

UCHWAŁA NR X/35/07
RADY MIASTA BIELSK PODLASKI

z dnia 29 maja 2007 r.

**w sprawie: zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 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 2006 r., Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833) Rada Miasta Bielsk Podlaski uchwala co następuje:

§ 1. Zatwierdza się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, którego treść stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Bielsk Podlaski.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Andrzej Stepaniuk

Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr X/35/07
Rady Miasta Bielsk Podlaski
z dnia 29 maja 2007 r.

**PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
NA LATA 2007-2011**

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Zasoby mieszkaniowe będące w zarządzie Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. o.o. a stanowiące własność Miasta Bielsk Podlaski przedstawiają się w sposób następujący:

Wyszczególnienie	Stan techniczny mieszkań			Rodzaje mieszkań	
	zły*	średni**	dobry***	Socjalne	Pozostałe
Liczba mieszkań 629	117	166	346	34	595

***stan zły** – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu w bieżącym roku (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji, stolarki otworowej,

****stan średni** – w najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku,

*****stan dobry** – nie zachodzi potrzeba remontu budynku w ciągu najbliższych pięciu lat.

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO
ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W LATACH 2007 – 2011**

Wyszczególnienie	2007 r.		2008 r.		2009 r.		2010 r.		2011 r.	
	Socjal.	Pozost.	Socjal.	Pozost.	Socjal.	Pozost.	Socjal.	Pozost.	Socjal.	Pozost.
Ilość lokali gminnych	629		610		597		587		575	
	34	595	40	570	44	553	49	538	53	522

Wyszczególnienie	2007 r.		2008 r.		2009 r.		2010 r.		2011 r.	
	Socjal.	Pozost.	Socjal.	Pozost.	Socjal.	Pozost.	Socjal.	Pozost.	Socjal.	Pozost.
Lokale do wyburzenia lub sprzedaży na zasadach ogólnych* (zamieszkałe)	19		13		10		12		10	
	2	17	1	12	-	10	-	12	-	10
Lokale gminne do remontu** z modernizacją	84		60		39		91		78	
	2	82	13	47	2	37	1	90	4	74

zakładana sprzedaż 10 lokali rocznie,

* wykaz budynków znajduje się w załączniku Nr 1,

** wykaz budynków znajduje się w załączniku Nr 2.

Przewidujemy roczne średnie zapotrzebowanie na poziomie 8 lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i 15 lokali socjalnych. Powyższe lokale pochodzić będą z odzysku oraz remontu lub budowy. Zakładając możliwość wzrostu zapotrzebowania na lokale socjalne, podjęte zostaną działania w kierunku pozyskania większej ilości tychże lokali socjalnych między innymi poprzez wydzielenie ich z istniejących zasobów mieszkaniowych o najniższym standardzie.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w tys. zł (w cenach stałych z 2007 r.)

Rodzaj robót	2007	2008	2009	2010	2011
Elewacje (w tym termo modernizacja)	10	850	600	500	700
	-	460	600	500	700
Dachy	105	155	40	100	125
Wymiana stolarki	70	45	-	50	-
Chodniki i drogi	30	20	15	-	30
Remont i modernizacja instalacji c.o. i c.c.w.	20	58	15	-	25
Remont i modernizacja instalacji wodn.-kan.	14,5	64	-	20	20
Remont i modernizacja instalacji elektrycznej	65	33	-	50	-
RAZEM	314,5	1 225	655	720	900

3. Planowana sprzedaż lokali gminnych w latach 2007-2011.

Miasto Bielsk Podlaski w latach 2007-2011 będzie kontynuować sprzedaż lokali komunalnych na dotychczasowych zasadach tj. w oparciu o postanowienia Uchwały Nr XXX/170/01 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 5 lutego 2001 r. w sprawie określenia zasad nabywania zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata, zmienionej Uchwałą Nr VII/32/03 z dnia 27 lutego 2007 roku i Uchwałą Nr

XXIX/164/04 z dnia 28 grudnia 2004 r. Lokale są zbywane na rzecz najemców na ich wnioski. Stosowane są zasady preferencyjne zachęcające do wykupu mieszkania. Nabycie lokalu może nastąpić z 50% bonifikatą, a sprzedaż mieszkań była na poziomie 6, 7 lokali rocznie. Sprzedaż lokali dokonywana jest w szczególności w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności większości mieszkań. Nie przewiduje się sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach drewnianych. W przyszłości budynki te mogą zostać opróżnione, a nieruchomości przeznaczone do sprzedaży na zasadach ogólnych, tj. w drodze przetargu.

Analizując dotychczasowy popyt na lokale gminne i na możliwości techniczne gminy mające na celu przygotowanie ich do sprzedaży – przewiduje się sprzedaż około 10 lokali w skali roku w roku 2007 i w latach następnych.

4. Zasady polityki czynszowej.

Gmina Bielsk Podlaski będzie zmierzać w kierunku zwiększenia nakładów finansowych koniecznych do utrzymania zasobów mieszkaniowych w niepogorszonym stanie technicznym. W związku z tym należy dążyć do uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami gminy, administrowania, oraz wykonywania bieżących remontów. Działania są konieczne do uzyskania efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zahamowania postępującego niszczenia tych zasobów.

Informacyjnie biorąc pod uwagę wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku 2006 w wysokości 1 % przedstawiamy poniżej możliwy do przyjęcia wariant podwyżek stawek czynszu na 2007 r., w którym nastąpi podwyżka o 10,0 % (1,0% inflacji + 9%), wysokość stawki bazowej wyniesie 0,92 zł/m², zaś czynniki podwyższające i pomniejszające przedstawiają się w sposób następujący:

1) Czynniki podwyższające: (% stawki bazowej)

- a) centralne ogrzewanie - 30%;
- b) ciepła woda - 10%;
- c) urządzenia kąpielowe - 30%;
- d) w.c. w lokalu - 30%;
- e) pierwsze lub drugie piętro - 5% ;

2) Czynniki obniżające: (% stawki bazowej)

- a) mieszkanie z kuchnią bez oświetlenia naturalnego - 20%;
- b) mieszkanie bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych - 20%;
- c) mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki - 30%;
- d) mieszkanie na czwartym piętrze - 5%;
- e) budynek położony na peryferiach miasta, tj. na ul. Kleszczelowskiej - 5%;

Zaproponowana wartość stawki bazowej oraz czynników podwyższających i obniżających ją spowoduje, że:

- maksymalna stawka czynszu wzrośnie z 1,72 zł/m² na 1,89 zł/m²,
- minimalna stawka wzrośnie z 0,69 zł/m² na 0,76 zł/m²,
- stawka za lokal socjalny wzrośnie z 0,34 zł/m² do wysokości 0,38 zł/m², i wynika z art. 23 ust. 4 w/w ustawy.

W oparciu o prognozowany wskaźnik na lata następne w wysokości poniżej podanych oraz przy zastosowaniu tych samych czynników podwyższających i obniżających stawka bazowa, maksymalna i minimalna będzie się kształtować następująco:

Rok	Wskaźnik prognoz wzrostu cen	Stawka			
		Bazowa	Maksym.	Minimalna	% wartości odtworzeniowej
2007	wskaźnik inflacji + do 5%	0,92	1,89	0,76	0,94
2008	wskaźnik inflacji + do 5%	0,98	2,02	0,81	0,94
2009	wskaźnik inflacji + do 5%	1,04	2,15	0,86	0,94
2010	wskaźnik inflacji + do 5%	1,11	2,29	0,92	0,94
2011	wskaźnik inflacji + do 5%	1,18	2,44	0,98	0,94

Gmina Bielsk Podlaski, będąc właścicielem gminnego zasobu mieszkaniowego, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy może stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, gdy:

a) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi 40% - 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% - 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, na wniosek najemcy może być zastosowane obniżenie obowiązującej stawki czynszu naliczonego do 10%.

b) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i poniżej 30% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, na wniosek najemcy może być zastosowane obniżenie obowiązującej stawki czynszu naliczonego do 20%.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W latach 2007-2011 planuje się w obecnym systemie prawnym utrzymać formę Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. jako jednostki organizacyjnej zarządzającej lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Taka forma organizacyjna zapewnia realizację zadań własnych Gminy w sposób optymalny, zapewniający efektywne i racjonalne wykorzystanie środków finansowych.

W kolejnych latach przewiduje się stopniowe odchodzenie niektórych wspólnot mieszkaniowych od zarządzania nieruchomościami wspólnymi przez P.K. Sp. z o.o. do zarządu sprawowanego samodzielnie przez właścicieli wykupionych lokali.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w tys. zł.

Źródłem finansowania powyższych działań będzie:

- przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i nadwyżki czynszów nad kosztami z lokali użytkowych,

Przychody w latach	2007	2008	2009	2010	2011
Czynsz z l. mieszk.	497,1	529,4	542,6	577,9	615,5
Inne opłaty z lokali mieszkalnych	12,0	12,1	12,4	12,6	12,7
Nadwyżka czynszów nad kosztami z l. użyt	318,2	323	329,3	334,3	339,3
Razem	827,3	864,5	884,3	924,8	967,5

- inne przychody

Przychody w latach	2007	2008	2009	2010	2011
Inne przychody.	99,6	977,6	393,3	424,4	570,3

(Inne przychody to kredyty termomodernizacyjne i (lub) dopłata z budżetu miasta)

7. Prognoza dotycząca wydatków eksploatacyjnych w tys. zł.

Wydatki w latach	2007	2008	2009	2010	2011
Eksploatacja	181,8	181,8	181,8	181,8	181,8
Konserwacje i remonty bieżące	170,6	172,3	174,8	178,4	184,0
Remonty gruntowne i modernizacje *	314,5	1 225,0	655,0	720,0	900,0
Zarząd nieruchomościami wspólnymi	260,0	263,0	266,0	269,0	272,0
RAZEM	926,9	1 842,1	1 277,6	1 349,2	1 537,8

* koszty w cenach stałych z 2007 r.

Do opracowania przyjęto, że inflacja szacunkowo w latach następnych będzie przedstawiać się w sposób następujący:

Lata	2007	2008	2009	2010	2011
Inflacja (w %)	1,9	1,5	1,5	1,5	1,5

W przeliczeniu na 1m²/miesiąc koszty będą kształtować się j/n:

Wydatki w latach na 1m ²	2007	2008	2009	2010	2011
Eksploatacja	0,57	0,58	0,59	0,60	0,61
Konserwacje i remonty bieżące	0,53	0,55	0,56	0,59	0,61
Remonty gruntowne i modernizacje	0,99	3,90	2,12	2,36	3,00
Zarząd nieruchomościami	0,82	0,84	0,86	0,88	0,91
RAZEM	2,91	5,86	4,13	4,43	5,13
w tym bez remontów i modernizacji	1,92	1,96	2,01	2,07	2,13

8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

a) Niezbędne zakres zamian lokali związanych z rozbiórką lub sprzedażą budynków i lokali.

Mając na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, uwzględniając prognozę dotychczasową wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego zasobu Miasta Bielsk Podlaski w latach 2007-2011 przewidywane są następujące potrzeby lokali zamiennych na wykwaterowanie budynków i lokali związanych z ich rozbiórką lub sprzedażą.

Rok	Liczba lokali zamiennych	struktura lokal zamiennych			
		1 pok+kuch	2 pok+kuch	3 pok+kuch	4 pok+kuch
2007	-	-	-	-	-
2008	3	3	-	-	-
2009	2	1	1	-	-
2010	2	-	-	1	1
2011	-	-	-	-	-

Istnieje możliwość dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach. Regulują to odrębne przepisy.

b) Planowana sprzedaż lokali.

1. Sprzedaż lokali dokonywana jest w szczególności w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności większości mieszkań. Pozwoli to na zminimalizowanie udziału gminy w kosztach utrzymania tych obiektów. Nie przewiduje się sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach drewnianych. W przyszłości budynki te mogą zostać opróżnione, a nieruchomości przeznaczone do sprzedaży na zasadach ogólnych, tj. w drodze przetargu.
2. W przypadku przeznaczenia budynku z mieszkaniowego zasobu gminy do zbycia na zasadach ustalonych przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. proponuje się dotychczasowemu najemcy lokal zamienny.
3. W razie braku porozumienia co do warunków przyjęcia lokalu zamiennego, wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia przy jednoczesnym zaoferowaniu lokalu zamiennego.

Załącznik Nr 1
do Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Miasta Bielsk Podlaski w latach 2007-2011.

Lokale gminne do wyburzenia na rok 2007		
Lp.	Adres	Liczba lokali
1	Sikorskiego 14	2
2	Rejonowa 6	6
3	Kościuszki 2	1
	Razem:	9

Lokale gminne do wyburzenia na rok 2008		
Lp.	Adres	Liczba lokali
1	Poniatowskiego 6	3
	-	-
	Razem:	3

Lokale gminne do wyburzenia na rok 2009		
Lp.	Adres	Liczba lokali
	-	-
	-	-
	Razem:	-

Lokale gminne do wyburzenia na rok 2010		
Lp.	Adres	Liczba lokali
		-
	-	-
	Razem:	-

Lokale gminne do wyburzenia na rok 2011		
Lp.	Adres	Liczba lokali
	-	-
	-	-
	Razem:	-

Załącznik Nr 2
do Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Miasta Bielsk Podlaski w latach 2007- 2011
 (lokale gminy do remontu z modernizacją)

Lokale gminne do remontu z modernizacją na rok 2007		
Lp.	Adres	Liczba lokali
1	Mickiewicza 50A	28
2	Żarniewicza 4	8
3	Kościuszki 5	4
4	3 Maja 3	17
5	Sportowa 6	27
	Razem:	84

Lokale gminne do remontu z modernizacją na rok 2008		
Lp.	Adres	Liczba lokali
1	Mickiewicza 48	16
2	Mickiewicza 120	11
3	Kościuszki 7	5
4	Plac Ratuszowy 9	7
5	Brańska 23	2
6	Brańska 23A	1
7	Dubiażyńska 4	10
8	Rejonowa 6	8
	Razem:	60

Lokale gminne do remontu z modernizacją na rok 2009		
Lp.	Adres	Liczba lokali
1	Mickiewicza 118	9
2	Mickiewicza 114	5
3	11 Listopada 3	15
4	Poświętna 6	1
5	Poświętna 8A	1
6	Wojska Polskiego 24	3
7	Studziwodzka 35	5
	Razem:	39

Lokale gminne do remontu z modernizacją na rok 2010		
Lp.	Adres	Liczba lokali
1	Rejonowa 4	4
2	Mickiewicza 29B	72
3	Wojska Polskiego 8	3
4	Narutowicza 26	5
5	Brańska 126	1
6	Batorego 12	2
7	Mickiewicza 63	4
	Razem:	91

Lokale gminne do remontu z modernizacją na rok 2011		
Lp.	Adres	Liczba lokali
1	Ogrodowa 5	24
2	Mickiewicza 29A	16
3	Dąbrowskiego 4	5
4	Żwirki i Wigury 5	7
5	Jagiellońska 23	3
6	Jagiellońska 36	4
7	Białowieska 113C	3
8	Białowieska 113B	2
9	Jagiellońska 48	10
10	11 Listopada 24	4
	Razem:	78