

Projekt

Uchwała nr Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2010-2019

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm.: 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. nr 28, poz. 142 i 146) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobnie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; zm; z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902; Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13)

Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się „ Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2010-2019 ” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Pasłęka.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego oraz podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Pasłęku oraz umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pasłęku.

1. Projekt uchwały opracował.....
2. Radca Prawny.....
3. Skarbnik Gminy.....
4. Uzgodniono z Burmistrzem Pasłęka.....

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2010-2019

Rozdział I

ZADANIA GMINY W ZAKRESIE MIESZKALNICTWA

Mieszkalnictwo jest dziedziną dotyczącą żywotnych interesów mieszkańców gmin, szczególnie newralgiczną pod względem społecznym.

Strategiczne podejście do mieszkalnictwa 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. Podejście strategiczne pozwala na prowadzenie systematycznej analizy i dokonanie oceny stanu istniejącego, rozpoznanie zadań, które trzeba przedsięwziąć dla jego poprawy oraz dokonania właściwej oceny dostępnych środków i możliwości.

Lokalna polityka mieszkaniowa uwzględnia założenia polityki mieszkaniowej państwa i to zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jak i w zakresie gospodarki istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć, zmierzających do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno – gospodarczych i finansowych.

Rozdział II

WIELKOŚĆ I STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA I GMINY PASŁĘK

1.0 *Wielkość zasobu mieszkaniowego*

Zasób mieszkaniowy Miasta i Gminy Pasłęk według stanu na dzień 31 marca 2010 roku przedstawia się następująco:

- *gmina jest 100% właścicielem 41 budynków mieszkalnych znajdujących się na terenie miasta i gminy, z tego 29 budynków znajduje się w mieście, a 12 budynków znajduje się na terenie wsi,*
- *w budynkach tych znajduje się 148 lokali, z tego 108 to lokale mieszkalne, a 40 to lokale socjalne i tymczasowe,*
- *w 89 budynkach wspólnot mieszkaniowych mających uregulowany status prawny znajduje się 300 lokali stanowiących własność gminy, z tego 280 to lokale mieszkalne, a 20 to lokale socjalne,*
- *w 19 budynkach wspólnot mieszkaniowych nie mających uregulowanego statutu prawnego znajduje się 27 lokali, które stanowią własność gminy, z tego 22 to lokale mieszkalne, a 5 to lokale socjalne,*
- *łącznie Miasto i Gmina Pasłęk jest właścicielem 475 lokali o powierzchni 19948,75 m², z tego 410 lokali mieszkaniowych o powierzchni 18204,53 m² i 65 lokali socjalnych o powierzchni 1744,22 m².*

Szczegółowe dane dotyczące wielkości zasobów mieszkaniowych Miasta i Gminy Pasłęk przedstawia poniższa tabela.

Tabela 1

Rodzaj lokali	Liczba budynków lub wspólnot	Liczba lokali mieszkalnych i socjalnych	Powierzchnia ogółem w m ²	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych m ²	Liczba lokali socjalnych	Powierzchnia lokali socjalnych w m ²
Gminne lokale mieszkalne i socjalne w budynkach w 100 % należących do gminy położone	29	129	4888,66	92	3905,48	37	983,18

na terenie miasta							
Lokale gminne mieszkalne i socjalne w budynkach 100% gminnych na terenie miasta i poza miastem	12	19	1081,92	16	951,61	3	130,31
Razem	41	148	5970,58	108	4857,09	40	1113,49
Lokale mieszkalne gminne i socjalne we wspólnotach mieszkaniowych na terenie miasta mające uregulowany status prawny	86	293	12562,46	274	12091,41	19	471,05
Lokale mieszkalne gminne i socjalne we wspólnotach mieszkaniowych na terenie miasta (poza miastem) mające uregulowany status prawny	3	7	180,56	6	167,10	1	13,46
Razem	89	300	12743,02	280	12258,51	20	484,51
Lokale mieszkalne gminne i socjalne na terenie miasta i gminy we wspólnotach mieszkaniowych nie mających uregulowanego statusu prawnego	19	27	1235,15	22	1088,93	5	146,22
Ogółem	149	475	19948,75	410	18204,53	65	1744,22

2.0 Struktura wiekowa

Zasoby mieszkaniowe gminy, to obiekty o bardzo zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie. Struktura wiekowa budynków należących w 100 % do gminy przedstawia się następująco:

Tabela 2

Rok budowy	Liczba budynków	Liczba lokali
do 1939 r.	35	81
1950 - 1970	3	21
1970 - 1990	3	46
Razem	41	148

Natomiast wiek budynków należących do wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada lokale i jest tylko jednym z właścicieli, przedstawia się następująco:

Tabela 3

Rok budowy	Liczba budynków (wspólnot)	Liczba lokali
do 1939 r.	83	220
1950 - 1970	13	40
1970 - 1990	11	67
Razem	107	327

Zdecydowana większość, to budynki wybudowane przed II wojną światową, a następnie częściowo odbudowane i remontowane po wojnie. Budynki te mają konstrukcję mieszaną, ściany murowane, a stropy, klatki schodowe i dachy drewniane pokryte dachówką ceramiczną. Wszystkie obiekty, które zostały wzniesione przed 1939 rokiem podlegają ochronie konserwatorskiej. Budynki oddane do użytku w latach sześćdziesiątych XX wieku i późniejszych, to zaledwie 6 budynków o konstrukcji trwałej, posiadające dosyć dobre wyposażenie oraz niezły standard mieszkań. 67 % lokali gminnych znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych wybudowanych w latach przedwojennych lub w okresie powojennym i mają one niski standard. Natomiast 33 % lokali gminnych znajduje się w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych, wybudowanych w latach sześćdziesiątych i późniejszych i posiada dość dobre wyposażenie i niezły standard mieszkań.

3.0 Zaopatrzenie w media

3.1 Instalacja elektryczna

- 100% zasobów miasta i gminy posiada instalację elektryczną.

3.2 Instalacja wodno – kanalizacyjna

- 100 % zasobów mieszkaniowych na terenie miasta jest wyposażonych w instalację wodociągową i kanalizacyjną, a tylko jeden budynek podłączony jest do zbiornika bezodpływowego,
- na terenie wsi do 42 lokali doprowadzona jest woda z sieci gminnej, natomiast 10 lokali nie posiada wody bieżącej tylko wodę ze studni lokalnych kopanych,
- do kanalizacji ogólnospławnej podłączonych jest 6 lokali,
- do szamb przydomowych podłączonych jest 28 lokali,
- 18 lokali nie posiada kanalizacji i korzysta z ubikacji przydomowych.

3.3 Instalacja c.o. i c. w.

- 70% (330 lokali) zasobów mieszkaniowych posiada ogrzewanie piecowe lub etażowe,
- 30 % (147 lokali) zasobów mieszkaniowych posiada centralne ogrzewanie,
- 49 lokali w mieście tj. 10,22 % ogółu zasobów mieszkaniowych gminy posiada ciepłą wodę z miejskiej sieci ciepłowniczej.

4.0 Stan techniczny konstrukcji budynków

Stan techniczny budynków oraz lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy jest adekwatny do ich wieku, czasu i warunków ich użytkowania.

4.1 *35 budynków wybudowanych przed 1939 rokiem oraz odbudowanych i adaptowanych tuż po wojnie, to budynki, ze względu na wiek i konstrukcje, najbardziej wyeksploatowane i narażone na fizyczne zniszczenie mimo prowadzonych w tych budynkach remontów. Izolacja pozioma i pionowa tych budynków nie spełnia swojej funkcji, co powoduje zawilgocenie murów i zagrzybienie mieszkań.*

Elementy konstrukcyjne tych budynków są w nienajlepszym stanie. Dachy w większości strome, o konstrukcji drewnianej, kryte dachówką ceramiczną, najczęściej rozbiórkową. Elementy o znacznie zaawansowanej korozji biologicznej. Poważnym mankamentem jest stan obróbek blacharskich i opierzeń dachów. Ściany i kominy murowane posiadają spękania, co w przypadku kominów stwarza realne zagrożenie, pożarowe. Stolarka okienna drewniana, letnio – zimowa, stolarka drzwiowa drewniana, zniszczone przez korozję biologiczną, jest systematycznie wymieniana.

4.2 *3 budynki wybudowane w latach pięćdziesiątych i sześćdziesiątych, to budynki mające nieskuteczną izolację, co powoduje szybką degradację, zużyte pokrycia papowe – ich nieuszczelności mają wpływ na pogarszanie się stanu konstrukcji budynków. Nieszczelna stolarka okienna i drzwiowa pogarsza warunki mieszkaniowe.*

4.3 *3 budynki wybudowane po 1970 roku, to budynki o zadowalającym stanie technicznym, w zasadzie wymagają tylko bieżącej konserwacji. Jednakże wymagają wymiana pokrycia dachowego, stolarki okiennej i drzwiowej.*

4.4 *We wszystkich budynkach niezadowalający jest stan wewnętrznej instalacji elektrycznej, która jest sukcesywnie wymieniana. Ponadto zachodzi konieczność modernizacji instalacji wodno-kanalizacyjnej i ogrzewania.*

Ze względu na wady technologiczne oraz zastosowane materiały budowlane, budynki te nie spełniają obecnych norm związanych z zabezpieczeniem przed

stratami ciepła i wymagają docieplenia ścian zewnętrznych i stropodachów oraz wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, w celu sprostanania obecnym normom.

4.5 Lokale mieszkalne, zarówno te znajdujące się w budynkach należących w 100 % do gminy jak i budynkach wspólnot mieszkaniowych, są w o zróżnicowanym standardzie jak i budynkach wspólnot mieszkaniowych, są o zróżnicowanym standardzie.

Lokale znajdujące w budynkach wybudowanych przed wojną oraz tuż po wojnie charakteryzują się niskim standardem. Wyposażone są w podstawowe media i ogrzewanie w zdecydowanej większości piecowe, wc wspólne, bez łazienek i ciepłej wody. Lokale w budynkach z lat pięćdziesiątych i sześćdziesiątych są w lepszym standardzie, oprócz wyposażenia w podstawowe media posiadają w nieznacznej części ogrzewanie piecowe lub etażowe. Wyposażone są w samodzielne wc przynależne do mieszkań, a niektóre w łazienki.

Najwyższy standard mają lokale mieszkalne wybudowane po 1970r., które w większości posiadają centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, wc i łazienki.

Rozdział III

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA I GMINY PASŁEK NA LATA 2010 - 2019

Ilościowo zasoby mieszkaniowe gminy, na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zostały opisane w rozdziale II opracowania. W związku z planowaną sprzedażą mieszkań zasób mieszkaniowy gminy będzie się zmniejszał z roku na rok. Przy opracowaniu prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego uwzględniono budowę 2 budynków z lokalami socjalnymi w miejscowości Anglity, natomiast nie założono pozyskania lokali mieszkalnych i socjalnych z zewnątrz ze względu na nieprzewidywalność tego typu zdarzeń.

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2010 – 2019 przedstawia poniższa tabela:

Tabela 4

ROK	LOKALE OGÓŁEM		LOKALE MIESZKALNE		LOKALE SOCJALNE	
	LICZBA	POWIERZCHNIA	LICZBA	POWIERZCHNIA	LICZBA	POWIERZCHNIA

2010	457	19057,6	392	17313,4	65	1744,2
2011	445	18413,4	370	16244,2	75	2169,2
2012	423	17344,2	348	15175	75	2169,2
2013	407	16240	326	14105,8	81	2434,2
2014	385	15170,8	304	13036,6	81	2434,2
2015	363	14101,6	282	11967,4	81	2434,2

2016	341	13032,4	260	10898,2	81	2434,2
2017	319	11963,2	238	9829	81	2434,2
2018	297	10894	216	8759,8	81	2434,2
2019	275	9824,8	194	7690,6	81	2434,2

Zmiany w zasobach mieszkaniowych gminy mogą nastąpić z następujących przyczyn:

- *rozbiórka budynku na podstawie orzeczenia właściwego organu,*
- *przeznaczenie lokalu mieszkalnego na lokal socjalny,*
- *podniesienie stanu technicznego lokalu socjalnego i zakwalifikowanie go jako lokal mieszkalny,*
- *pozyskanie nowych lokali mieszkalnych lub socjalnych,*
- *sprzedaż mieszkań.*

Obecny stan techniczny budynków należących w 100 % do gminy nie prezentuje się najlepiej, 85 % to budynki wybudowane przed wojną lub też remontowane i modernizowane w okresie powojennym. Podobnie większość lokali gminnych zlokalizowanych w budynkach wspólnotowych, w których gmina jest tylko jednym z właścicieli, jest w nienajlepszym standardzie i stanie technicznym. 67% tych lokali znajduje się w budynkach wybudowanych przed wojną, a tylko 20% w budynkach wybudowanych po 1970 r.

Mając na uwadze poważną sytuację należy w najbliższym czasie podjąć działania mające na celu podniesienie standardu technicznego budynków i lokali komunalnych.

Główne zadania na lata 2010 – 2019 to:

1. *roboty zabezpieczające elementy konstrukcyjne i remonty kapitalne budynków.*
2. *roboty remontowe i wymiana pokryć dachowych,*
3. *roboty termomodernizacyjne budynków obejmujące:*
 - *wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,*
 - *docieplenie przegród budowlanych, ścian zewnętrznych stropodachów,*
4. *modernizacja wewnętrznych instalacji elektrycznych,*

5. wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej,
6. remonty pieców, ogrzewania etażowego i instalacji c.o.

Rozdział IV

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

Analiza potrzeb i plany remontowe sporządzane są w oparciu o niżej wymienione zasady.

1. *Ocena stanu technicznego zasobu dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzenia stanu technicznego obiektów - zgodnie z obowiązującymi przepisami.*
2. *Rzeczowy plan remontów tworzony jest na okres jednego roku w oparciu o plan finansowy, z uwzględnieniem analizy rzeczowego zakresu potrzeb. Plany remontowe obejmują większość budynków zarówno ze względu na stan techniczny, a także na konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.*
3. *Roczne plany rzeczowe stanowią element wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta i Gminy w latach 2010 – 2019.*

Sporządzane są w oparciu o zabezpieczone środki na roboty remontowe w corocznym budżecie gminy.

Analizując potrzeby remontowe wynikające z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków, stwierdza się ich powtarzalność dla większości budynków. Najważniejsze potrzeby remontowe na lata 2010 – 2019 zasobów mieszkaniowych gminy zostały przedstawione poniżej:

1. Termorenowacja budynków

Jest jednym z najważniejszych zadań, ponieważ zmniejsza zużycie energii cieplnej, a co za tym idzie obniża koszty eksploatacji budynków.

Termorenowacja obejmuje:

- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- docieplenie przegród budowlanych tj. ścian zewnętrznych i stropodachów.

1.1 Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej

Dotychczas wymieniono, około 35 % zużytej stolarki okiennej i drzwiowej. Pozostała stolarka jest w złym stanie technicznym, nie spełnia szczelności i izolacyjności. W związku z powyższym należy w dalszym ciągu prowadzić jej systematyczną wymianę.

1.2 Docieplenie ścian zewnętrznych i stropodachów

Wszystkie mieszkalne budynki gminne nie spełniają wymogów obecnych norm współczynnika przenikania ciepła. Dotychczas nie ocieplono ścian żadnego budynku. Tylko w niewielkim stopniu wykonano docieplenie stropodachów. W związku z powyższym niezbędne jest podjęcie systematycznych działań w tym zakresie.

2. Remonty instalacji elektrycznej

We wszystkich budynkach nienajlepszy jest stan wewnętrznej instalacji elektrycznej, która nie spełnia aktualnych wymogów zarówno budowlanych jak i energetycznych. Jest ona wykonana z przewodów aluminiowych i o zbyt małych przekrojach w stosunku do faktycznego zapotrzebowania mocy. Dotychczas systematycznie wymieniano wewnętrzną instalację zasilającą w budynkach oraz instalację wewnętrzną w lokalach. Należy jednak w trybie pilnym wykonać dalsze remonty tych instalacji.

3. Remonty instalacji wodno - kanalizacyjnej

Znaczna część budynków wyposażona w instalacje wodno – kanalizacyjne posiada instalacje stare, zużyte, niedrożne wymagające wymiany. Do tej pory w nieznacznym stopniu była prowadzona wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnych. Niezbędne są więc remonty instalacji (głównie pionów)zarówno wodociągowych jak i kanalizacyjnych.

4. Ogrzewanie mieszkań

70 % zasobów mieszkaniowych posiada ogrzewanie piecowe lub etażowe. Dlatego zachodzi potrzeba przestawienia około 20 pieców kaflowych rocznie. Ogrzewanie etażowe to instalacje przestarzałe, zasilane głównie z trzonów kuchennych, wymagają remontów i modernizacji. W budynkach wyposażonych w centralne ogrzewanie konieczne jest dostosowanie instalacji do nowych parametrów grzewczych, poprzez jej modernizację.

5. Remonty dachów

85 % budynków mieszkaniowego zasobu została wybudowana przed II wojną światową i remontowane w okresie powojennym. Większość budynków posiada dachy o konstrukcji drewnianej, kryte dachówką. Duża część budynków posiada więźby dachowe o zawansowanej korozji biologicznej. W związku z powyższym znaczna część dachów wymaga pilnych remontów, tj. wymiany pokrycia, remontu więźb dachowych, obróbek blacharskich i systemów odwodnienia dachów. Ponadto ze względu na zły stan kominów, konieczna jest ich przebudowa. Należy zaznaczyć, iż aktualny stan techniczny dachów może rodzić zagrożenia dla ludzi.

6. Roboty zabezpieczające elementy konstrukcyjne budynków

W budynkach wymagane są remonty i wzmocnienia murowanych ścian konstrukcyjnych i stropów drewnianych z uwagi na ich wiek i rodzaj zastosowanych do ich budowy materiałów. Należy zaznaczyć, iż są to bardzo ważne elementy budynków.

7. Remonty podłóg

Znaczna część podłóg to podłogi drewniane, które w wyniku długotrwałego użytkowania oraz zawilgocenia budynków uległy korozji biologicznej. Do tej pory prowadzone były remonty podłóg i konieczna jest ich kontynuacja.

8. Remonty klatek schodowych

Wiele budynków posiada drewniane klatki schodowe. Z uwagi na to, iż jest to ważny element budynku, zapewniający bezpieczeństwo mieszkańcom, niezbędny jest ich remont do utrzymania właściwych warunków higieniczno – sanitarnych.

9. Plan remontów i konserwacji z podziałem na lata

Przewidywane nakłady na remonty i konserwacje gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2010 – 2019, w tys. zł, przedstawione zostały w poniższej tabeli:

Tabela 5

LATA	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Remonty i konserwacje lokali i budynków	480	465	455	447	431	418	410	395	377	361

Przy szacowaniu powyższych nakładów, w założeniach przyjęto prognozowaną wielkość gminnych zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach wynikającą z tabeli nr 4 oraz wskaźnik inflacji na poziomie 4 % w stosunku rocznym.

Rozdział V

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych realizowana jest w oparciu o zasady określone zostały w Uchwale Rady Miejskiej Nr VIII/53/03 z dnia 29 sierpnia 2003 roku Nr VIII/53/03.

W okresie od 2005 roku do marca 2010 roku sprzedano 115 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5589 m², z czego wynika, że średnia powierzchnia sprzedanego lokalu mieszkalnego wyniosła 48,6 m². Sprzedaż za ten okres wyniosła średnio 22 lokale mieszkalne rocznie. Po analizie wykupu mieszkań w w/w okresie przewiduje się, że w latach 2010 - 2019 sprzedaż wyniesie również średnio 22 lokale rocznie o powierzchni łącznej około 1069,20 m². Do 2019 roku przewiduje się sprzedaż około 220 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 10692 m².

Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie realizowana z zachowaniem poniższych zasad.

1. Szczegółowe zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy określa Rada Miejska w Pastłuku.
2. Lokale mieszkaniowe zasobu gminnego mogą być sprzedane najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieoznaczony, na pisemny wniosek najemcy
3. Sprzedaż lokali będzie następować w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców.

Jako działanie kierunkowe i priorytetowe przyjmuje się sprzedaż mieszkań w gminnych budynkach, w których gmina jest jednym z właścicieli. Działanie takie ma na celu przede wszystkim uwolnienie gminy od ponoszenia kosztów utrzymania tych nieruchomości.

Rozdział VI

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Pasłęk przeznaczone są pod wynajem na ogólnych zasadach wynikających z ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

Na terenie Miasta i Gminy Pasłęk obowiązują następujące rodzaje czynszów:

1. *za lokale mieszkaniowe:*
 - a) *położone na terenie miasta,*
 - b) *położone na terenie gminy,*
2. *za lokale socjalne,*
3. *za lokale tymczasowe.*

Obowiązujące stawki czynszów ustalane są w oparciu o stawkę bazową z uwzględnieniem czynników podwyższających oraz obniżających ich wysokość.

Aktualnie obowiązujące stawki czynszu wynoszą:

Tabela 6

STAWKA CZYNSZU	WARTOŚĆ STAWKI W zł/m ² /m-c	% WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA MIESZKANIA
Maksymalna stawka czynszu po zastosowaniu czynników podwyższających oraz obniżających	2,87	1,06%
Minimalna stawka czynszu po zastosowaniu czynników podwyższających oraz obniżających	1,17	0,43%
Bazowa stawka czynszu na terenie miasta	2,05	0,76%
Bazowa stawka czynszu na terenie gminy	1,46	0,54%
Średnia stawka czynszu na terenie miasta i gminy po zastosowaniu czynników podwyższających oraz obniżających	1,86	0,69%
Wartość odtworzeniowa ustalona przez Wojewodę Warmińsko - Mazurskiego 2010	8,12	3%

Rzeczywista wartość czynszu dla poszczególnych lokali mieszkalnych kształtowana jest w oparciu o stawkę bazową przy uwzględnieniu czynników podwyższających oraz obniżających ich wartość użytkową lokali, a w szczególności:

- położenie budynku,
- położenie lokalu w budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- ogólny stan techniczny budynku.

Wpływy z czynszu co do zasady powinny pokrywać pełne koszty utrzymania zasobu. Przyjmuje się, że w celu utrzymania zasobów i poprawienia ich wartości użytkowej, czynsz powinien kształtować się na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym. Obecnie czynsze nie wystarczają na pokrycie tych kosztów i znacznie ograniczają realizację prac remontowo – konserwacyjnych.

Nie ulega więc wątpliwości, że należy dążyć do zwiększenia wpływów z czynszów w ustawowo dopuszczalny sposób.

W latach 2010 – 2019 planuje się podwyżki stawek w oparciu o niżej podane zasady.

1. Podwyżka czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych, nie może w danym roku przekroczyć średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym (podanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego) nie więcej niż o:

- a)** 50 % jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekroczy 1% wartości odtworzeniowej mieszkania,
- b)** 25 % jeśli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1 %, a niższa niż 2 % wartości odtworzeniowej mieszkania,
- c)** 15 % jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2 %, a niższa niż 3 % wartości odtworzeniowej mieszkania,
- d)** przy wartości czynszu przekraczającej 3 % wartości odtworzeniowej mieszkania, o wartość nie przekraczającą średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

2. Podwyżka czynszu następować będzie 1 raz w roku.

3. Przy ustalaniu wysokości stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej danego lokalu uwzględnia się czynniki podwyższające i obniżające jego wartość wg poniższej tabeli czynników.

Czynniki wpływające na poziom czynszu

Tabela 7

Lp.	Czynniki podwyższające/obniżające poziom czynszu	Zmiana w stosunku do stawki bazowej
I	CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE POZIOM CZYNSZU	
1.	Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie. Dotyczy ogrzewania energią cieplną dostarczoną z elektrociepłowni - ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych)	+ 20%
2.	Lokal wyposażony w instalację ciepłej wody. Dotyczy dostarczania do lokalu wody podgrzewanej energią cieplną pochodzącą z ciepłowni lub kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych)	+ 20%
II	CZYNNIKI OBNIŻAJĄCE POZIOM CZYNSZU	
3.	Lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki - decyzja właściwego organu	- 50%
4.	Lokal położony w budynku zakwalifikowanym do remontu kapitalnego w drodze orzeczenia technicznego opracowanego przez uprawnioną instytucję lub rzeczoznawcę z listy wojewody	- 30%
5.	INNE CZYNNIKI	
5.1.	Lokal położony powyżej piątej kondygnacji	- 10%
5.2.	Brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej	- 10%
5.3.	Brak łazienki. Przez łazienkę rozumie się trwale wydzielone w samodzielnym lokalu mieszkalnym pomieszczenie posiadające stałe instalacje: a) wodociągowo - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie baterii, wanny, brodzika, itp. b) ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu np. piecyk gazowy, bojler, pogrzewacz wody, itp.	- 10%
5.4.	Brak W.C. Przez brak W.C. rozumie się brak doprowadzenia do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacji wodociągowo - kanalizacyjnej umożliwiającej podłączenie muszli klozetowej i urządzenia spłukującego.	- 10%
5.5.	Lokal z ciemną kuchnią (bez okna zewnętrznego)	- 10%
5.6.	Lokal, dla którego umowa najmu przewiduje wspólne użytkowanie pomieszczeń przez kilka lokatorów (np.: wspólne korzystanie z W.C., korytarzy, łazienek, itp.)	- 10%
5.7.	Lokal oddalony od centrum miasta (siedziby ZGKiM) ponad 1500 m	- 5%
<p>DODATKOWE INFORMACJE DO TABELI CZYNNIKÓW: 1. Obniżki określone w poz. 5 - inne czynniki - można stosować, gdy nie zastosowano zniżki wynikającej z poz. 3 lub 4, jednak nie więcej niż dwa czynniki. 2. W przypadku gdy jednocześnie zachodzą warunki: a) najemca ze środków własnych wyposażył lokal w instalacje, o których mowa w poz. 5.2., 5.3., 5.4. oraz prowadzi konserwacje we własnym zakresie (zgodnie z art. 10n ust. 2 ustawy o n.i.m. - stosowanych odpowiednio) b) najemcy nie zwrócono równowartości poniesionych nakładów na instalacje wymienione w lit. określone w tabeli stosuje się odpowiednio.</p>		

- 4. Czynniki obniżające stawkę czynszu podane w powyższej tabeli nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i tymczasowe.*
- 5. Stawkę czynszu w lokalach socjalnych ustala się w wysokości 50 % najniższej stawki bazowej.*
- 6. Stawkę czynszu w lokalach tymczasowych ustala się w wysokości 40 % najniższej stawki bazowej.*
- 7. W przypadku lokali zajmowanych przez osoby, o których mowa w art. 30 ust.1 ustawy, z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) ustala się stawkę bazową w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej. Podwyżka czynszu następuje w oparciu o zasady określone w punkcie 1.*
- 8. Odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości wynikającej z aktualnie ponoszonych kosztów utrzymania lokalu za rok poprzedni, jednak nie mniej niż czynsz jaki by obowiązywał dla tego lokalu. Odszkodowanie polega corocznej waloryzacji w tych samych terminach co zmiany wysokości czynszów – na podstawie kosztów poniesionych w roku ubiegłym, lecz nie mniej niż nowa wysokość czynszu.*
- 9. Stawki czynszu za wynajem lokali mieszkalnych, socjalnych i tymczasowych ustalane są przez Burmistrza Pasłęka w drodze zarządzenia.*
- 10. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca.*

Rozdział VII

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PASŁĘK

1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Pasłęk gospodaruje Burmistrz Pasłęka jako reprezentant właściciela.

2. Całością zasobów mieszkaniowych gminy administruje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku. Szczegółowe zadania i zasady administrowania określa statut Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku, stanowiący załącznik do uchwały nr IV/38/03 Rady Miejskiej w Pasłęku nr z dnia z 6 czerwca 2003 r.

3. Sposób zarządu budynkami, w których gmina jest jednym z współwłaścicieli ustala ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

4. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku w osobie dyrektora lub innej upoważnionej osoby reprezentuje gminę jako współwłaściciela w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

5. Budynki, w których gmina jest jednym z współwłaścicieli na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zarządzane są przez 8 zarządców, w tym jeden zarządca licencjonowany, a 7 zarządców to osoby fizyczne, wybrane spośród właścicieli budynków, które nie posiadają licencji zarządcy nieruchomości.

6. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku, jako administrator pobiera czynsze i inne opłaty związane z wynajmowaniem lokali oraz dokonuje w imieniu gminy wpłat należnych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnot oraz innych opłat związanych z wyodrębnionym lokalem stanowiącym własność Miasta i Gminy Pasłęk.

7. Administrowanie nieruchomościami, o których mowa w rozdziale I polega na podejmowaniu wszelkich decyzji o wykonaniu czynności zmierzających do utrzymania

nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.

8. W najbliższych latach nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pasłęk.

Rozdział VIII

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA ORAZ WYSOKOŚĆ WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UTRZYMANIEM MIESZKANIOWYCH ZASOBÓW MIASTA I GMINY PASŁĘK

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej powinny być opłaty czynszowe za lokale i inne pomieszczenia użytkowane przez najemców.

Jednak wysokość aktualnie obowiązujących stawek czynszowych kształtuje się na poziomie 1% wartości odtworzeniowej lokali, co nie pozwala na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem budynków gminnych i lokali w budynkach, w których gmina jest jednym z współwłaścicieli, w należytym stanie technicznym. Ponadto zła sytuacja materialna najemców i wysokie bezrobocie na terenie Miasta i Gminy Pasłęk powodują, że część najemców płaci czynsze nieregularnie lub nie płaci w ogóle. W związku z powyższym zachodzi konieczność udzielania dotacji przedmiotowych z budżetu Miasta i Gminy Pasłęk na:

- dopłaty współwłaściciela – Miasta i Gminy Pasłęk do kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, proporcjonalnie do wielkości udziałów w poszczególnych budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- dopłatę do bieżącego utrzymania i remontów budynków i lokali gminnego zasobu mieszkaniowego.

Planowane dotacje przedmiotowe w latach 2010 – 2019 na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela.

Tabela 8

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Dopłaty do kosztów zarządu nieruchomości wspólnej - udział gminy we wspólnotach mieszkaniowych, w tys. zł	471,3	453,6	444,6	422,5	402,7	381,2	356,7	330,0	305,0	272,6

<i>Dopłata do bieżącego utrzymania i remontów budynków i lokali gminnego zasobu mieszkaniowego tys. zł</i>	434,2	415,0	406,6	397,1	386,2	373,2	360,7	345,0	327,0	310,7
RAZEM	905,5	868,6	851,2	819,6	788,9	754,4	717,4	675,0	632,0	583,3

W założeniach przyjęto prognozowaną wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, (rozdział II) oraz wskaźnik inflacji na poziomie 4 % w stosunku do rocznym.

Wydatki inwestycyjne gminnego na utrzymanie zasobu mieszkaniowego będą finansowane z budżetu Miasta i Gminy Pasłęk.

Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego, uzależniona jest od przychodów, którymi są wpłaty z czynszów za lokale mieszkalne i pomieszczenia przynależne oraz od kwoty otrzymanych dotacji z budżetu gminy.

Ponadto na ww. koszty wpływ mają koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, ustalane corocznie poprzez wspólnoty mieszkaniowe przy udziale przedstawiciela reprezentującego część gminną.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pasłęk opracowano na podstawie danych i stanu prawnego na dzień 31 marca 2010 r. na okres 10 lat. W związku z powyższym zakłada się, że będzie on wymagał wprowadzenia zmian w latach następnych, adekwatnie do możliwości finansowych gminy oraz wprowadzonych zmian prawnych, które będą warunkowały realizację tego programu.

