

**UCHWAŁA NR XVI/158/16
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU**

z dnia 25 lutego 2016 r.

w sprawie przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czersk na lata 2016 - 2021"

Na podstawie 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 (t. j. – Dz. U z 2014 r., poz. 150) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. – Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 ze zm.)

Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjąć „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czersk na lata 2016-2021”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

Grzegorz Kobierowski

Uzasadnienie

Ustawa o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy nakłada obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania lokalami. W roku 2015 dobiegł końca okres obowiązywania poprzedniego programu (na lata 2010 – 2015), celowe jest uchwalenie nowego programu, na kolejny okres.

Wnoszącym projekt uchwały jest Burmistrz Czerska.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czersk na lata 2016-2021

§ 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach:

1. Na dzień 31 grudnia 2015 r. mieszkaniowy zasób Gminy Czersk stanowią:

- 1) 137 lokali komunalnych w 44 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 2) 100 lokali w 22 budynkach komunalnych,
- 3) 26 lokali w 4 budynkach zarządzanych przez gminę (brak praw własnościowych).

2. W związku z obowiązywaniem preferencyjnych warunków nabywania na własność lokali przez dotychczasowych najemców, systematycznie choć niezbyt dynamicznie maleje liczba lokali w zasobach. Rozszerza się natomiast zakres funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, które samodzielnie i coraz bardziej skutecznie mogą racjonalnie gospodarować mieniem.

3. Niestety nadal pogarsza się stan techniczny niektórych budynków, w których nie ma możliwości zaangażowania znaczniejszych środków przeznaczonych na remonty i modernizacje. Wynika to najczęściej ze zbyt niskich lub braku wpłat na fundusze remontowe we wspólnotach z udziałem gminy, albo też z niedoboru środków będących w ostatnich latach, w dyspozycji Administracji Zasobów Komunalnych, co jest także skutkiem zaległości czynszowych i zadłużenia lokatorów. Najbardziej niepokojący jest stan techniczny budynku przy ul. Kościuszki 26 w Czersku (wspólnota mieszkaniowa). Aktualnie prowadzone są działania mające na celu przeniesienie najemców i ich rodzin do innych budynków, co umożliwi wprowadzenie kompleksowych zmian w zagospodarowaniu budynkiem.

4. Obecnie rozpoczęto budowę budynku komunalnego przy ul. Transportowców w Czersku. W ramach zadania realizowana jest budowa trzykondygnacyjnego budynku mieszkalnego, w którym znajdować będzie się 27 odrębnych lokali mieszkalnych. W związku z tą inwestycją zostanie rozebrany obiekt przy ul. Transportowców 8 w Czersku. Lokatorzy z wyburzonego budynku przeniesieni zostaną zarówno do nowego obiektu, jak również do innych wolnych mieszkań komunalnych znajdujących się na terenie gminy Czersk.

5. Na dzień 31.12.2015 r. Gmina Czersk posiada 5 lokali socjalnych. Planowane jest wykorzystanie jednego z budynków wielorodzinnych na zwiększenie liczby lokali socjalnych.

§ 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne z uwagi na znaczny stopień zużycia większości komunalnych budynków i lokali, będą rosły, a przewidywane możliwości finansowe Administracji Zasobów Komunalnych są i prawdopodobnie będą ograniczone oraz trudne w najbliższych latach do dokładnego oszacowania. Będą one uzależnione od średniego poziomu dochodów mieszkańców oraz od poziomu wzrostu stawek czynszów i opłat eksploatacyjnych, określanych corocznie w związku z aktualnym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług.

2. Planowane ważniejsze remonty i modernizacje w kolejnych latach (z wyłączeniem bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii) będą obejmowały m.in.:

- a) wymianę pokryć dachowych oraz zakładanie nowych opierzeń i rynien,
- b) wymianę instalacji elektrycznych w budynkach,

c) sukcesywną wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,

d) ocieplanie ścian niektórych budynków.

Poza wyżej wymienionymi zadaniami, w ramach bieżących możliwości możliwe będzie ewentualne rozszerzanie powyższego zakresu.

Szczegółowy zakres na każdy kolejny rok budżetowy określany będzie w powiązaniu z uchwałami budżetowymi dotyczącymi konkretnych lat.

§ 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Nadal planowana jest systematyczna sprzedaż lokali komunalnych na rzecz dotychczasowych najemców, wszędzie tam gdzie nie istnieją jakiegokolwiek kolizje formalno – prawne. Należy dążyć do sprzedaży lokali gminnych w budynkach wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych. Gmina powinna zachować w swoich zasobach budynki z lokalami socjalnymi i te lokale, które związane są nierozzerwalnie z innymi niż mieszkaniowymi funkcjami budynków czy całych nieruchomości. Zakłada się, że w ciągu najbliższych lat w zarządzie gminy pozostanie około 150-200 lokali komunalnych i do 30 socjalnych utworzonych, wybudowanych bądź wydzielonych, także w dotychczas istniejących budynku.

§ 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Planuje się coroczne ustalanie stawki czynszu w lokalach komunalnych i socjalnych, z uwzględnieniem bieżącej sytuacji powiązanej ze skalą sprzedaży lokali, wielkością wartości odtworzeniowej i aktualnym stopniem zmian wskaźników cen towarów i usług. Obecne rozwiązania określają 50% obniżkę w stosunku do podstawowej stawki czynszu za lokale socjalne. Obniża się także stawkę podstawową z uwagi na brak w lokalach podstawowych mediów bądź wyposażenia (łazienka, c.o., ubikacja, gaz, instalacja wod-kan). W kolejnych latach planuje się zachowanie dotychczasowych zasad i trybu stosowania obniżek.

§ 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami oraz przewidywane zmiany w tym zakresie.

Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czersk powierzone jest jednostce budżetowej Administracji Zasobów Komunalnych w Czersku. We wspólnotach z przeważającym udziałem lokali prywatnych zarząd pełnią osoby wybrane przez te wspólnoty. Interes gminy jest tam reprezentowany przez wskazanego przedstawiciela Burmistrza. Przewiduje się bieżące ustalenia ewentualnych zmian, wynikających z aktualnych potrzeb.

§ 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowym źródłem bieżącego finansowania gospodarki mieszkaniowej powinny być dochody budżetu gminy z czynszów i opłat eksploatacyjnych. AZK jako jednostka budżetowa, poprzez ścisłe powiązanie z budżetem może płynnie realizować zadania i wykorzystywać środki. Na zadania remontowo – modernizacyjne przewiduje się też angażowanie funduszy wspólnot lub pozyskiwanie kredytów. Poważniejsze remonty w budynkach komunalnych zgodnie z wcześniej zaakceptowanymi planami mogą być wspierane finansowo z budżetu gminy, o ile taka będzie wola jej organów. Inwestycje (budowa nowych lokali) planuje się realizować ze środków własnych gminy z ewentualnym udziałem budżetu państwa oraz ewentualnie innych zewnętrznych źródeł (fundusze celowe, środki unijne).

§ 7.

Prognozowana wysokość wydatków w kolejnych latach (eksploatacja bieżąca, remonty, modernizacje lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, wydatki inwestycyjne.

dane w tys. zł

Lp.	Rok	Bieżąca eksploatacja [tys. zł]	Remonty [tys. zł]	Modernizacje lokali i budynków [tys. zł]	Koszty nieruchomości wspólnych		Wydatki inwestycyjne – bud. nowych obiektów [tys. zł]	Razem wydatki [tys. zł]
					Koszty zarządu [tys. zł]	Fundusz remontowy [tys. zł]		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	2016	1458	130	90	60	110	3400	5248
2.	2017	1531	135	95	65	115	-	1941
3.	2018	1607	140	100	65	120	-	2032
4.	2019	1687	145	105	60	110	-	2107
5.	2020	1771	150	110	60	110	-	2201
6.	2021	1859	155	115	60	110	-	2299

Uwaga: wielkości kwot planowane na lata 2017-2021 mają charakter szacunkowy

§ 8.

Inne działania mające na celu racjonalizację oraz poprawę gospodarowania i wykorzystania zasobu gminy (zakres zamiany lokali, planowana sprzedaż).

1. Do lokali w innych budynkach przenieść należy najemców z budynku przy ul. Transportowców 8 w Czersku oraz przy ul. Kościuszki 26 w Czersku.

2. Usprawnieniu powinien ulec system zamian, szczególnie w przypadkach dotyczących najemców mających problemy z opłacaniem należności za lokale, gdy możliwe byłoby zmniejszenie powierzchni lokalu i wynikających z tego opłat. Zwiększenie zakresu realizowanych zmian będzie prawdopodobnie możliwe po zakończeniu obecnie planowanych oraz realizowanych budów.

3. Planowana jest dalsza systematyczna wyprzedaż lokali na rzecz dotychczasowych najemców, ze szczególnym uwzględnieniem tych mieszkań, które są w mniejszości jako własność gminy w ramach wspólnot. Należy poszukiwać możliwości skutecznego przekonywania do podejmowania przez lokatorów decyzji o wykupie. Być może będzie to wymagało także modyfikacji dotychczasowych warunków nabywania lokali, a co za tym idzie zmian właściwej uchwały z jednoczesnym określeniem okresu przejściowego do stosowania dotychczasowych, preferencyjnych zasad.

4. Gmina może i powinna organizacyjnie oraz formalnie wspierać różne podmioty (osoby fizyczne, spółdzielnie, deweloperów itp.) samodzielnie realizujące inwestycje oraz inicjatywy zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.