocie Mieszkaniowych. Lepsza struktura własnościowa pozwoli na bardziej efektywne użytkowanie zarówno zasobów mieszkaniowych, jak i zasobów finansowych.

Szacuje się, że wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych w roku 2008 będą wynosiły około 190.000 zł.

#### §5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

- 1) Stawki czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych w oparciu o niniejsze zasady ustala Burmistrz Piszca.
- 2) Podwyższenie czynszu za używanie lokalu może być dokonywane co 12 miesięcy. Miesięczna stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania nie może przekraczać w kolejnych latach 1/12 niżej wskazanych wielkości wartości odtworzeniowej lokalu, ustalonej według art. 9 ust. 8 ustawy:
- |            |       |                          |
|------------|-------|--------------------------|
| - rok 2008 | 2,20% | wartości odtworzeniowej, |
| - rok 2009 | 2,40% | wartości odtworzeniowej, |
| - rok 2010 | 2,60% | wartości odtworzeniowej, |
| - rok 2011 | 2,80% | wartości odtworzeniowej, |
| - rok 2012 | 3,00% | wartości odtworzeniowej, |
- 3) Ustając stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu należy uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową, zgodnie z art. 7 ustawy w sposób następujący:

L.p.	Czynniki wpływające na wysokość czynszu	Obniżka/zwyżka w stosunku do stawki bazowej
1.	Lokal położony w suiterenie	- 10%
2.	Lokal położony w budynku o złym stanie technicznym ujętym w wykazie zatwierdzonym przez Burmistrza Piszca	- 10%
3.	Brak centralnego ogrzewania (z wyłączeniem ogrzewania etażowego wykonanego przez wynajmującego lub w przypadku dokonania przez wynajmującego częściowego zwrotu kosztów z tego tytułu)	- 10%
4.	Brak instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej	- 15%
5.	Brak łazienki (przez łazienkę rozumie się trwałe wydzielone w samodzielnym lokalu mieszkalnym pomieszczenie posiadające stałą instalację: a) wodociągową - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie baterii, wanny, brodzika itp., b) ciepłej wody dostarczonej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu np. piecyk gazowy, boiler, podgrzewacz wody itp.)	- 10%

6.	Brak wc (przez wc rozumie się doprowadzenie do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacji wodociągowo - kanalizacyjnej umożliwiającej podłączenie muszli klozetowej i urządzenia splukującego)	- 10%
7.	Lokal o powierzchni użytkowej powyżej 80 m <sup>2</sup> , w którym na osobę przypada powyżej 20 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	+ 5%
8.	Lokal z doprowadzonym C.O.	+ 10%
9.	Lokal z doprowadzoną ciepłą wodą	+ 10%

- Maksymalna łączna obniżka stawki bazowej nie może być wyższa niż 50%.

- W przypadku, gdy jednocześnie zachodzą warunki:

a) najemca ze środków własnych wyposażył lokal w instalacje, o których mowa w poz. 3, 4, 5, 6 powyższej tabeli,

b) najemcy nie zwrócono równowartości poniesionych nakładów na instalacje wymienione w lit. a) przysługują mu obniżki określone w tabeli z tytułu braku instalacji, które sam wykonał.

- W przypadku, gdy najemca określony w decyzji uprawniającej do rozpoczęcia adaptacji, z własnych środków zaadaptował jakiekolwiek pomieszczenie na lokal mieszkalny, podwyższonej stawki określonej w poz. 7 powyższej tabeli nie stosuje się.

4) Wysokość czynszu za najem lokali komunalnych, odpowiednio do zajmowanej powierzchni użytkowej lokali winna odpowiadać kosztom eksploatacji i remontów budynków.

5) Przez powierzchnię użytkową lokalu należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób ich używania. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

6) Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w pkt 5, dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

7) Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki bazowej czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

#### **§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.**

Budynki mieszkalne, w których Gmina posiada lokale mieszkalne zarządzane są obecnie przez zarządców: Piskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Pisz oraz Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe Chmielewski Dariusz w Pisz.

W budynkach, w których liczba lokali mieszkalnych stanowi więcej niż 7 lokali mieszkalnych wyboru zarządcy dokonuje Wspólnota Mieszkaniowa w drodze podjętej uchwały.

Piskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Pisz zarządza budynkami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Pisz oraz lokalami mieszkalnymi i użytkowymi Gminy Pisz znajdującymi się we Wspólnotach Mieszkaniowych na podstawie umowy o zarządzanie zawartej na okres od 01.02.2008r. do 31.01.2011r.

#### **§7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

W latach 2008-2012 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływów z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) środków budżetowych,
- 4) kredytów i dotacji na cele komunalnego budownictwa mieszkaniowego i socjalnego.

Założenia strategii mieszkaniowej zmierzają w kierunku racjonalizacji źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie.

Docelowo przyjmuje się doprowadzenie do stanu samofinansowania zasobu mieszkaniowego Gminy Pisz.

Główne kierunki działań, które będą kontynuowane:

- Sprzedaż mieszkań - pozwoli na odciążenie budżetu Gminy, koszty eksploatacyjne i remontowe będą pokrywane przez Wspólnoty Mieszkaniowe, dodatkowym efektem będą wpływy ze sprzedaży mieszkań. Ze względu na wysoką bonifikatę i rozłożenie w czasie nie będą to wpływy zbyt wysokie,

- urealnienie czynszów - przewiduje się podwyższenie stawki bazowej czynszu do wysokości 3,20 zł za m<sup>2</sup> tj. 1,64 % województwa warmińsko-mazurskiego. Stawka czynszu obecnie wynosi 0,83 % wysokości wskaźnika przebiegu województwa warmińsko-mazurskiego. Koszt odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla naszego województwa wynosi 2340 zł). Podwyżka spowoduje pokrycie większej części kosztów wpływami z czynszów. W tym miejscu należy zauważyć, że Gmina Pisz posiada jedną z najniższych stawek czynszu w kraju.

**§8. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomością wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

W wyliczeniach przyjęto następujące założenia:

- 1) wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy ulegać będzie systematycznemu zmniejszeniu wskutek sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 2) wskutek budowy lokali socjalnych koszty ich utrzymania będą rosnąć.

Planowane wydatki w tysiącach złotych, w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

L.p.	ZAKRES	2008	2009	2010	2011	2012
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	260	240	220	190	160
2.	Koszty remontów w tym opłaty na Fundusz Remontowy Wspólnot Mieszkaniowych	305	295	285	275	275
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	680	90	100	100	100
4.	Koszty zarządu nieruchomością wspólnymi	100	95	90	85	80
5	Wydatki inwestycyjne	570	1370	800	1800	1800
	RAZEM	1915	2090	1495	2450	2415

**§9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:**

- niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

- planowaną sprzedaż lokali.

- 1) Gmina Pisz nie zapewni wszystkim mieszkań ale pomaga członkom wspólnoty samorządowej w ich staraniach mających na celu uzyskanie mieszkań, na zasadach ujętych w odrębnych przepisach.

- 2) Gmina Pisz podejmuje działania zmierzające do pozyskania budynków stanowiących mienie innych podmiotów lub jednostek samorządu terytorialnego, nadających się do adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.

- 3) Pozyskane lokale po adaptacji będą stanowić lokale zamienne przeznaczone dla najemców których mieszkania przewidziane są do remontu, ponadto Gmina będzie prowadzić działania zmierzające do racjonalnego wykorzystania powierzchni lokali mieszkalnych poprzez zamianę mieszkań między lokatorami.

- 4) Stwarzając zachęty do wykupu mieszkań komunalnych Gmina Pisz zmierzać będzie do dokonania sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach, w których udział Gminy w częściach wspólnych nieruchomości jest niższy niż 30%.

Przewodniczący Rady  
Stanisław Olejnik