

UCHWAŁA NR XVII/106/12

RADY MIASTA BIELSK PODLASKI

z dnia 28 lutego 2012 r.

w sprawie uchwalenia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012-2016".

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 2002 r., Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r., Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r., Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r., Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r., Nr 17, poz. 128, 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, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r., Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) i 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, z 2007 r., Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r., Nr 3, poz. 13, z 2011 r., Nr 224, poz. 1342) Rada Miasta Bielsk Podlaski uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012-2016”, którego treść stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Kazimierz Henryk Leszczyński

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVII/106/12
Rady Miasta Bielsk Podlaski
z dnia 28 lutego 2012 r.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012-2016

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

Zasoby mieszkaniowe będące w zarządzie Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z 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 594	7	118	469	51	543

* **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 2012 – 2016

Wyszczególnienie	2012 r.		2013 r.		2014 r.		2015 r.		2016 r.	
	Socjal.	Pozost.	Socjal.	Pozost.	Socjal.	Pozost.	Socjal.	Pozost.	Socjal.	Pozost.
Ilość lokali gminnych	51	543	54	530	56	518	49	508	49	496
Lokale do wyburzenia lub sprzedaży na zasadach ogólnych* (zamieszkałe)	-	10	-	10	7	10	2	10	-	10
Lokale gminne do remontu** z modernizacją	2	1	9	9	-	46	7	44	11	36

zakładana sprzedaż 10 lokali rocznie, ograniczona ilością złożonych wniosków,

* wykaz budynków znajduje się w tabeli Nr 1,

**wykaz budynków znajduje się w tabeli Nr 2

Przewiduje się średnioroczne zapotrzebowanie na poziomie 9 lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i 7 lokali socjalnych. Wyżej wymienione lokale pochodzić będą z odzysku oraz remontu. Lokale socjalne, będą pozyskiwane 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 2011 r.)

Rodzaj robót	2012	2013	2014	2015	2016
Elewacje (termomodernizacja)	-	-	210	480	850
Dachy	174,14	-	150	220	320
Wymiana stolarki	-	214,06	40	166	135
Chodniki i drogi	-	-	-	45	-
Remont i modernizacja instalacji c.o. i c.c.w.	-	-	20	55	170
Remont i modernizacja instalacji wodn.-kan.	-	-	-	34	18
Remont i modernizacja instalacji elektrycznej	-	-	40	58	43,8
RAZEM	174,14	214,06	460	1058	1536,8

3. Planowana sprzedaż lokali gminnych w latach 2012-2016.

Miasto Bielsk Podlaski w latach 2012-2016 będzie kontynuować sprzedaż lokali komunalnych w oparciu o postanowienia Uchwały Nr XXIV/111/08 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 30 kwietnia 2008 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Bielsk Podlaski oraz zmiany uchwały w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata oraz Uchwały Nr XLVII/267/10 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 23 lutego 2010 r. w sprawie zasad udzielania bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Bielsk Podlaski. Lokale są zbywane na rzecz najemców na ich wniosek. Stosowane są zasady preferencyjne zachęcające do wykupu mieszkania. Nabycie lokalu może nastąpić z 50% bonifikatą. Dotychczasowa sprzedaż mieszkań oscylowała 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 2012 i w latach następnych.

4. Zasady polityki czynszowej.

Gmina Bielsk Podlaski w dalszym ciągu konsekwentnie będzie zmierzać w kierunku zwiększenia nakładów finansowych koniecznych do utrzymania zasobów mieszkaniowych

w nie pogorszonej sytuacji technicznej. 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 2011 w wysokości 4,3% przedstawiamy poniżej możliwy do przyjęcia wariant podwyżek stawek czynszu na 2012 r., w którym nastąpi podwyżka o 10,0 % (4,3% inflacji + 5,7%), wysokość stawki bazowej wyniesie 1,34 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 2,50 zł/m² na 2,75 zł/m²,
- minimalna stawka wzrośnie z 1,22 zł/m² na 1,34 zł/m²,
- stawka za lokal socjalny wzrośnie z 0,48 zł/m² do wysokości 0,53 zł/m², a jej wielkość jest określona w art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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
2012	4,3 + 5,7	1,34	2,75	1,34	0,49
2013	2,7 + 5	1,44	2,95	1,44	0,49
2014	2,4 + 5	1,55	3,18	1,55	0,49
2015	2,5 + 5	1,67	3,42	1,67	0,49
2016	2,8 + 5	1,80	3,69	1,80	0,49

Gmina Bielsk Podlaski, będąc właścicielem gminnego zasobu mieszkaniowego, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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%.

W budynkach spółdzielczych, w których gmina posiada lokale mieszkaniowe najemcy opłacają czynsz w wysokości ustalonej przez spółdzielnię.

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

W latach 2012-2016 planuje się w obecnym systemie prawnym na dotychczasowych zasadach 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 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	2012	2013	2014	2015	2016
Czynsz z l. mieszk.	704,46	758,70	814,85	875,96	944,29
Inne opłaty z lokali mieszkalnych (garaże)	12,78	13,13	13,44	13,79	14,16
Nadwyżka czynszów nad kosztami z l. użyt	391,50	402,06	411,72	422,01	433,82
Dopłata z UM na remonty gruntowne	-	-	202,86	300	500
Kredyty	-	-	-	453,67	680,17
Dopłata z UM na spłatę kredytów (termomodernizacja)	463,5	463,5	463,5	500	605,5
Razem	1572,24	1637,39	1906,37	2565,43	3177,94

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

7. Prognoza dotycząca wydatków eksploatacyjnych w tys. zł.

Wydatki w latach	2012	2013	2014	2015	2016
Eksploatacja	208,35	213,97	219,11	224,58	230,87
Konserwacje i remonty bieżące	275,83	283,28	290,08	297,33	305,65
Remonty gruntowne i modernizacje *	174,14	214,06	460	1058	1536,8
Zarząd nieruchomościami wspólnymi	450,42	462,58	473,68	485,52	499,12
Splata kredytów (termomodernizacja)	463,5	463,5	463,5	500	605,5
RAZEM	1572,24	1637,39	1906,37	2565,43	3177,94

* koszty w cenach stałych z 2011 r., wykaz budynków znajduje się w tabeli Nr 2.

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

Lata	2012	2013	2014	2015	2016
Inflacja (w %)	2,7	2,4	2,5	2,8	2,5

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

Wydatki w latach na 1m ²	2012	2013	2014	2015	2016
Eksploatacja	0,61	0,63	0,64	0,66	0,68
Konserwacje i remonty bieżące	0,81	0,83	0,85	0,87	0,90
Remonty gruntowne i modernizacje	0,51	0,63	1,35	3,10	4,50
Zarząd nieruchomościami	1,32	1,36	1,39	1,42	1,46
RAZEM	3,25	3,45	4,23	6,05	7,54
w tym bez remontów i modernizacji	2,74	2,82	2,88	2,95	3,04

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

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

Mając na uwadze poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, uwzględniając dotychczasową prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego zasobu Miasta Bielsk Podlaski w latach 2012-2016 przewidywane są następujące potrzeby lokali zamiennych na wykwaterowanie mieszkańców z 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
2012	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-
2014	7	6	1	-	-
2015	2	-	2	-	-
2016	-	-	-	-	-

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.

Tabela Nr 1
do Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Miasta Bielsk Podlaski w latach 2012-2016.

Lokale gminne do wyburzenia na rok 2012		
Lp.	Adres	Liczba lokali
-	-	-
-	-	-
-	-	-
Razem:		-

Lokale gminne do wyburzenia na rok 2013		
Lp.	Adres	Liczba lokali
-	-	-
-	-	-
Razem:		-

Lokale gminne do wyburzenia na rok 2014		
Lp.	Adres	Liczba lokali
1.	ul. Plac Ratuszowy 9	7
-	-	-
-	-	-
Razem:		7

Lokale gminne do wyburzenia na rok 2015		
Lp.	Adres	Liczba lokali
1A	ul. Sienkiewicza 5 – lokale mieszkalne	2
1B	ul. Sienkiewicza 5 – lokale użytkowe	4
Razem:		6

Lokale gminne do wyburzenia na rok 2016		
Lp.	Adres	Liczba lokali
-	-	-
-	-	-
Razem:		-

Tabela Nr 2
do Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Miasta Bielsk Podlaski w latach 2012- 2016
(lokale gminy do remontu z modernizacją)

Lokale gminne do remontu z modernizacją na rok 2012		
Lp.	Adres	Liczba lokali
1	Brańska 23 (remont dachu)	2
2	Brańska 23A (remont dachu)	1
-	-	-
	Razem:	3

Lokale gminne do remontu z modernizacją na rok 2013		
Lp.	Adres	Liczba lokali
1	Jana Pawła II 22 (wymiana okien)	10
2	Jana Pawła II 22A (wymiana okien)	8
-	-	-
-	-	-
-	-	-
	Razem:	18

Lokale gminne do remontu z modernizacją na rok 2014		
Lp.	Adres	Liczba lokali
1	Dubiażyńska 4 (termomodernizacja)	10
2	11 Listopada 3 (termomodernizacja)	27
3	Sportowa 4A(termomodernizacja)	9
-	-	-
	Razem:	46

Lokale gminne do remontu z modernizacją na rok 2015		
Lp.	Adres	Liczba lokali
1	Wojska Polskiego 8 (remont kapitalny)	3
2	Mickiewicza 63 (remont kapitalny)	4
3	Batorego 12 (remont kapitalny)	2
4	Brańska 126 (remont kapitalny)	1
5	Narutowicza 26 (remont kapitalny)	5
6	Studziwodzka 35 (termomodernizacja)	5
7	Sportowa 6 (termomodernizacja)	27
8	Rejonowa 4 (termomodernizacja)	4
	Razem:	51

Lokale gminne do remontu z modernizacją na rok 2016		
Lp.	Adres	Liczba lokali
1	Dąbrowskiego 4 (remont elewacji, wym. okien)	5
2	Żwirki i Wigury 5 (remont elewacji, wym. okien)	6
3	Jagiellońska 23 (remont kapitalny)	3
4	Jagiellońska 36 (remont kapitalny)	4
5	Jagiellońska 48 (remont kapitalny)	10
6	11 Listopada 24 (remont kapitalny)	3
7	Mickiewicza 200A (termomodernizacja)	7
8	Białowieska 113 B (termomodernizacja)	1
9	Żarniewicza 4 (termomodernizacja)	8
	Razem:	47