

**UCHWAŁA NR XXXI/324/12
RADY MIEJSKIEJ W ŁAWIE**

z dnia 28 grudnia 2012 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasta Ława na lata 2013-2017".

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art 40 ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Ławie uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasta Ława na lata 2013-2017" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ławy

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Roman Groszkowski

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Iława na lata 2013-2017

Wstęp

1. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Iława na lata 2013-2017 jest:

- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy,
- poprawa warunków zamieszkania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,
- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Wieloletni program swoim zakresem obejmuje:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności;
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

3. Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Iława tworzą lokale mieszkalne, lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe stanowiące własność Gminy położone w budynkach komunalnych, w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz wykupione w Spółdzielniach Mieszkaniowych.

- Wielkość i standard techniczny zasobu przedstawiono w Programie wg stanu na 31 grudnia każdego roku,
- Na dzień 13.11.2012r. Gmina posiadała 947 lokali, w tym 228 w budynkach ze 100% udziałem Gminy, 710 w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz 9 w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowych łącznie o powierzchni 45.199,85 m². Zestawienie ilościowe zasobu przedstawia tabela Nr 1

Tabela Nr 1

I. Mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2008-2012

Rok	2008		2009		2010		2011		2012 (stan na 13.11.2012)	
	Ilość Lokal i	Powierzchnia użyt. m ²	Ilość lokali	Powierzchnia użyt. m ²	Ilość lokali	Powierzchnia użyt. m ²	Ilość lokali	Powierzchnia użyt. m ²	Ilość lokali	Powierzchnia użyt. m ²
Ilość ogółem	1009	49 031,15	987	48 003,60	973	47 196,00	954	46 037,92	947	45 199,85
W tym :100% z udziałem Gminy	231	11 048,23	220	10509,64	210	9 945,35	205	9 578,76	228	10 136,27
W budynkach wspólnot mieszkaniowych	769	37 544,52	755	36 987,23	744	36 385,05	726	35 496,23	710	34 625,18
W budynkach spółdzielni mieszkaniowych	9	438,40	12	506,73	19	865,60	23	962,93	9	438,40

II. Lokale socjalne w latach 2008-2012

Rok	2008		2009		2010		2011		2012	
	Ilość lokali	Powierzchnia użyt. m ²	Ilość lokali	Powierzchnia użyt. m ²	Ilość lokali	Powierzchnia użyt. m ²	Ilość lokali	Powierzchnia użyt. m ²	Ilość lokali	Powierzchnia użyt. m ²
Lokale socjalne	25	863,79	30	986,55	36	1210,22	43	1 398,03	57	1 880,47

4. Trwale zmiany w zasobie mieszkaniowym Miasta następują w wyniku fizycznej likwidacji budynków ze względu na stan techniczny bądź kolizja z planem zagospodarowania przestrzennego, pozyskania nowych lokali do zasobu oraz w związku z prywatyzacją mieszkań.

5. Ubytki zasobu mieszkaniowego w wyniku rozbiórek w latach 2008– 2012 przedstawia tabela Nr 2

Tabela Nr 2

III. Ubytki zasobu mieszkaniowego w latach 2008-2012

Rok	2008		2009		2010		2011		2012	
	Ilość lokali	Pow. użyt. m ²	Ilość lokali	Pow. użyt. m ²	Ilość lokali	Pow. użyt. m ²	Ilość lokali	Pow. użyt. m ²	Ilość lokali	Pow. użyt. m ²
Barlickiego 9A	-	-	5	231,49	-	-	-	-	-	-
Dąbrowskiego 20	-	-	6	313,73	-	-	-	-	-	-
Kościuszki 16	-	-	-	-	10	563,73	-	-	-	-
1 Maja 33	-	-	-	-	-	-	5	367,65	-	-
1 Maja 9	-	-	-	-	-	-	-	-	12	540,80

6. W latach 2008-2012 sprywatyzowano łącznie 90 mieszkań w wyniku sprzedaży na rzecz najemców.

Tabela Nr 3

IV. Prywatyzacja lokali mieszkalnych Gminy Miejskiej w latach 2008-2012

Rok	Ilość	Powierzchnia	Dochód ze sprzedaży
2008	26	1192,05	707 788,27
2009	14	547,70	343 721,82
2010	12	648,98	381 440,96
2011	21	1037,54	668 751,30
2012	17	851,05	621 856,04

7. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkalny zasób Gminy wyposażone są w całości w instalację wodociagową oraz niemal w całości w instalację kanalizacyjną (98,31%) i gazową (95,99%) z miejskiej sieci. Centralne ogrzewanie posiada 60,30% lokali w zasobie, a ogrzewanie piecowa – 39,70%. Standard i wyposażenie lokali na dzień 13.11.2012r. przedstawia tabela Nr 4.

Tabela Nr 4

V. Standard i wyposażenie lokali wg stanu na dzień 13.11.2012r.

Wyposażenie lokali	Ilość	Procentowy udział w zasobie
- instalacja wodociagowa	947	100%
- instalacja sanitarna	931	98,31%
- gazowa	909	95,99%
- c.o	571	60,30%
- piecowa	376	39,70%
- wc poza lokalem	157	16,58%
- bez łazienki tylko wc	320	33,79%
- łazienka wc w lokalu	470	49,63%

8. Stan techniczny budynków mieszkalnych ze 100% udziałów Gminy. Na dzień 13.11.2012 roku w zasobie mieszkalnym Gminy znajdują się 34 budynki komunalne. Zdecydowana większość z nich to obiekty przed 1945 rokiem – o średnim i złym stanie technicznym.

Tabela Nr 5

Budynek	Rok budowy	Mieszkania	Stan techniczny	Prognoza
Dąbrowskiego 17	1895	5	średni	do remontu
Barlickiego 3	1961	4	średni	do remontu
Dąbrowskiego	1883	9	średni	do remontu

22a				
Jagiellończyka 6a	1901	3	zły	do rozbiórki
Jagiellończyka 22	1920	5	średni	do remontu
Jagielły 6	1916	4	średni	do remontu
Jasielska 18	1900	2	średni	do remontu
Jasielska 1c	1900	4	średni	do remontu
Jasielska 1e	1896	10	zły	do rozbiórki
Jasielska 2	1895	20	średni	do remontu
Jasielska 4	1892	13	średni	do remontu
Kościuszki 27a	1902	1	średni	do remontu
Kościuszki 29b	1905	2	zły	do remontu lub do rozbiórki
Kolejowa 1	1912	10	średni	do remontu
Kr. Jadwigi 12a	1902	7	zły	do kapitalnego remontu lub rozbiórki
Kr. Jadwigi 12b	1892	4	zły	do remontu lub rozbiórki
Mickiewicza 26	1910	6	średni	do remontu
Mickiewicza 35	1911	6	średni	do remontu
Niepodległości 4a	1902	4	średni	do remontu
1 Maja 11	1924	3	średni	do remontu
Mazurska 2	1921	6	średni	do remontu
Nowomiejska 19	1896	4	średni	do remontu
Ostródzka 2	1909	6	średni	do remontu
Polna 2	1892	7	średni	do remontu
Polna 4	1892	4	średni	do remontu
Polna 6	1892	8	średni	do remontu
Woj. Polskiego 8	1920	8	średni	do remontu
Woj. Polskiego 24a	1916	12	średni	do remontu
Wyszyńskiego 25a	1902	1	średni	do remontu
Wyszyńskiego 32a	1903	2	średni	do remontu lub rozbiórki
Wyszyńskiego 34a	1918	1	średni	do remontu lub rozbiórki
Wiejska 2a	1910	10 (4+6)	średni	część wysoka do remontu, niska do rozbiórki
Jagielły 1c	1913 (przebudowa -1991r.; remont I kl.sch. i elewacja 2010r.)	37 (11+26)	I kl.sch – dobry II kl. sch - średni	II klatka sch. do remontu

9. Analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków z podziałem na lata 2013-2017

Tabela Nr 6

VI. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji o charakterze inwestycyjnym wynikający ze stanu technicznego z podziałem na lata 2013- 2017.

Lp	Adres	Nr ewid. budynku	Przewidywane nakłady na poszczególne lata 2013-2017 dla wyszczególnionych obiektów					Rodzaj remontu lub modernizacji	Uwagi
			2013	2014	2015	2016	2017		
1	Barlickiego	9				40 000		Docieplenie ścian zewnętrznych z wymianą okien na częściach wspólnych (40.000)	
2	Dąbrowskiego	17	3 500	10 000	40 000			przemurowanie kominów ponad dachem (3.500); osuszenie ścian piwnic, izolacja pionowa ścian piwnic (10.000); docieplenie elewacji (40.000)	
3	Dąbrowskiego	22A	5 000	9 500		4 000		remont schodów wejściowych do budynku z wykonaniem nowej balustrady (5.000); wymiana okien kl.sch., strychu, WC wspólne	

								(3.500); wymiana drzwi wejściowych do budynku 2szt. (6.000); malowanie kl.sch. (4.000)	
4	Jagiellończyka	6A	1 000					konieczne roboty konserwacyjne	planowana rozbiórka
5	Jagiellończyka	22	92 000	110 000		6 000		wymiana okien na kl.sch. (7.000); przyłączenie budynku do sieci ciepłowniczej, wykonanie instalacji c.o. i c.w.u. wraz z wymiennikownią (85.000); docieplenie ścian zewnętrznych (110.000); malowanie kl.sch (6.000)	
6	Jagielly	1C	36 300					wykończenie stanu deweloperskiego 2 lokale (nowa część) (17.000); remont wolnych pokoi 3 szt. (stara część) (4.300); modernizacja instalacji c.o. i c.w.u. z opomiarowaniem wody (15.000)	
7	Jagielly	6	6 000	9 000	2 000	16 000	13 000	izolacja murów piwnicznych z wykonaniem opaski (12.000); uzupełnienie tyków na elewacji (3.000); krycie dachu styropapą (16.000); wymiana WLZ (8.500); wymiana okien na kl.sch (2.000); malowanie kl.sch (4.500);	
8	Jagielly	7	60 000	15 000				wymiana pokrycia dachu z dobudową komina (60.000); izolacja piwnic z wykonaniem opaski (15.000)	
9	Jasielska	1B		8 000	24 000	10 000	6 000	wymiana okien kl.sch. i piwnic (6.000); wymiana podłogi na poddaszu 1B (2.000); pokrycie dachu styropapą (24.000); uzupełnienie tynku cokołu, malowanie elewacji budynku (10.000); malowanie kl.sch (6.000)	
10	Jasielska	1C							
11	Jasielska	1E	45 000	12 000	16 000			pokrycie dachu papą termozgrzewalną z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich (45.000); wymiana okien, drzwi kl.schodowych i piwnic (12.000); naprawa schodów wejściowych w budynku z uzupełnieniem balustrad (8.000); naprawa tynków i malowanie kl.sch. (8.000)	planowana rozbiórka
12	Jasielska	2			120 000	180 000	14 000	wymiana pokrycia dachu z przemurowaniem kominów, dociepleniem pokoi strychowych i lukarn, wymiana obróbek blacharskich - część I i III (240.000); wymiana tynków na elewacji z malowaniem, wymiana okien i drzwi kl.sch. i okien piwnicznych (60.000); malowanie klatek sch. (14.000)	
13	Jasielska	4		12 000	18 000	9 000		izolacja pionowa ścian piwnic z opaską i uzupełnieniem cegieł w cokole przy wejściach (12.000); wymiana okien na klatkach sch. i strychu, piwnic (18.000); malowanie klatek sch. (9.000)	
14	Kościuszki	27A							brak potrzeb
15	Kościuszki	29B					35 000	docieplenie ścian zewnętrznych z wykonaniem opaski (35.000)	
16	Kolejowa	1	32 000			3 500		wymiana schodów do piwnicy (2.000); wymiana części krokwi zew., desek okapowych, połąci dachu, obróbek blach. z dociepleniem dachu (30.000); malowanie kl.sch. (3.500)	
17	Królowej Jadwigi	12A		40 000	36 000	26 500	63 500	wymiana okien na kl.sch z ewentualnym podmurowaniem (4.000); docieplenie ścian zewnętrznych (72.000); przyłączenie budynku do sieci ciepłowniczej, wykonanie instalacji c.o. i c.w.u. wraz z wymiennikownią (86.500); remont kl.sch. (3.500)	
18	Królowej Jadwigi	12B		40 000	32 000	13 000	37 500	docieplenie ścian zewnętrznych (72.000); przyłączenie budynku do sieci ciepłowniczej, wykonanie instalacji c.o. i c.w.u. wraz z wymiennikownią (47.000); remont kl.sch. (3.500)	
19	Mickiewicza	26			82 000			docieplenie ścian zewnętrznych z wykonaniem podbitki okapu (82.000)	
20	Mickiewicza	35	600	1 500		15 000		zabezpieczenie okapów drewnianych - wykonanie podbitki (600); wymiana okna na kl.sch. i remont drzwi frontowych (1.500); pokrycie dachu papą termozgrzewalną (15.000)	rozważana rozbiórka budynku

21	Niepodległości	4A		25 000	20 000	18 000	3 500	wymiana części krokwi zew., desek okapowych, połąci dachu, obróbk blach. (25.000); osuszenie ścian fundamentowych wraz z izolacją pionową (20.000); wymiana tynków na elewacji (15.000); wymiana okien na kl.sch., strychu (3.000); malowanie kl.sch. (3.500)	
22	1-go Maja	11	700	1 500		4 500	30 000	remont schodów wejściowych do budynku (700); remont zjazdu do budynku (1.500); wymiana pokrycia dachu (27.000); wymiana okna i drzwi na kl.sch. (4.500); remont kl.sch. (3.000)	
23	Mazurska	2	2 500	9 000			130 000	wykonanie ścianki piwnicznej w miejscu podparcia stemplami (2.500); wymiana okien na kl.sch., pralnia (9.000); wymiana pokrycia dachu z dachówki (80.000); elewacja - wymiana części tynków, malowanie, izolacja pionowa (50.000)	
24	Nowomiejska	19	23 500	20 000		7 500	3 500	wymiana schodów na strych (3.500); pokrycie dachu papą z wymianą części konstr. dachu (słupów) (20.000); osuszenie ścian piwnic, wykonanie izolacji pionowej (20.000); wymiana okien na kl.sch. (2.500); wymiana drzwi wejściowych do budynku 2szt. (5.000); malowanie kl.sch. (3.500)	
25	Ostródzka	2	30 000	5 000			30 000	wykonanie izolacji pionowej ścian piwnic, opaska, dojścia do budynku mieszkalnego i gospodarczego (30.000); wymiana okien na kl.sch (2.000); malowanie kl.sch. (3.000); wykonanie elewacji budynku (30.000)	
26	Polna	2		10 000		4 000	5 500	uzupełnienie tynków i docieplenie elewacji szczytowej od nr 4 (10.000), wymiana drzwi wejściowych do kl. sch. frontowe (4.000); malowanie kl.sch. z wymianą okien nakl.sch (5.500)	
27	Polna	4				4 000	2 500	wymiana drzwi wejściowych do kl. sch. frontowe (4.000); malowanie kl.sch. (2.500)	
28	Polna	6		7 000		9 000	5 500	wymiana WLZ (7.000); wymiana okien kl.sch. (2.000); wymiana drzwi wejściowych do kl.sch. 2szt. (7.000); malowanie kl.sch. (5.500)	
29	Wojska Polskiego	8		15 000	17 000		14 000	wymiana pionów i poziomów kanalizacyjnych (5.000); pokrycie dachu styropapą z przemurowaniem kominów i obróbkami blacharskimi (17.000); wymiana WLZ (10.000); wymiana drzwi zewnętrznych kl.sch., okien klatki i piwnic (14.000)	
30	Wojska Polskiego	24A		13 000		25 000	18 000	wymiana okien i drzwi wejściowych - 2 kl. sch. (13.000); remont elewacji - malowanie z uzupełnieniem tynków (25.000); malowanie kl.sch. 2szt. (8.000); częściowe krycie dachu papą (10.000)	
31	Wyszyńskiego	25A		25 000				wykonanie pokrycia dachu styropapą z otynkowaniem kominów (25.000)	rozważana sprzedaż
32	Wyszyńskiego	32A	1 500					wykonanie nowego przyłącza wody (1.500)	rozważana rozbiórka budynku
33	Wyszyńskiego	34A							rozważana rozbiórka budynku
34	Wiejska	2A	22 000					wymiana okien na kl.sch. i piwnicach - część wysoka (12.000); naprawa tynków i malowanie kl.sch - część wysoka (10.000)	planowana rozbiórka części niskiej
RAZEM			361 600	397 500	407 000	395 000	411 500		

10. Prognoza na rozbiórkę budynków mieszkalnych Gminy Miejskiej Iława w rozbiciu na lata (i ubytki ilości mieszkań):

- Jagiellończyka 6A 2013 3
- Kościuszki 29B 2014 2
- Jasielska 1E 2014- 2015 10
- Wiejska 2A (część niższa) 2015- 2016 6

- Wyszyńskiego 32A 2017 2

- Wyszyńskiego 34A 2017 1

11. Zestawienie wydatków na remonty bieżące i konserwacje w lokalach gminnych w latach 2008-2012.

Tabela Nr 7

VII. Wydatki na remonty i konserwacje (ceny netto)

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	I-X 2012
Konserwacje i naprawy bieżące	89.723	107.068	95.651	91.357	72.518
Remonty dachów	3.150	37.383	15.514	12.991	28.250
Wymiana stolarki – okna, drzwi	95.133	35.091	47.453	45.692	7.158
Przestawianie pieców	29.822	26.684	25.410	15.205	17.922
Docieplenie ścian, elewacji	8.079	13.738	4.058	19.239	8.117
Rozbiórka szopek	0	0	4.500	0	2.033
Wymiana instalacji elektrycznej	19.969	5.307	15.222	30.761	6.922
Przeeglądy, naprawy instalacji gazowych	1.571	3.219	1.397	1.985	1.144
Malowanie klatek schodowych	0	0	0	0	0
Konserwacja budynków	0	0	12.684	3.984	2.241
Remonty wolnych lokali	91.506	63.109	81.101	111.959	92.231
	338.953	291.599	302.990	333.173	238.536

Tabela nr 8

VIII. Wydatki na utrzymanie lokali gminnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

Lp.	Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012
1.	Zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej	560.250	613.860	608.910	607.520	553.427
2.	Zaliczka na fundusz remontowy	577.830	579.840	581.910	843.240	720.348
	RAZEM	1.138.080	1.193.700	1.190.820	1.450.760	1.273.775

IX. Prognoza wydatków w latach 2013-2017

Lp.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017
1.	Zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej Zaliczka na fundusz remontowy	612.500	615.000	615.000	615.000	615.000
2.		650.000	600.000	600.000	600.000	600.000
	RAZEM	1.260.200	1.262.500	1.215.000	1.215.000	1.215.000

12. Analiza zapotrzebowania na lokale mieszkalne i socjalne Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy reguluje Uchwała Rady Miejskiej w Iławie Nr XI/77/95 z dnia 31.05.1995 (tekst jednolity z 27.06.2002r.)

1) Zgodnie z nią każdego roku do Burmistrza Miasta Iławy (w imieniu Burmistrza wnioski przyjmuje ITBS – ZGL Sp. z o.o. w Iławie) wpływa około 70 podań.

W latach przedstawia się to następująco:

Rok	Ilość podań	Ilość złożonych deklaracji	Liczba zakwalifikowanych (wykaz SKM)	Realizacja wykazu na dzień 12.12.2012r.
2008	71	52	7+1=8	8
2009	72	58	4	3
2010	75	56	5	5
2011	66	53	5	5
2012	78	64	6+1=7	0

2) Na dzień 12.12.2012r. ewidencja wyroków eksmisyjnych założona od 2001r. zawiera 190 pozycji, z tego zrealizowano 59, a więc na realizację czeka 131 wyroków. W ewidencji tej mieszczą się też wyroki „obce” – tj. uzyskane i zgłoszone do Gminy przez innych niż Gmina właścicieli lokali mieszkalnych (spółdzielnie mieszkaniowe, prywatni właściciele itp.). Aktualnie na 131 wyroków oczekujących – 36 to wyroki zgłoszone przez innych właścicieli. W rozbiu na lata wygląda to następująco:

Rok	Liczba zarejestrowanych wyroków	Realizacja w danym roku
2001-2004	16	6
2005	39	1
2006	12+1=13	5

2007	28	5
2008	17	4
2009	22	7
2010	25	8
2011	8	6
2012*	22	17
RAZEM	190	59

*stan na dzień 12.12.2012r.

3) Średni uzysk mieszkań z przyczyn naturalnych (śmierć najemcy, rezygnacja z lokalu) z lat 2008-2012 wyniósł 12 lokali rocznie.

4) Prognozowana ilość mieszkań do likwidacji w związku z planowanymi rozbiórkami – 24 mieszkania w latach 2013-2017.

5) Przydział mieszkań w latach 2008-2012 (zawarte umowy):

-

Rok	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale zamienne	Zamiany mieszkań
2008	3	4	5	7
2009	3	9	4	4
2010	7	7	8	5
2011	7	4+3=7	3	3
2012*	11	14+4=18	3	8

*stan na dzień 12.12.2012r

13. Planowana sprzedaż lokali w latach 2013- 2017

1) Zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Ława określa przepis prawa miejscowego, jakim jest Uchwała Rady Miejskiej Nr XXX/X/363/98 z dnia 16.04.1998 r. ze zmianą zawartą w uchwale Nr XXXV/396/2001 z dnia 25.10.2001 r.

2) Przyjmuje się prognozę sprzedaży mieszkań na kolejne lata prognozowana

- 2013 15 450 tyś. zł*

- 2014 15 450 tyś. zł*

- 2015 15 525 tyś. zł*

- 2016 15 525 tyś. zł*

- 2017 15 525 tyś. zł*

*dochód przy uwzględnieniu 70% bonifikaty

3) W procesie sprzedaży Gmina Miejska preferowała będzie sprzedaż mieszkań na rzecz najemców w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

4) Ograniczanie zasobów mieszkaniowych w związku z prywatyzacją może nastąpić do takiej liczby, która zapewni ustawowe potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach, w zakresie zapewnienia lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.

5) Przewiduje się wprowadzenie zmian do istniejących zasad sprzedaży:

- sprzedaż na rzecz najemców po minimum 3 latach najmu bez zaległości powyżej 3 miesięcy, a w budynkach nowych bądź po kapitalnym remoncie po 2007 r. – sprzedaż po 10 latach,

- najemca nie korzysta z dodatku mieszkaniowego,

- najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

14. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

1) Polityka czynszowa Gminy Miejskiej Ława zmierzać będzie kierunku utrzymania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2) Powyższy proces powiązany będzie:

- z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez systemy obniżki czynszu oraz pomocy w formie dodatków mieszkaniowych,

- ze stałą poprawą stanu technicznego zasobu i obniżenia kosztów jego utrzymania,

- systemową zamianą lokali uwzględniającą potrzeby rodzin i możliwości finansowe.

3) Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy ustala Burmistrz Miasta Ławy w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady podane w niniejszym rozdziale.

- 4) Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, różnica wynikająca z potrzeb i faktycznych wpływów będzie uwzględniona w planach budżetowych Gminy.
- 5) W celu równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z najmu lokali, prognozuje się stopniowy wzrost stawek czynszu w kolejnych latach programu. Na dzień dzisiejszy obowiązują stawki wynikające z Zarządzenia Burmistrza Miasta Ławy Nr 0151-91/2008 z dnia 5.11.2008r. (od 1.03.2009r.), tj. stawka bazowa (w lokalach mieszkalnych wyposażonych w sieć wodociagową i kanalizacyjną; elektryczna) - 1,96 zł/m² – 0,73% aktualna wartość odtworzeniowa (3211 zł/m² od 1 kwietnia 2012r.). Maksymalny czynsz - 4,41 zł/m² co stanowi - 1,65% aktualnej wartości odtworzeniowej. Na podstawie Zarządzenia nr 0151-82/2012 Burmistrza Miasta Ławy z dnia 12 listopada 2012 od dnia 01 marca 2013 roku zacznie obowiązywać miesięczna bazowa stawka czynszu za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Ława, w wysokości 2,25 zł.

Tabela nr 9

Aktualny rozkład stawek czynszu w lokalach mieszkalnych i socjalnych (na dzień 13.11.2012r.)

do 0,99 zł	36
1,00- 1,49 zł	0
1,50- 1,99 zł	29
2,00- 2,50 zł	195
2,51- 2,99 zł	130
3,00- 3,49 zł	24
3,50- 3,99 zł	209
4,00- 4,49 zł	324
razem	947

średnioważony czynsz	3,35 zł
najniższy czynsz w lokalach mieszkalnych	1,61 zł
najwyższy czynsz w lokalach mieszkalnych	4,41 zł
czynsz w lokalach socjalnych	0,81 zł

Przewiduje się wzrost czynszu tak, aby stawka maksymalna czynszu osiągnęła poziom w latach

- 2013 – 1,97% aktualnej wartości odtworzeniowej
- 2014 – 2,25% aktualnej wartości odtworzeniowej
- 2015 – 2,40% aktualnej wartości odtworzeniowej
- 2016 – 2,60% aktualnej wartości odtworzeniowej
- 2017 – 2,80% aktualnej wartości odtworzeniowej

Dla ustalenia stawek czynszu uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową.

Czynniki podwyższające stawkę bazową	Podwyżka w %	Czynniki obniżające stawkę bazową	Obniżka w %
instalacja co	30	brak kanalizacji	20
instalacja cw	30	suterena	30
gaz lub inst.elekt. do celów bytowych	30	ciemna kuchnia	5
łazienka	20	wc poza lokalem	10
I lub II piętro	5	budynki do rozbiórki	20
budynki zbudowane i po remoncie po 1.01.1985r.	10	mieszkania parter i iv piętro	3
budynki zbudowane i po remoncie kapitalnym – od 1.01.1960 do 31.12.1984	5	budynki zbudowane przed 1945r.	5
		ze względu na lokalizację: ul. Polna, Jasielska, Kolejowa	5

- 6) Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 7) W przypadkach, gdy w trakcie najmu dokonane zostaną przez Gminę lub wspólnoty ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona zgodnie z powyższą tabelą.
- 8) W przypadkach, gdy w trakcie trwania umowy najmu dokonane zostaną przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszenia lokalu, stawki czynszu nie ulegną zmianie.
- 9) Na wniosek najemcy o niskich dochodach stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- umowa najmu na czas nieokreślony
 - nie zalega w opłatach za lokal
 - nie posiada dodatku mieszkaniowego
 - średni dochód miesięczny na osobę nie przekracza 50% najniższej renty (emerytury).
- 10) Obniżka czynszu wynosi 30% stawki czynszu przez okres 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na dalszy okres.
- 11) Przy zaległościach w opłatach ponad 2 miesiące, bądź przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego następuje powrót do czynszu bez obniżki.
- 12) Obniżka nie dotyczy lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.
- 13) Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się także do podnajemców, którzy użytkują lokale wynajmowane przez Gminę od innych właścicieli.
- 14) Na wniosek najemców znajdujących w bardzo trudnej sytuacji materialnej i życiowej, Burmistrz Miasta Ławy może wyrazić zgodę na umorzenie, odroczenie lub rozłożenie na raty spłaty zaległości w czynszu.
15. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy
- 1) Zasobami mieszkaniowymi Gminy zarządza ITBS – ZGL Sp. z o.o. w Ławie. Podstawą prawną w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy jest umowa o zarządzanie zawarta 29.01.1998 roku między Gminą Miejską Ława a ITBS-ZGL Sp. z o.o. jako następcą prawnym Miejskiego Zarządu Gospodarki Lokalami w Ławie, zakładu budżetowego, jako wykonanie uchwał Rady Miejskiej w Ławie Nr LX/379/98 z 28.05.1998 i Nr VI/29/98 z 22.12.1998r. Jest to umowa zawarta na czas nieoznaczony.
- 2) Do głównych zadań ITBS w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym Gminy należy:
- zabezpieczenie prawidłowej eksploatacji lokali i budynków,
 - obsługa mieszkańców i użytkowników lokali w zakresie administrowania,
 - utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i instalacji,
 - windykacja opłat czynszu i innych opłat za lokale,
 - przyjmowanie wniosków o przydział mieszkań, obsługa społecznej komisji mieszkaniowej, realizacja listy przydziałów mieszkań,
 - przygotowanie wniosków o eksmisję, prowadzenie rejestru orzeczeń sądu w sprawie eksmisji, realizacja wyroków eksmisyjnych.
- 3) Przychody czynszowe z Zasobu Gminy stanowią przychód Gminy i na koniec każdego miesiąca są przekazywane do Urzędu Miasta.
- 4) Koszty związane z eksploatacją, konserwacją i remontami bieżącymi zasobów są ponoszone przez Spółkę a następnie refakturowane przez Gminę Miejską w oparciu o wcześniej przedstawiony plan wydatków adekwatny do wysokości środków zabezpieczonych w budżecie Gminy.
- 5) Zasady określone w niniejszym programie dotyczą również lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa przekracza normatyw 80 m².
- 6) Koszty sprawowania zarządu określają aneksy do umowy o zarządzanie zawierane na każdy rok. Wydatki na te cele w latach 2008-2012 i na lata programu przedstawiają poniższe tabele

Tabela 8A

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012
RAZEM	380.000	380.000	380.000	380.000	380.000

Program na lata 2013-2017

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017
Razem	420.000	420.000	430.000	430.000	430.000

- 7) Sprawowanie zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym przez jeden podmiot, w dodatku przez spółkę z dominującym udziałem Gminy Miejskiej Ława jest sprawdzonym sposobem zarządzania tym zasobem.

16. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Ława w latach 2013- 2017

- 1) Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są wpłaty z opłat za najem lokali.
- 2) Ponadto są to wpływy z opłat za lokale użytkowe i sprzedaży lokali mieszkalnych.
- 3) Istotną rolę odgrywają też środki z budżetu Gminy w postaci dodatków mieszkaniowych.
- 4) Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - dotacje pochodzące z budżetu państwa na wsparcie budownictwa socjalnego,

- kredyty komercyjne.

5) Przypisy, wpłaty oraz saldo zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne i socjalne Gminy za lata 2008-2012 przedstawia tabela:

Lata	Przypis	Wpłaty	Zaległość na koniec roku	Saldo
2008	3.328.592,41	3.032.533,77	296.058,64	2.248.976,62
2009	3.530.874,69	3.153.858,28	377.016,41	2.625.993,03
2010	3.666.983,74	3.238.492,23	428.491,51	3.054.484,54
2011	3.770.105,49	3.309.218,77	460.886,72	3.515.371,26
do XI 2012	3.298.212,34	2.977.569,24	320.643,10	4.103.187,33

Zaległości roczne są aktualnie za poziomie około 1,5 miesięcznego przypisu i mają tendencję wzrostową mimo kierowania spraw do Sądu o nakaz zapłaty, o eksmisję i egzekucję komorniczą. Faktyczne wpłaty z opłat za lokale za rok 2011 były na poziomie 87,8% planowanych przychodów i mają one tendencję malejącą o około 1% rocznie. Przeciętą zaległość na jednego najemcę wzrosła z 1883,24 zł do 3684,88 zł.

Zaległości powyżej 3 miesięcy

Rok	Ilość najemców lokali mieszkalnych	Ilość najemców lokali socjalnych	Razem
2008	667	12	679
2009	669	16	685
2010	703	23	726
2011	723	31	754
do XI 2012	707	38	745

17. Wypłaty dodatków mieszkaniowych za lata 2008-2012 przedstawia tabela

	2008	2009	2010	2011	2012
Ilość ogółem	5.478	4.961	4.993	4.875	4968
w zasobach Gminy	2.426	2.277	2.211	2.352	2.253
kwota wydatków	664.747	654.044	714.910	728.389,63	736.552,99
zasoby Gminy ogółem	341.375	353.812	386.772	409.443,00	401.234,91

Procentowy udział kwot dodatków mieszkaniowych wypłaconych najemcom lokali w zasobie mieszkaniowym zasobie Gminy w ostatnich dwóch latach 2010 i 2011 – wynosił przykładowo 54,10% i 56,21%. Wysokość wydatków w latach 2013-2017 na gospodarkę zasobów mieszkalnych Gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji lokali w budynkach będących w zasobie mieszkaniowym Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym z współwłaścicieli oraz wydatki inwestycyjne.

- 1) Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2013-2017 oszacowano na poziomie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w zasobie.
- 2) Zakłada się, że w latach 2013-2017 – podstawowym źródłem finansowania kosztów remontów lokali i budynków będzie rosnąca część wpływów z czynszów i opłat za najem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki pochodzące ze sprzedaży mieszkań.
- 3) Uzupełniającymi środkami finansowania będą dodatki mieszkaniowe i środki niezbędne z budżetu Gminy Miejskiej Łława.
- 4) Wieloletni program Inwestycyjny Gminy Miejskiej Łława na lata 2011-2029 zakłada wybudowanie w okresie objętym programem budynku mieszkalnego wielorodzinnego z około 24 mieszkaniami z zabezpieczeniem środków finansowych na ten cel.
- 5) Zakłada się, że w okresie obejmującym program koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest współwłaścicielem oraz na fundusz remontowy nie będą rosły z uwagi na planowaną sprzedaż lokali.

	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty bieżące* konserwacji i remontów	330.000	330.000	330.000	330.000	330.000
Zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej	612.500	615.000	615.000	615.000	615.000
Zaliczka na fundusz remontowy Wspólnot z udziałem Gminy	650.000	600.000	600.000	600.000	600.000
Remonty i modernizacje o charakterze inwestycyjnym*	354.000	373.500	457.000	370.500	340.000

*wysokość korygowana corocznie zapisem w budżecie miasta

- 6) Dopuszcza się możliwość wykupu przez Gminę bądź w inny sposób pozyskiwania (np. w drodze zamiany nieruchomości) nowych lokali mieszkalnych

18. Działania aktywizujące gospodarkę mieszkaniową Gminy Miejskiej Łława

- 1) Doprowadzenie do realizacji projektu budowy budynku komunalnego zgodnie z wieloletnią prognozą inwestycyjną Gminy przy wykorzystaniu środków budżetu Państwa na finansowe wsparcie tworzenia lokali socjalnych,
- 2) Pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych przy zbywaniu terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 3) Wspieranie ITBS poprzez:
 - przekazywanie aportem nowych terenów mieszkaniowych,
 - uzbrajanie terenów,
 - podwyższanie kapitału Spółki,
 - partycypacja w kosztach budowy zabezpieczenia najmu lokali.
- 4) Dążenie do zbycia w pierwszej kolejności lokali w budynkach Wspólnot, w których Gmina jest właścicielem ostatniego lokalu tak, aby najemcy któremu zaproponowano bezprzetargowe nabycie lokalu, a nie skorzystał, można było wypowiedzieć najem z terminem 6 miesięcznym i jednocześnie zaoferować lokal zamienny zgodnie z art. 21 ust. 4 u o l, po czym lokal sprzedać w przetargu,
- 5) Przekwaterowanie najemców w budynkach do 4 lokali włącznie w celu zbycia w przetargu nieruchomości budynkowych bądź zaproponowanie kupna najemcom, a przy braku akceptacji wypowiedzenie umów najmu z 6 miesięcznym terminem i jednocześnie zaoferowanie lokali zamiennych, po czym zbycie lokali w budynkach.,
- 6) Wprowadzenie systemu zamiany mieszkań, którego głównym celem będzie odzyskiwanie zadłużenia najemców wobec Gminy oraz dostosowanie wielkości lokali do możliwości finansowych najemców:
 - zamiana taka może być także realizowana z urzędu, w związku z propozycją złożoną najemcy w sytuacji, gdy najemcy posiadają zadłużenie czynszowe i którym w celu uniknięcia rozwiązania umowy i skierowania sprawy do Sądu o eksmisję składana będzie propozycja zamiany zajmowanego lokalu na inny o innej powierzchni i o obniżonym standardzie, ale też i obniżonym czynszu, a najemca wyrazi na to zgodę,
 - preferowanie zamian z urzędu dla najemców posiadających lokale o obniżonym standardzie, mających umowy na czas nieoznaczony, nie zalegających w opłatach za lokal wobec Gminy, lokali odzyskiwanych o pełnym standardzie – lokale pozostawione przez tych najemców powiększać będą zasób lokali socjalnych,
- 7) Zwiększenie skuteczności windykacji należnych opłat za wynajmowane lokale poprzez okresowe zatrudnianie firm windykacyjnych.
- 8) Podjęcie działań zmierzających do przekazywania terenów przyległych Wspólnotom Mieszkaniowym niezbędnych do ich funkcjonowania, w szczególności:
 - zamianie umów dzierżawy lub użyczenia, w tym pod miejsca gromadzenia odpadów,
 - wykorzystanie art. 209a ust. 3 u g n,
 - niezbędne służebności gruntowe.