

**UCHWAŁA NR XVIII / 140 /12  
RADY MIEJSKIEJ W CHOCIWLU  
z dnia 26 września 2012 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2013 – 2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), Rada Miejska w Chociwlu uchwala, co następuje.

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chociwel na lata 2013 – 2017, który stanowi załącznik do uchwały.

**§ 2.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**  
*inż. Krzysztof Zych*

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHOCIWEL NA LATA 2013-2017

### Rozdział I

#### Wprowadzenie

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez radę gminy w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.
3. Program wprowadza planową politykę dotyczącą gminnego zasobu, stanowioną na okres kilku lat, dla której punktem wyjścia są prawdziwe dane o zasobach, ich stanie, potrzebach, ale przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.
4. Zgodnie z ustawą wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chociwel został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności.
  - a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
  - b) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
  - c) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
  - d) analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,

- e) przewidywane koszty utrzymania zasobu lokalowego Gminy Chociwel w latach 2013- 2017 oraz źródła finansowa gospodarki mieszkaniowej,
- f) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chociwel.

5. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

- a) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Chociwel,
- b) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego w uzasadnionych finansowo i organizacyjnie przypadkach,
- c) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

6. Gmina w okresie objętym programem będzie powiększać pulę mieszkań przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

## **Rozdział II**

### **Definicje**

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1. programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chociwel na lata 2013 – 2017,
- 2. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Chociwel,
- 3. Burmistrzu lub organie wykonawczym gminy – należy przez to rozumieć Burmistrza Chociwła,
- 4. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 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 dnia 07.02.2005 r ze zm.),
- 5. wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 z dnia 24 czerwca 1994 r. ustawy o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. poz. 903 ze zm.).

## **Rozdział III**

### **Istniejący stan faktyczny w zakresie wielkości i stanu zasobu**

Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych na dzień 30 czerwca

2012 r. wynosiła 5.860,59 m<sup>2</sup> z czego:

- w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy – 1.174,82 m<sup>2</sup>,
- w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – 4.685,77 m<sup>2</sup>.

Łączna powierzchnia lokali użytkowych stanowiących własność Gminy na dzień 30 czerwca 2012 r. wynosiła 1012,21 m<sup>2</sup>.

Na dzień 30 czerwca 2012 r. Gmina dysponuje dziewięcioma lokalami socjalnymi położonymi w Lisowie nr 20 o powierzchni ogółem 409,66 m<sup>2</sup>.

Struktura wiekowa budynków i lokali wchodzących w skład gminnego zasobu prezentuje się następująco: (tabela 1 i 2).

*Tabela 1*

#### **Budynki stanowiące wyłączną własność Gminy**

<i>I.p.</i>	<i>Wiek budynków</i>	<i>Liczba budynków</i>	<i>Pow. w m<sup>2</sup></i>	<i>Liczba lokali</i>
1	wybudowane przed 1945r.	8	1174,82	23
2	wybudowane po roku 1945	0	0	0

*Tabela 2*

#### **Budynki stanowiące współwłasność Gminy (wspólnoty mieszkaniowe)**

<i>I.p.</i>	<i>Wiek budynków</i>	<i>Liczba budynków</i>	<i>Pow. lokali komunalnych w m<sup>2</sup></i>	<i>Liczba lokali komunalnych</i>
1	wybudowane przed 1945r.	48	4391,78	91
2	wybudowane po roku 1945	5	293,99	5

Liczba lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy na dzień 30 czerwca 2012 r. wynosiła 23, natomiast liczba lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy wynosiła 96.

Na terenie Gminy znajduje się 61 budynków, w których zlokalizowane są lokale gminne, w tym 8 budynków stanowiących wyłączną własność Gminy oraz 53 budynki

należące do wspólnot mieszkaniowych.

Średnia wielkość lokalu mieszkalnego w zasobie wynosi 49,25 m<sup>2</sup>.

Wyposażenie lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego w media prezentuje tabela nr 3.

*Tabela 3*

**Wyposażenie w media lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego**

<i>I.p.</i>	<i>Rodzaj urządzenia lub instalacji</i>	<i>Liczba lokali</i>
1	wodociąg sieciowy	119
2	kanalizacja	89
3	gaz przewodowy	-
4	centralne ogrzewanie	3
5	centralna ciepła woda	3

**Rozdział IV**

**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu**

W chwili obecnej stawki czynszu w lokalach komunalnych są zróżnicowane ze względu na standard lokali i ulegają obniżeniu w oparciu o czynniki ujęte w kategoriach zaszeregowania lokali.

Zestawienie kategorii lokali i stawek czynszu przedstawia tabela nr 4.

Legenda do tabeli nr 4

/1/ peryferyjna strefa dotyczy ulicy Warszawskiej oraz wsi

/2/ budynki o stanie technicznym powyżej przeciętnej to budynki przejęte od Fabryki Domów przy ul. Wojska Polskiego oraz przy H. Dąbrowskiego

/3/ budynki o stanie technicznym poniżej przeciętnej to budynki przy ul.: Dworcowa 4, Wolności 1, Rynkowa 2, Warszawska 26, Kamienna 3

/4/ lokale usytuowane na parterze lub piętrze

/5/ lokale o suterrenach, na poddaszach, zaadaptowane z budynków gospodarczych

tabela 4

Stan wyposażenia lokali w instalacje	Baza %	Strefa		Stan techniczny budynku				Usytuowanie lokalu w budynku	
		Centralna	Peryferyjna /1/	Ponad przec. /2/	Przeciętna	Poniżej przec. /3/	Korzystne /4/	Niekorzystne /5/	
Lokale o współczesnym standardzie z c.o. W nowym budownictwie	100	110	90	+10	0	-10	+10	-10	
Lokale wyposażone we wszystkie urządzenia z c.o.	86	1,045	0,855	0,095	-	0,095	0,095	0,095	
- z łazienką i wc bez c.o.	73	0,8833	0,7227	0,080	-	0,080	0,080	0,80	
- tylko z wc lub łazienką	59	0,7139	0,3829	0,0649	-	0,0649	0,0649	0,0649	
- tylko z wod.-kan.	45	0,5445	0,4455	0,0495	-	0,0495	0,0495	0,0495	
- bez wod.-kan.	31	0,3751	0,3069	0,0341	-	0,0341	0,0341	0,0341	

Zakłada się utrzymanie dotychczasowego podziału kategorii lokali mieszkalnych opartego na standardzie poszczególnych lokali.

Stawka bazowa czynszu w roku 2011 wynosiła 2,73 zł/m<sup>2</sup>.

Uśredniona stawka czynszu wyliczona na podstawie wszystkich kategorii zaszeregowania wynosiła 2,07 zł/m<sup>2</sup>.

Nominalna wysokość czynszu (z pominięciem opłat za media) dla uśrednionej wysokości czynszu 2,07 zł/m<sup>2</sup> wynosi 136.807,60 zł, co oznacza, iż uśredniony czynsz (nie uwzględniający opłat za media) za lokal mieszkalny w zasobie Gminy wynosi 101,95 zł miesięcznie i 1223,40 zł rocznie. Jednakże faktyczne wpływy z czynszów są mniejsze z powodu niskiej ściągalności i nieregularnych płatności.

Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 19 marca 2011 r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w Województwie Zachodniopomorskim w okresie od 1 kwietnia 2011 r. do 30 września 2011 r. wynosi 3.441 zł. Pożądana wielkość czynszu wynosi rocznie 3% wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, tj. 103,23 zł/m<sup>2</sup> rocznie (8,60 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie). W chwili obecnej stawka czynszu za lokal mieszkalny w zasobie mieszkalnym Gminy Chociwel stanowi 0,95 % wartości odtworzeniowej lokalu.

Planowanie zmiany wysokości czynszu mogą spowodować (przy założeniu realizacji podwyżek czynszu w maksymalnej wysokości) uzyskanie w 2017 r. wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na poziomie 1,85 % obecnej wartości. Należy jednak przyjąć, iż wskaźnik ten w rzeczywistości nie osiągnie przyjętego poziomu z uwagi na rosnące koszty w budownictwie i przewidywany dalszy i bardziej dynamiczny wzrost wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków.

Wysokość czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu będzie podnoszona maksymalnie o 10%, z częstotliwością co 12 miesięcy. Oznacza to, że w poszczególnych latach stawka czynszu będzie wynosić poniżej:

Do kalkulacji przyjęto zasadę, iż stosunek stawki czynszu podstawowego do stawki czynszu średniego pozostanie na niezmiennym poziomie w stosunku do danych z 2011 r.

Rok bazowy 2011 r.

- stawka bazowa czynszu 2,73 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu,
- średnia stawka czynszu 2,07 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu (76% stawki bazowej),
- stawka najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym – 1,46 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.

Stawka bazowa czynszu za lokal mieszkalny:

- rok 2012 3,28 zł,
- rok 2013 3,61 zł,
- rok 2014 3,97 zł,
- rok 2015 4,37 zł,
- rok 2016 4,81 zł,
- rok 2017 5,29 zł.

Maksymalna stawka średnia czynszu za lokal mieszkalny:

- rok 2012 2,49 zł,
- rok 2013 2,74 zł,
- rok 2014 3,02 zł,
- rok 2015 3,32 zł,
- rok 2016 3,66 zł,
- rok 2017 4,02 zł.

Czynsz w lokalach socjalnych będzie ustalony na poziomie 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Prognozowana stawka czynszu za lokal socjalny:

- rok 2012 0,88 zł,
- rok 2013 0,97 zł,
- rok 2014 1,07 zł,
- rok 2015 1,18 zł,
- rok 2016 1,30 zł,
- rok 2017 1,43 zł.

## **Rozdział V**

### **Planowana sprzedaż lokali w latach 2013- 2017**

Z gminnego zasobu lokalowego Gminy Chociwel w latach 2008 - 2011 sprzedano 29 lokali o średniej powierzchni 58,81 m<sup>2</sup>. Dane te posłużyły do oszacowania zmiany wielkości zasobu we wskazanych latach.

Przyjęto założenie, iż w 2012 r. sprzedanych zostanie 40 lokali mieszkalnych dzięki





3	Bieżące konserwacje	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	<b>10.000</b>
---	---------------------	-------	-------	-------	-------	-------	---------------

Łączne koszty remontów 23 mieszkań gminnych szacowane są na kwotę 60.000 zł., w tym:

- wymiana okien i drzwi - 25.000 zł,
- wymiana pieców i kuchni - 25.000 zł,
- bieżące konserwacje - 10.000 zł.

Tabela 6

**Potrzeby remontowe w budynkach funkcjonujących wspólnot mieszkaniowych w zł.**

<i><b>l.p.</b></i>	<i><b>zakres remontu</b></i>	<i><b>rok 2013</b></i>	<i><b>rok 2014</b></i>	<i><b>rok 2015</b></i>	<i><b>rok 2016</b></i>	<i><b>rok 2017</b></i>	<i><b>łącznie</b></i>
1	Remonty dachów	35.600	35.600	35.600	35.600	35.600	<b>178.000</b>
2	Malowanie klatek schodowych	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800	<b>14.000</b>
3	Wymiana okien	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	<b>40.000</b>
4	Wymiana pieców kaflowych i kuchni	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	<b>75.000</b>
5	Bieżące konserwacje	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	<b>40.000</b>

Z uwagi na wielkość udziału Gminy we wspólnotach, ciężar finansowy przypadający na potrzeby remontowe wszystkich budynków wspólnot mieszkaniowych w latach 2013 – 2017 szacuje się na ok. 400.000 zł. Trzeba dodać, iż wola realizacji remontu w przypadku wspólnot zależy od podjęcia stosownej uchwały przez właścicieli lokali, tworzących wspólnotę, przedstawić zatem można jedynie szacunki hipotetyczne co do kwot wydatkowanych w latach kolejnych na remonty. Ponadto Gmina czyni starania by zmniejszyć swój udział w budynkach wspólnotowych. Służy temu system bonifikat przy sprzedaży lokali.

Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami Gminy, których skala będzie uzależniona od realnych możliwości finansowych Gminy, tym niemniej, zdefiniowanie tych potrzeb jest niezbędne dla uzyskania realistycznego obrazu stosunku gospodarki mieszkaniowej.

## Rozdział VII

### Koszty utrzymania zasobu lokalowego Gminy Chociwel w latach 2013-2017

#### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Koszty utrzymania zasobów komunalnych obejmują dwa podstawowe elementy:

- a) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
- b) koszty utrzymania technicznego lokali.

W przypadku nieruchomości wspólnych właściciele lokali mieszkalnych ponoszą wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Uiszczają także zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w formie bieżących opłat. Opłaty te podlegają rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w cyklach rocznych. Zakłada się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą systematycznie wzrastały, co spowodowane jest wzrostem zaliczek eksploatacyjnych i stawek remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Planowane wydatki Gminy na utrzymanie zasobu w kolejnych latach prezentuje tabela nr 7.

Tabela 7

#### Rzeczywiste koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w zł

<i>I.p.</i>	<i>Rodzaj kosztu</i>	<i>Rok 2011</i>	<i>rok 2012</i>	<i>rok 2013</i>	<i>rok 2014</i>	<i>rok 2015</i>	<i>rok 2016</i>	<i>rok 2017</i>
1	Wynagrodzenie zarządcy	3.650	3.360	2.990	2.690	2.420	2.180	1..960
2	Koszt energii	4.400	4.400	4.400	4.400	4.400	4.400	4.400
3	remonty i bieżące konserwacje	39.580	20.800	71.400	78.540	86.390	95030	104.540
4	Wpłaty na fundusz remontowy	9.580	9.200	7.840	7.280	6.350	5.710	5.140
5	Zakup usług kominiarskich	32.600	32.600	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000
	<b>łącznie</b>	<b>89.810</b>	<b>70.360</b>	<b>122.630</b>	<b>128.910</b>	<b>135.560</b>	<b>143.320</b>	<b>152.040</b>

Powyższa tabela została opracowana w oparciu o następujące założenia

- 1) Wynagrodzenie zarządcy w 2011 roku przyjęto na średnim poziomie 0,37 zł/m<sup>2</sup> dla zasobu wielkości 748 m<sup>2</sup> oraz przy założeniu, iż wielkość zasobu będzie ulegała zmniejszeniu średnio o 10% rocznie.
- 2) Koszt energii przyjęto jako wartość stałą.
- 3) Przyjęto 20%-owy w skali roku wzrost kosztów materiałów oraz kosztów bieżących remontów jednoczesnej konserwacji, przy założeniu jednoczesnego spadku wydatków o 10% wynikającego się ze zmniejszania się wielkości zasobu mieszkaniowego.
- 4) Wpłaty na fundusz remontowy za lokale gminne we wspólnotach przyjęto w średniej wysokości 0,97 zł/m<sup>2</sup>, przy założeniu stałej wysokości wpłat oraz spadku wielkości zasobów o 10% rocznie. Jako rok bazowy przyjęto rok 2011, obliczając wielkość według przyjętej stawki, dla wielkości zasobów we wspólnotach 748 m<sup>2</sup>.
- 5) Zakup usług kominiarskich przyjęto jako wartość stałą.

Tabela nr 7 nie uwzględnia kosztów nieściągniętych opłat za czynsz i media, ponieważ poziom ściągłości tych opłat będzie uzależniony od skuteczności działań windykacyjnych zarządcy zasobu.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Chociwel w latach 2013 – 2017 będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz wpływy z tytułu sprzedaży tychże lokali. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą również wpływy z czynszów najmu lokali użytkowych należących do Gminy. Nie planuje się pozyskiwania środków pomocowych Unii Europejskiej,

Przewiduje się następujące źródła finansowania zasobu mieszkaniowego:

- a) czynsze za lokale mieszkalne,
- b) czynsze za lokale użytkowe,
- c) środki ze sprzedaży lokali,
- d) dotacje budżetowe.

Gmina Chociwel nie przewiduje sprzedaży lokali użytkowych ze względu na ich dochodowość i związaną z tym możliwość sfinansowania z tego źródła potrzeb mieszkaniowych.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy uwzględnia planowaną sprzedaż lokali o 10% rocznie.

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu będzie na koniec poszczególnych lat wynosić odpowiednio:

- rok 2013 - 3890 m<sup>2</sup>,
- rok 2014 - 3496 m<sup>2</sup>,
- rok 2015 - 3151 m<sup>2</sup>,
- rok 2016 - 2855 m<sup>2</sup>,
- rok 2017 - 2559 m<sup>2</sup>.

Tabela nr 8 prezentuje prognozę wpływów z czynszu (bez mediów) oraz sprzedaży lokali przy uwzględnieniu obowiązywania średniej stawki czynszu na poziomie określonym w Rozdziale IV. Przyjęto ściągalność czynszów na poziomie 80 %. W oparciu o dotychczasowe wpływy ze sprzedaży lokali przyjęto stałą uśrednioną wysokość wpływów ze sprzedaży w wysokości 1883 zł./lokal.

*Tabela 8*

**Planowane wpływy z czynszów i sprzedaży lokali w zł.**

<i><b>l.p.</b></i>	<i><b>Źródła przychodów</b></i>	<i><b>rok 2013</b></i>	<i><b>rok 2014</b></i>	<i><b>rok 2015</b></i>	<i><b>rok 2016</b></i>	<i><b>rok 2017</b></i>
1	Czynsz (bez mediów)	95.362	93.687	92.013	91.032	88.571
2	Sprzedaż lokali	15.064	13.181	11.298	11.298	9.415
	<b>łącznie</b>	<b>110.426</b>	<b>106.868</b>	<b>103.311</b>	<b>102.300</b>	<b>97.986</b>
	<b>Przewidywana wielkość zasobu w m<sup>2</sup></b>	<b>3890</b>	<b>3496</b>	<b>3151</b>	<b>2855</b>	<b>2559</b>

**Rozdział VIII**

**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.**

Gmina Chociwel wybrała formę realizacji zadania własnego w zakresie gospodarki mieszkaniowej w drodze powierzenia wykonywania zadania osobom trzecim z uwzględnieniem wymogów ustawy – Prawo zamówień publicznych. Planuje się realizowanie przedmiotowego modelu zarządzania w całym okresie obowiązywania programu.