

**Program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czersk na lata 2010 - 2015**

§ 1

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

1. Na dzień 31 grudnia 2009 r. mieszkaniowy zasób Gminy Czersk stanowią:
 - 1) 163 lokale komunalne w 42 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - 2) 96 lokali w 18 budynkach komunalnych,
 - 3) 34 lokale w 6 budynkach zarządzanych przez gminę (brak praw własności).
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 przeznaczanych 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 drewnianego budynku przy ul. Browarowej 2 (7 lokali) oraz sytuacja w budynku przy ul. Kościuszki 26 (wspólnota mieszkaniowa, obecnie bez możliwości ponoszenia nakładów na remonty i modernizacje). W perspektywie kilku lat powinno się dążyć do przeniesienia najemców i ich rodzin do innych budynków, co umożliwiłoby wprowadzenie kompleksowych zmian w zagospodarowaniu terenem i budynkami.
4. W trakcie rozwiązywania jest problem stanu technicznego budynków wielorodzinnych (baraków po byłej jednostce wojskowej) przy ul. Transportowców. Obecnie przekazywany jest do użytku nowy budynek socjalno – komunalny posadowiony przy ul. Wojska Polskiego z 12 niewielkimi mieszkaniami o dobrym standardzie. Do budynku tego przeniesieni zostaną lokatorzy budynków nr 8 i 10 z ul. Transportowców, a następnie po rozebraniu tych 2 baraków rozpocznie się budowa etapami wielokondygnacyjnego budynku dla 24 rodzin. Pozwoli to przenieść wszystkich lokatorów z pozostałych budynków na Transportowców do innych lokali – w tym większość do nowych.
5. Na zlecenie gminy wykonano projekty budynków szeregowych z niezależnymi mieszkaniami komunalnymi, których realizację planuje się na Osiedlu Piastowskim w latach 2012 – 2015 (łącznie 12 mieszkań). Według zamierzeń przewidywana jest realizacja przez gminę budowy do etapu stanu „surowego” zamkniętego z pełnym wyposażeniem w media. Następnie przewiduje się samodzielne ich wykańczanie przez przyszłych lokatorów.
6. Gmina dotąd nie posiadała lokali socjalnych. Pierwsze takie mieszkania oddano zlokalizowano w budynku przy ul. Wojska Polskiego. Uzasadniony jest także zakup kontenerów socjalnych (o obniżonym standardzie) z przeznaczeniem dla starannie wyselekcjonowanej grupy najemców, nie posiadających dochodów umożliwiających najem lub nabycie innych lokali. Ma to tym większe znaczenie, że od 2007 r. obowiązuje ustawowa regulacja, gwarantująca właścicielom nieruchomości

odszkodowania od gmin za straty wynikające z niepłacenia czynszów i opłat eksploatacyjnych przez lokatorów. Konieczność zapewnienia mieszkań dla osób posiadających odpowiednie orzeczenie sądu z prawem do lokalu socjalnego spowoduje spore zapotrzebowanie na takie mieszkania. Planuje się zakup kontenerów socjalnych począwszy od 2010 roku i usytuowanie ich w rejonie oczyszczalni ścieków. W kolejnych latach sukcesywnie należy dokonywać zakupów kontenerów zgodnie z bieżącymi potrzebami.

7. Ustawa o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych umożliwia gminom pozyskiwanie części środków na realizację omawianych przedsięwzięć. Przewiduje się wnioskowanie gminy o wsparcie na realizację tego typu zamierzeń, szczególnie w odniesieniu do projektowanego nowego budynku przy ul. Transportowców.

§ 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 (najczęściej na blachodachówkę i papę termozgrzewalną) 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 wyprzedaż lokali komunalnych na rzecz dotychczasowych najemców, wszędzie tam gdzie nie istnieją jakiegokolwiek kolizje formalno – prawne. Gmina powinna zachować w swoich zasobach budynki z lokalami socjalnymi i te lokale, które związane są nierozdzielnie z innymi niż mieszkaniowe funkcjami budynków czy całych nieruchomości. Zakłada się, że w ciągu najbliższych lat w zarządzie gminy pozostanie około 150 – 200 lokali komunalnych i do 20 socjalnych, utworzonych, wybudowanych bądź wydzielonych, także w dotychczas istniejących budynkach.

§ 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.

Wraz ze wzrostem zakresu funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych będzie stopniowo ograniczana dotychczasowa rola Administracji Zasobów Komunalnych. Zadania tego zakładu z początkiem 2010 roku przejmie jednostka budżetowa, o czym przesądziła uchwała Rady Miejskiej nr XXXVII/354/09 z 29 października 2009 r. Zmiana ta wiąże się z rozszerzeniem zakresu zadań AZK o inne niż tylko mieszkaniowe. Część remontów i modernizacji oraz naprawy bieżące nadal będą wykonywane na zasadzie zlecenia usług według aktualnych potrzeb, co nie wymaga utrzymywania zbyt licznej stałej grupy pracowników. 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 ustalanie 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. Jednak AZK jako jednostka budżetowa, poprzez ściśle powiązanie z budżetem, będzie mogła bardziej 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 (wspieranie zgodnie ze wspomnianą wyżej ustawą), 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	Remonty	Modernizacje lokali i budynków	Koszty nieruchomości wspólnych		Wydatki inwestycyjne – bud. nowych obiektów	Razem wydatki
					Koszty zarządu	Fundusz remont.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	2010	1.276	200	80	80	102	671	2.409
2.	2011	1.340	110	90	80	105	712	2.437
3.	2012	1.410	115	100	77	110	700	2.512
4.	2013	1.480	120	110	75	115	700	2.600
5.	2014	1.555	125	120	73	120	500	2.493
6.	2015	1.625	130	130	70	125	300	2.380

Uwaga: wielkości kwot planowane na lata 2011 – 2015 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 mieszkań z budynków przy ul. Browarowej 2 oraz ul. 21 lutego 65.
2. Usprawnieniu ulec powinien 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 zamian będzie prawdopodobnie możliwe po zakończeniu wszystkich 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 zmiany 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.