

Uchwała Nr XXII/193/96
Rady Miejskiej w Nowym Sączu
z dnia 27 lutego 1996 r.

w sprawie: przyjęcia programu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Nowy Sącz

Na podstawie art. 7 ust. 2 i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13 poz. 74 z 1996 r.) **Rada Miejska na wniosek Zarządu Miasta uchwala co następuje:**

§ 1.

Przyjmuje się program zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Nowy Sącz stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Nowego Sącza.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Maciej Kurp

Program zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Wspólnoty samorządowej Gminy Nowy Sącz

I. INFORMACJA OGÓLNA:

1.

- a) W zasobach mieszkaniowych Gminy Nowy Sącz znajduje się 2965 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 131332 m².

Są to lokale usytuowane w 188 budynkach tak wielomieszkaniowych, jak i w małych domach mieszkalnych, a nawet budynkach jednorodzinnych.

- b) Standard zasobów mieszkaniowych jest zróżnicowany. Ponad połowa mieszkań (64%) posiada pełne wyposażenie techniczne łącznie z centralnym ogrzewaniem, ale znaczna część mieszkań pozbawiona jest podstawowych urządzeń technicznych jakim jest instalacja wodociągowo-kanalizacyjna.

- c) Ze względu na wieloletnie zaniedbania remontowe (wynikające z niskich czynszów) stan techniczny budynków komunalnych wymaga corocznie ponoszenia poważnych nakładów finansowych.

- d) Istotnym elementem gospodarki mieszkaniowej jest doprowadzenie do pełnego opomiarowania lokali mieszkalnych, w szczególności w liczniki poboru ciepłej i zimnej wody, a także poboru ciepła.

Aktualnie wyposażenie to jest znikome, a osiągnięcie celu wymaga zainstalowania 2999 liczników, co wiąże się z koniecznością poniesienia nakładów finansowych w granicach 250 000 zł.

W tej grupie zagadnienia, bardzo istotnym elementem, jest doprowadzenie do ocieplenia budynków wielomieszkaniowych, budowanych dotychczas według norm, nie odpowiadających obecnym.

Docieplenie zrealizowano tylko w 10 budynkach komunalnych.

2.

- a) W 1995 r. Gmina Nowy Sącz zaspokoiła potrzeby mieszkaniowe 36 rodzin, oczekujących na lokal mieszkalny z zasobów komunalnych, a także dokonała sprzedaży 25 mieszkań wybudowanych z własnych środków - na rzecz osób fizycznych tworzących wspólnotę mieszkaniową.

Jak z powyższego wynika w 1995 r. zasiedlono łącznie 61 lokali mieszkalnych. Jest to liczba przewyższająca zasiedlenia dokonane we wszystkich spółdzielniach mieszkaniowych Nowego Sącza.

- b) Na realizację oczekuje nadal 115 wnioskodawców, których wnioski zostały zweryfikowane przez Komisję Mieszkaniową i zakwalifikowane do wynajmu mieszkania z zasobów Gminy.

Z tej liczby 77 rodzin oczekuje na lokal komunalny (docelowy) a 34 na lokal socjalny (o niepełnym wyposażeniu technicznym).

Kryterium kwalifikującym do rodzaju lokalu mieszkalnego jest źródło dochodu wnioskodawcy (stały dochód z pracy, emerytury lub renty - lokal komunalny, utrzymanie wyłącznie z zasiłków - lokal socjalny).

Dokonując analizy oczekujących na mieszkania komunalne opracowano strukturę potrzeb, który kształtuje się następująco:

lokale komunalne:

4	- garsoniery	o pow. mieszkalnej od 10 m ²
18	- 1p+k	do 20 m ²
39	- 2p+k	do 30 m ²
17	- 3p+k	do 40 m ²
10	- 3p i więcej + k	do 70 m ²

Wśród oczekujących jest także rodzina zastępcza, 15-osobowa zamieszkująca w lokalu przy ul. Jagiellońskiej 7, dla której istnieją małe możliwości zabezpieczenia odpowiedniego lokalu mieszkalnego.

W tym przypadku konieczne będzie, na pewno sukcesywne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych dorastających dzieci.

lokale socjalne:

8	- mieszkań jednoizbowych	o pow. - 10 m ²
14	- mieszkań dwuizbowych	do 20 m ²
12	- mieszkań trzyizbowych	do 40 m ²

Określone wyżej potrzeby ulegają zmianie wraz z nowymi wnioskami przyjmowanymi na bieżąco do realizacji.

W stosunku do lat ubiegłych liczba nowych wnioskodawców stale rośnie:

- 1993 r.	do realizacji przyjęto	- 23 wnioski
- 1994 r.		- 24 wnioski
- 1995 r.		- 60 wniosków
- 1996 r.	dotychczas wpłynęło	- 14 wniosków

- c) Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w zakresie budownictwa mieszkaniowego wymaga przystąpienia do systematycznej realizacji programu budownictwa komunalnego, oraz utrzymania we właściwym stanie technicznym już istniejącej substancji mieszkaniowej.

PROPOZYCJE POZYSKANIA LOKALI MIESZKALNYCH W 1996 ROKU:

1. Dokończenie adaptacji budynku przy ul. Jana Pawła II 40 - jadalnia, kuchnia, pralnia. Efektem będzie uzyskanie 10 mieszkań komunalnych oraz ok. 13 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 700 m².
W 1995 r. w budynku zasiedlono 16 mieszkań komunalnych o powierzchni od 35 m² - 50 m².
Realizacja kontynuacji adaptacji tego budynku wymaga zlecenia stosownej dokumentacji technicznej, a koszt zadania szacuje się na kwotę 270 000 zł.
Przewidywany termin zasiedlenia lokali mieszkalnych planuje się na IV kwartał b. r.
2. Adaptacja budynku przy ul. Sienkiewicza 44 - jest to budynek hotelowy dawnego Przedsiębiorstwa Budownictwa Komunalnego, w części (wydzielonej fizycznie) sprzedany Izbie Skarbowej.
W wyniku prac adaptacyjnych uzyskać można łącznie 11 mieszkań w tym 7 z adaptacji części hotelowej oraz 4 z adaptacji kuchni i zaplecza. Powierzchnia lokali mieszkalnych w tym budynku, wyniosłaby 415 m²:

- do zlecenia przygotowanie dokumentacji technicznej,
- organizacja przetargu na wykonanie adaptacji.

Szacunkowe nakłady finansowe na realizację tego Zadania wynoszą: 85 000 zł.

Przewidywany efekt: IV kwartał 1996 roku.

3. Adaptacja budynku przy ul. Szwedzkiej 18.

W przypadku, gdy nie dojdzie do jego zagospodarowania na cele usługowe (aktualnie ogłoszony przetarg), można by poprzez jego adaptację uzyskać od 5 - 6 lokali mieszkalnych.

W tym celu należy opracować dokumentację techniczną. Szacunkowe nakłady na realizację zadania wynoszą: 60 000 zł.

4. Zarząd Miasta rozważał także możliwość przejęcia bloku przy ul. Górki Zawadzkie, tzw. "Hoblerówkę" o łącznej powierzchni 2 120 m² i 34 lokali mieszkalnych.

Po wizji lokalnej stwierdzono, że budynek ten jest wybudowany w stanie surowym, częściowo zamkniętym, 50% okien i drzwi, z wykonanymi pionami instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej.

Budynek znajduje się w stanie dewastacji, bez instalacji zewnętrznych. Brak kanalizacji sanitarnej i opadowej oraz możliwości jej odprowadzenia, brak zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, ciepło.

Przyjmując koszt budowy 1 m² powierzchni mieszkaniowej - 500 zł - koszt robót kubaturowych zamknąłby się kwotą: 2 120 m² x 500 zł = 1 060 000 zł.

Koszt robót zewnętrznych szacuje się na kwotę: 1 500 000 zł, na który składają się następujące zadania:

- niwelacja terenu, drogi zewnętrzne, ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania, instalacje wod.- kan. Zewnętrzne, blokowa oczyszczalnia ścieków, ułożenie 2,5 km kabla energetycznego, stacja TRAFO, kotłownia,
- zadłużenie spółdzielni, w stosunku do banku kredytującego zadanie, w październiku 1994 roku wynosiło: 1 100 000 zł i nadal rośnie,
- nie rozwiązany jest również problem zobowiązań wobec członków spółdzielni, którzy wnieśli swój wkład finansowy,
- mieszkania charakteryzują się dużymi powierzchniami: od 60 - 80 m².

Koszt realizacji 1m² zamknąłby się kwotą: 1 724,41 zł.

Realizacja tego zadania jest ekonomicznie nieuzasadniona.

Reasumując - Zarząd Miasta, przedkłada Wysokiej Radzie - do zaakceptowania przyjęcie do realizacji w 1996 r. propozycję dalszej adaptacji budynku przy ul. Jana Pawła II 40 oraz przy ul. Sienkiewicza 44. W ten sposób uzyska się około 30 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 1100 m², przy nakładach finansowych w wysokości 355 000 zł, tj. 350 zł za 1m².

W LATACH 1997 - 2001 NALEŻY PODJĄĆ REALIZACJĘ BUDOWNICTWA KOMUNALNEGO W :

1. Osiedlu Kaduk - kontynuacja budynków nr 3, 4, 5, łącznie 48 mieszkań o powierzchni 2499 m², teren - własność Gminy, w pełni uzbrojony.
W 1996 roku należy zaktualizować dokumentację, dostosowując ją do nowych norm.
Rozpoczęcie zadania w 1997 roku - zasiedlenie w IV kwartale 1998 r.
2. Blok przy ul. Siemiradzkiego - 30 mieszkań, teren - własność Gminy, w pełni uzbrojony.
Rozpoczęcie zadania w 1997 r. (należy opracować dokumentację i uzyskać pozwolenie na budowę).

- Realizacja w 1998 r. wraz z zasiedleniem.
3. Blok przy ul. I Brygady - 20 mieszkań, teren - własność Gminy, w pełni uzbrojony.
Rozpoczęcie zadania w 1998 r. (należy opracować dokumentację i uzyskać pozwolenie na budowę).
Realizacja w 1999 r. wraz z zasiedleniem.
 4. Blok przy ul. I Brygady - 30 mieszkań, teren - własność Gminy, media można doprowadzić do Spółdzielni "Semafor".
W 1999 r. należy opracować dokumentację, realizacja w roku 2000.
 5. Blok przy ul. Paderewskiego - 15 mieszkań, teren - własność Gminy, w pełni uzbrojony.
W 2000 r. należy zlecić dokumentację i uzyskać pozwolenie na budowę.
Realizacja w 2001 r. wraz z zasiedleniem.

Razem w latach 1996 - 2001 planuje się pozyskać łącznie 176 mieszkań, bądź to poprzez adaptację, jak też i budownictwo.

Nakłady w cenach roku 1996 - 11 500 000 zł.

REMONTY:

W ramach remontów mieszkań komunalnych, na lata 1996-1998, proponuje się zakończyć uciepłownienie Osiedla Przydworcowego - zał. Nr 1 - przy czym do wyboru przedstawia się Radzie, kilka wariantów w zależności od przyjętych w budżecie gminy do wielkości nakładów.

Od grudnia 1995 r. Komisja dokonuje przeglądów wszystkich mieszkań komunalnych, sporządzając stosowną dokumentację o stanie technicznym budynków oraz poszczególnych mieszkań. Materiał z przeglądów zostanie przedstawiony Wysokiej Radzie w lutym b.r.

Na podstawie tych materiałów sporządzona zostanie typizacja remontów oraz harmonogram ich realizacji.

Rokrocznie na remonty bieżące i kapitalne przeznacza się kwotę od 500-600 tys. Zł.

Plan na 1996 r. przewiduje następujące nakłady:

- adaptacja budynku przy ul. Jana Pawła II 40	-	270 000 zł
- adaptacja budynku przy ul. Sienkiewicza 44	-	85 000 zł
- ewentualna adaptacja budynku przy ul. Szwedzkiej 18	-	60 000 zł
- uciepłownienie os. Przydworcowego	-	380 000 zł
- remonty bieżące i kapitalne	-	573 000 zł

Razem: 1 368 000 zł

Taki plan, Zarząd Miasta proponuje Wysokiej Radzie do przyjęcia i realizacji w latach 1996-2001.

II. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ KOMUNALNYCH DOTYCHCZASOWYM NAJEMCOM:

W 1994 roku Rada Miasta przyjęła Uchwałę o sprzedaży mieszkań komunalnych dotychczasowym najemcom.

Przyjęty tryb sprzedaży spowodował, że coraz więcej najemców wykupuje swoje mieszkania.

I tak:

- w 1993 r. sprzedano 9 mieszkań.
- w 1994 r. sprzedano 29 mieszkań,
- w 1995 r. sprzedano 91 mieszkań.

W styczniu 1996 roku przyjęto już 8 wniosków o wykup zajmowanego mieszkania.

Dobrze sprzedają się mieszkania o pełnym standardzie, stanowiące 73%, w ogólnej liczbie 354 własnościowych lokali mieszkalnych pozostających w zarządzie MP GK i M w L.

III. CZYNSZE:

Poważnym problemem stają się płatności "czynszowe". Podczas, gdy na dzień 1.01.1995 r. zaległości z tego tytułu wynosiły 388 000 zł, to w roku 1996 ich przyrost wynosił 260 000 zł. Razem zadłużenie najemców w stosunku do MP GK i M w L. (jako zarządcy budynków komunalnych) na dzień 1.01.1996 r. wynosiło: 648 000 zł.

Sytuacja ta jest o tyle dziwna, że od 1994 r. obowiązuje ustawa uprawniająca najemców o niskich dochodach do ubiegania się o dofinansowanie do miesięcznych wydatków związanych z utrzymaniem mieszkania.

MP GK i M w L. prowadzi postępowanie sądowe dotyczące egzekucji należności czynszowych, w niektórych sprawach uzyskano już prawomocne wyroki sądowe, lecz ich realizacja jest praktycznie niemożliwa.

Sytuacja taka jest bardzo niebezpieczna, gdyż brak bieżącej realizacji opłat czynszowych powoduje uszczuplenie środków finansowych, które mogły być przeznaczone na remonty starej substancji i budownictwo nowych mieszkań. Wynika z tego pilna potrzeba zabezpieczenia lokali socjalnych, do których będzie można przekwaterować dłużników.

Jedną z metod zabezpieczania realizacji należnych opłat jest wyposażenie mieszkań w liczniki poboru ciepłej i zimnej wody oraz ciepła. Duże znaczenie dla osiągnięcia właściwego efektu ma, w tym przypadku, wykonanie ocieplenia budynków.

IV. ROBOTY KONIECZNE:

Ze względu na występujące ostatnio liczne tragedie, spowodowane ulatnianiem się gazu z urządzeń gazowych i wadliwą wentylacją należy przystąpić do przebudowy przewodów kominowych i wentylacyjnych.

Realizując przebudowę pionów kominowych należy rozważyć możliwość wykorzystania strychów do adaptacji na cele mieszkalne.

Program w tym zakresie, zostanie przedstawiony w marcu b.r

V. PODNAJEM:

Niepokojącym zjawiskiem staje się fakt nielegalnego podnajmowania lokali mieszkalnych innym osobom i czerpanie, z tego tytułu, przez najemców korzyści finansowych, poprzez naliczanie podnajemcom podwyższonych czynszów.