

Uchwała Nr 40/V/2007
Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 26.01.2007 roku

**w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Miasto i Gmina Serock na lata 2007-2011.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) art. 7 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto i Gmina Serock na lata 2007-2011, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Berkowski

Radca Prawny
Stanisław Paszkowski

**Program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy Miasto i Gmina Serock
na lata 2007-2011**

Realizacja polityki mieszkaniowej państwa została powierzona samorządom gminnym jako jedno z zadań własnych, gdyż tylko na poziomie lokalnym może nastąpić prawidłowa ocena potrzeb społecznych w tym zakresie.

Z uwagi na fakt cedowania na gminy kolejnych zadań oraz ograniczone środki finansowe jakimi dysponują, rozwiązanie problemu mieszkalnictwa przez gminy musi być rozłożone w czasie.

Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w już istniejących obiektach, jak również poprzez budowę nowej substancji mieszkaniowej. Na uwagę zasługuje fakt, że część istniejących budynków komunalnych znajduje się w strefie objętej opieką konserwatora zabytków a część jest zabytkami kultury. Taka sytuacja rzutuje na sposób zarządzania nieruchomościami.

Posiadanie przez gminę własnego zasobu mieszkaniowego jest sprawą priorytetową, gdyż zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne i zamienne na zasadach i w wypadkach przewidywanych ustawą, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Miasto i Gmina Serock w poszczególnych latach.

W celu realizacji zadań własnych gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład tego zasobu mogą wchodzić lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy (za wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego), a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Zasób mieszkaniowy gminy Miasto i Gmina Serock z podziałem na miasto i wieś przedstawia poniższa tabela: (stan na 30.XII.2006 r)

| | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa [m ²] |
|---------------|--------------|--|
| Miasto | 185 | 6.162,20 |
| Wieś | 8 | 334,21 |
| Razem | 193 | 6.496,41 |

Z ogólnej liczby 193 lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy:

- 31 lokali wyposażonych jest w zimną i ciepłą wodę użytkową, kanalizację i centralne ogrzewanie,
- 3 lokale wyposażone są w zimną wodę użytkową, kanalizację i centralne ogrzewanie,

- 159 lokali wyposażonych jest w zimną wodę użytkową i kanalizację
 W skład mieszkaniowego zasobu wchodzi lokale o różnym stanie technicznym, w tym również lokale socjalne. Na dzień 30.XII.2006 roku gmina posiadała 33 umowy na najem lokali socjalnych.

Prognozowane zmiany mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2007-2011 obrazuje poniższa tabela:

liczba lokali

| 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|-----------------|----------------|-----------------------|------------------|-------------------|
| + 9 (Jachranka) | + 30 (Pułuska) | - 5 (sprzedaż) | - 5 (sprzedaż) | - 5 (sprzedaż) |
| - 5 (sprzedaż) | - 5 (sprzedaż) | - 3 (Św. Wojciecha 1) | - 6 (Pułuska 15) | - 10 (Pułuska 17) |
| +4 | +25 | -8 | -11 | -15 |

W powyższej tabeli uwzględniono następujące założenia :

- zasiedlenie lokali gminnych w remontowanej substancji mieszkaniowej w Jachrance,
- oddanie do użytkowania budynku wielorodzinnego przy ulicy Pułuskiej w Serocku,
- sprzedaż lokali na poziomie 5 lokali na rok,
- rewitalizację budynków przy ul. Św. Wojciecha 1, Pułuskiej 15 i 17 w Serocku

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

Z uwagi na pogarszający się stan techniczny znacznej części budynków należy w mieszkaniowym zasobie gminy przeprowadzić niezbędne remonty. Zakres prac z podziałem na lata obrazuje poniższa tabela:

| Nazwa zadania | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---|--------|--------|--------|------|------|
| Serock Niska 1 | | | | | |
| 1) Ocieplenie budynku i wykonanie nowej elewacji | 50.000 | | | | |
| Serock Wyzwolenia 7 | | | | | |
| 1) osuszenie, wykonanie izolacji pionowej fundamentów i ścian | 40.000 | | | | |
| 2) Ocieplenie budynku i wykonanie nowej elewacji | 50.000 | 60.000 | | | |
| 3) Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej | | 20.000 | | | |
| 4) Wymiana poszycia dachowego, rynien i rur spustowych, przemurowanie kominów | | 50.000 | 40.000 | | |
| Serock Kościuszki 13 i 13A | | | | | |
| 2) wymiana poszycia dachowego, rynien i rur spustowych, przemurowanie kominów | 90.000 | | | | |
| 1) Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej | | 20.000 | | | |
| Serock Kościuszki 12 | | | | | |
| Wymiana schodów, odnowienie klatki | | | | | |

| | | | | | |
|--|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| schodowej | 20.000 | | | | |
| Serock Kościuszki 14 Wymiana schodów, odnowienie klatki schodowej | | | | 30.000 | |
| Serock Kościuszki 1 1) Ocieplenie budynku i wykonanie elewacji 2) wymiana poszycia dachowego rynien i rur spustowych | | | | 35.000 25.000 | |
| Serock Wyzwolenia 23 i 23A 1) Ocieplenie budynku i wykonanie elewacji 2) wymiana poszycia dachowego, rynien i rur spustowych | | | | 40.000 55.000 | |
| Jadwisin ul. Szkolna 44 1) wymiana poszycia dachowego wraz z rynnami i rurami spustowymi 2) ocieplenie budynku wraz z wykonaniem elewacji | | | | 50.000 60.000 | 50.000 |
| Skubianka 24A 1) wymiana poszycia dachowego wraz z rynnami i rurami spustowymi 2) ocieplenie budynku wraz z wykonaniem elewacji | | 40.000 60.000 | 25.000 | 30.000 | |
| Serock Pułtуска 68A 1) wymiana poszycia dachowego wraz z rynnami i rurami spustowymi 2) ocieplenie budynku wraz z wykonaniem elewacji | | | | 50.000 60.000 | 50.000 |
| Razem | 250.000 | 250.000 | 250.000 | 250.000 | 100.000 |

W każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnej substancji mieszkaniowej w wysokości około 250.000 zł. Pozwoli to, w okresie objętym programem gospodarowania na wyremontowanie, określonej wyżej gminnej substancji mieszkaniowej.

Dla poprawy sytuacji mieszkaniowej w 2008 roku zostanie oddany do użytkowania budynek wielorodzinny, dla 30 rodzin zlokalizowany przy ul. Pułtuskiej. Oddanie tego budynku pozwoli na wykwaterowanie lokatorów z budynków przewidzianych do rewitalizacji (Serock: Św. Wojciecha 1, Pułtуска 15 i 17).

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest realizowana w oparciu o Uchwałę Nr 396/LXIV/98 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 4.04.1998 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom oraz określania zasad ich sprzedaży zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Serocku Nr 44/VIII/99 z dnia 25.01.1999 roku; Nr 145/XIX/99 z dnia 15.10.1999 roku; 566/LIX/2001 z dnia 3.09.2001 roku.

W oparciu o wymienione uchwały pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych ich najemcom przyznaje się w budynkach:
Serock ul. Pułtуска 39,

Serock ul. Pułtуска 41,
Serock ul. Pułtуска 43,
Serock ul. Pułtуска 45,
Serock ul. Pułtуска 68A
Serock ul. Kościuszki 8,
Serock ul. Kościuszki 8A,
Serock ul. Kościuszki 9,
Serock ul. Kościuszki 3,
Serock ul. Nasielska 1,
Jadwisin ul. Szkolna 44,
Serock Kędzierskich 2A.
Skubianka 24A

Uchwały te określają jednocześnie sposób regulowania płatności w rozbiu na wpłatę jednorazową oraz ratalną. Na podstawie uchwały nr 361/XLIII/05 z 23.09.2005 r. Rady Miejskiej w Serocku przy sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom udzielane są bonifikaty w wysokości 60% (wpłata jednorazowa) i 50% (wpłata w ratach) od ustalonej przez rzeczoznawcę ceny lokalu.

Przewiduje się, że w najbliższych 5 latach zostanie sprzedanych 25 lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom ; co daje średnio 5 lokali rocznie.

Należy dążyć do tego, aby wspólnoty mieszkaniowe były w 100% prywatne bez udziałów gminy. Całkowita własność prywatna budynków ułatwia zarządzanie nieruchomością a także mobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.

IV. Zasady polityki czynszowej

Polityce czynszowej prowadzonej przez gminę winna towarzyszyć następująca zasada: wpływy środków pieniężnych z czynszu stanowią podstawę utrzymania gminnej substancji mieszkaniowej, zapewniając jej prawidłową eksploatację. Opłaty czynszowe nie pokrywają natomiast głównych remontów budynków i powinny być finansowane z budżetu gminy.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta i Gminy. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Burmistrz uwzględnia czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową mieszkania.

Do tych czynników zaliczamy:

czynniki podwyższające:

| | |
|---|------|
| wyposażenie mieszkania w ciepłą wodę użytkową | +30% |
| wyposażenie mieszkania w centralne ogrzewanie ze wspólnej kotłowni | +30% |
| mieszkanie znajduje się w budynku wybudowanym po roku 1950 w którym nie wyodrębnione są lokale socjalne | +30% |

czynniki obniżające:

| | |
|---|------|
| usytuowanie poza terenem miasta Serocka | -50% |
|---|------|

Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących czynników.

Zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz do roku i nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim.

Przy każdorazowej zmianie stawki bazowej czynszu winna być dokonana analiza kosztów ponoszonych za zarządzanie i administrowanie gminną substancją mieszkaniową. Ustalając stawkę czynszu za najem należy brać pod uwagę wysokość czynszów w budynkach w których utworzona jest wspólnota mieszkaniowa tak aby nie było różnic pomiędzy ustalonymi stawkami przez wspólnotę a pobieranymi przez gminę. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie gmina posiada ułamkowe udziały, gmina jest zobowiązana wnosić czynsz wg. stawek określonych w uchwałach wspólnot mieszkaniowych.

Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego ustalana będzie w wysokości połowy stawki czynszu bazowego.

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

Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Komunalny Zakład Budżetowy w Serocku z siedzibą w Serocku przy ulicy Nasielskiej 21. Został on powołany do życia uchwałą nr 124/XVII/92 Rady Miasta i Gminy Serock w sprawie utworzenia Komunalnego Zakładu Budżetowego. Zakład sprawuje zarząd, o którym mowa wyżej, kierując się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu i możliwościami finansowymi gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

W szczególności zadaniem Zakładu jest:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem a także zapewnienia ich właściwej eksploatacji,
- 2) prowadzenia dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) wykonywania czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media, inne wymagalne), ich pobieraniem i rozliczaniem oraz prowadzenia windykacji tych należności,
- 4) prowadzenia ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
- 5) prowadzenia ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy Serock są dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy oraz inne dochody budżetu gminy (w tym ze sprzedaży lokali). Poważniejsze remonty mogą być przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych. Budowa nowych lokali czynszowych będzie finansowana z budżetu gminy.

VII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Gmina prowadząc racjonalną gospodarkę mieszkaniowym zasobem powinna kierować się następującymi czynnikami:

- 1) pozyskiwać nowe grunty pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,
- 2) uzyskiwać atrakcyjne grunty pod budownictwo mieszkalne powstałe z rozbiórek budynków o złym stanie technicznym,

- 3) prowadzić różne formy finansowania budownictwa mieszkaniowego (obligacje),
- 4) pozyskiwać fundusze zewnętrzne na finansowanie budownictwa głównie socjalnego,
- 5) pozyskiwać, od różnych podmiotów, powierzchnie z przeznaczeniem na lokale mieszkalne,
- 6) stosować technologie tzw. szybkiego budownictwa mieszkaniowego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku,
Artur Borkowski