

Uchwała Nr XX/231/2003
Rady Miasta Nowego Sącza
z dnia 04 listopada 2003 roku

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Nowego Sącza.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, Dz. U. z 2002r. nr 23, poz. 220, Dz. U. z 2002r. Nr 62, poz. 558, Dz. U. z 2002r. Nr 113, poz. 984, Dz. U. z 2002r. Nr 214, poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717), w związku z 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 (Dz. U. z 2001 r. nr 71, poz. 733, Dz. U. z 2002r. Nr 168, poz. 1383, Dz. U. z 2002r. Nr 113, poz. 984, Dz. U. z 2003r. Nr 113, poz. 1069) Rada Miasta Nowego Sącza uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Nowego Sącza na lata 2004-2008 wg załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Nowego Sącza.

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
(-) Grzegorz Dobosz

W I E Ł O Ł E T N I P R O G R A M
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA NOWEGO SĄCZA
w l a t a c h 2004 – 2008

I. Wstęp

Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych Miasta - na podstawie art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. – z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z 2001 – z późniejszymi zmianami), zwanej w dalszej części PROGRAMU ustawą o ochronie praw lokatorów.

Miasto wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując mieszkaniowy zasób Miasta, lub w inny sposób, np. poprzez tworzenie warunków dla inwestycji mieszkaniowych, współpracę z Towarzystwami Budownictwa Społecznego lub współpracę z gminami sąsiednimi.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Nowego Sącza zawiera prognozy działań miasta w latach 2004-2008, zmierzające do realizacji zapisów wyżej wymienionych ustaw, adekwatne do potrzeb w tej dziedzinie i z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu miasta, poprzez pozyskanie lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu oraz działania nakierowane na poprawę stanu technicznego i standardu istniejącego zasobu mieszkaniowego.

II. Ocena sytuacji mieszkaniowej Miasta

1. Na podstawie art.20 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Nowego Sącza wchodzi lokale stanowiące własność miasta, komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Miasta, z wyjątkiem Towarzystw Budownictwa Społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Według stanu na dzień 30.06.2003r. zasób ten obejmował łącznie 150 budynków, w których znajdowało się łącznie 1895 lokali mieszkalnych.

Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Nowego Sącza

Lp.	Status prawny budynku	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	
			Ogółem	Komunalnych
1.	Własność gminy	42	259	259
2.	Wspólnoty mieszkaniowe	94	2508	1557
3.	Własność prywatna zarządzana przez gminę	14	79	79
RAZEM		150	2846	1895

Niezależnie od mieszkaniowego zasobu Miasta lokale mieszkalne pozostające w ograniczonej dyspozycji Miasta znajdują się także w budynkach stanowiących współwłasność ułamkową Miasta oraz w budynkach stanowiących własność Sądeckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o., co obrazuje tabela poniżej:

Wykaz lokali nie stanowiących mieszkaniowego zasobu Miasta Nowy Sącz

Lp	Status prawny budynku	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
1.	Współwłasność gminy	8	40
2.	Własność STBS w dyspozycji gminy	-	81

2. Gospodarstwa domowe oczekujące na wynajem mieszkania z mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 1998 – 2002

Rok	Liczba zweryfikowanych wniosków wg stanu na dzień 01.01.	Liczba przyjętych wniosków	Rozdysponowanie mieszkań	
			z tzw. odzysku(w istniejącym zasobie)	nowo pozyskane (zwiększające zasób mieszkaniowy)
1.	2.	3.	4.	5.
1998	246	39	16	0
1999	220	73	16	5
2000	250	62	22	0
2001	234	31	22	5
2002	220	37	19	3
2003	197	34*)	9*)	0

*) wg stanu na dzień 30.06.2003r.

W minionych latach i obecnie realizacja wniosków rodzin pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych i posiadających niskie dochody dokonywana była, w zasadzie, wyłącznie w oparciu o tzw. odzysk lokali mieszkalnych. Nowe mieszkania, ujęte w kolumnie 5, powstały w wyniku zmiany sposobu użytkowania (z użytkowego na mieszkalny) - 7, adaptacji poddaszy - 2, podziału – 2 i w inny sposób - 2.

W latach 1998-2002 w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego realizowane były w pierwszej kolejności (zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa) przekwaterowania z budynków przeznaczonych do rozbiórki i wykwaterowania (38), wyroki sądowe z prawem do lokalu socjalnego (12), a w następnej kolejności wnioski rodzin i osób pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych (67).

Aktualnie na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta oczekuje łącznie 232 wnioskodawców, w tym 197 to zweryfikowane i ocenione punktowo wnioski osób pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych, 33 – przyjęte do realizacji wyroki sądowe z prawem do lokalu socjalnego i 2 wnioski rodzin objętych wykwaterowaniem z budynków do rozbiórki.

Wyszczególnienie	Miasto Nowy Sącz
1	2
Liczba osób i rodzin (gospodarstw domowych) oczekujących na wynajem ogółem	232
W tym:	
Wykwaterowania z budynków do rozbiórki, remontu, modernizacji lub z lokali niemieszkalnych	0
Realizacja wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego	39
Trudne warunki mieszkaniowe i materialne z prawem do lokalu na czas nieoznaczony	132*)
Trudne warunki mieszkaniowe i materialne z prawem do lokalu socjalnego	65*)

*) liczba wniosków zweryfikowanych pozytywnie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową

Powyższe zestawienie wskazuje, że największe potrzeby dotyczą wynajmu mieszkań na czas nieoznaczony (132) oraz lokali socjalnych (98).

Lokale socjalne ze względu na brak przepisów prawnych regulujących warunki techniczne jakim powinny odpowiadać oraz zasad finansowania ich budowy, faktycznie funkcjonują jedynie w istniejącym zasobie mieszkaniowym. W związku z tym, Miasto ma niewielkie możliwości realizowania potrzeb w tym zakresie.

III. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Nowego Sącza w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, lokale mieszkalne pozostające w zasobach Miasta Nowego Sącza, z wyłączeniem lokali socjalnych, wynajmowane są na czas nieokreślony.

Miasto odzyskuje w ciągu roku około 20 lokali mieszkalnych, co następuje w wyniku, najczęściej, zgonu dotychczasowego najemcy lub eksmisji będącej realizacją wyroku sądowego.

Liczba odzyskiwanych w ten sposób lokali mieszkalnych w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego zabezpiecza zaledwie w 10% zapotrzebowanie Miasta na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewniania lokali socjalnych, lokali zamiennych, oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach.

W świetle obowiązujących przepisów prawnych prawdopodobieństwo innego, niż „naturalny ruch ludności”, pozyskania i ponownego wykorzystania lokali mieszkalnych, których umowy zawarte zostały na czas nieoznaczony – jest niewielkie.

W związku z powyższym, w odniesieniu do lokali mieszkalnych wynajętych na czas nieoznaczony Rada Miasta Nowego Sącza, na wniosek Prezydenta Miasta, postanawia, że należy kontynuować proces prywatyzacji umożliwiając najemcom nabywanie zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych na własność, pomniejszając przez to wydatki budżetowe na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

Do dnia 30 czerwca 2003 r. Miasto sprzedawało ogółem około 1050 lokali mieszkalnych (sprzedaż utrzymywała się na poziomie około 100 lokali rocznie)

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Nowego Sącza w latach 2003 – 2008 (z wyłączeniem lokali socjalnych) przedstawia się następująco:

L a t a	Zasób mieszkaniowy		U w a g i
	Początek Roku	Koniec roku	
Rok 2003	1895	1860	Adaptacja .ul. Nawojowska 43 - + 15 Sprzedaż lokali - - 50
Rok 2004	1860	1780	Inwestycja ul. Broniewskiego - + 20 Sprzedaż lokali - - 100
Rok 2005	1780	1716	Oś. Błonie - + 36 Sprzedaż lokali - - 100
Rok 2006	1716	1652	Oś. Błonie - + 36 Sprzedaż lokali – -100
Rok 2007	1652	1592	Budowa mieszkań komunalnych - + 40 Sprzedaż lokali - - 100
Rok 2008	1592	1532	Budowa mieszkań komunalnych - + 40 Sprzedaż lokali - - 100

W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego Miasto nie ma wydzielonych lokali socjalnych, przy czym w 50 przypadkach (głównie w odniesieniu do lokali o niskim standardzie) zawarto umowy najmu lokali socjalnych. Proponuje się przyznanie takiego statusu lokalom powstałym w wyniku adaptacji budynku przy ul. Nawojowskiej 43 (15 lokali) oraz poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych (które nie mają jeszcze takiego statusu) zlokalizowanych w budynkach przy ul. Jana Pawła II 40 , ul. Śniadeckich 6 , ul. Gwardyjskiej 35 i ul. Zawiszy Czarnego 57

Jednocześnie (niezależnie od planów zawartych w tabeli powyżej) Miasto zamierza prowadzić działania zmierzające do zwiększenia zasobu lokali socjalnych poprzez ich budowanie. W latach 2005-2006 planujemy uzyskać, w ten sposób, 40 mieszkań socjalnych. Warunkiem formalnego podjęcia działań w tym zakresie jest stworzenie ustawowych norm techniczno - prawnych umożliwiających budowę mieszkań o obniżonym standardzie. Biorąc pod uwagę fakt, że aktualnie trwają rządowe prace nad opracowaniem programu budownictwa socjalnego, istnieje duże prawdopodobieństwo, że zadanie to będzie mogło być podjęte.

Prognoza dotycząca ilości osób i rodzin oczekujących na najem lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Miasta Nowego Sącza w latach 2004 –2008

Wyszczególnienie					
	2004	2005	2006	2007	2008
Lokale socjalne ogółem	130	150	160	140	140
Wyroki sądowe	50	60	60	40	40
Trudne warunki mieszkaniowe i materialne z prawem do lokalu socjalnego	80	90	100	100	100
Lokale wynajmowane na czas nieokreślony ogółem	105	85	75	65	55
Zamienne (wykwaterowania, przekwaterowania, wyroki sądowe)	5	5	5	5	5
Trudne warunki mieszkaniowe i materialne z prawem do lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony	100	80	70	60	50

Na podstawie złożonych do realizacji dokumentów można stwierdzić, że wg stanu na dzień 30.09.2003r. Miasto zobowiązane jest do dostarczenia 103 lokali socjalnych z następujących tytułów:

- wyroki eksmisyjne z prawem do lokalu socjalnego – 39 lokali
- niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i niski dochód uzasadniający przyznanie lokalu socjalnego – 64 lokale

W latach 2004 – 2008 zapotrzebowanie na lokale socjalne wynikać będzie głównie z tytułu wydawanych orzeczeń sądowych o uprawnieniu do lokalu socjalnego – średnio 15 rocznie, z tytułu wystąpienia ewentualnych klęsk żywiołowych – średnio 5 rocznie, a także z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych - średnio 40 rocznie.

W latach 2005-2006 przewiduje się znaczny wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne co będzie wynikiem upływu trzyletniego okresu wypowiedzenia najmu, który właściciele budynków zastosowali w 2002 i 2003r. w stosunku do najemców z tzw. „przydziału”, zgodnie z art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. Jednocześnie na zwiększoną liczbę eksmisyjnych wyroków sądowych może wpłynąć pogarszająca się sytuacja materialna najemców lokali mieszkalnych we wszystkich rodzajach zasobów, gdyż bez względu na rodzaj dotychczas zajmowanego lokalu, zawsze Miasto zobowiązane jest dostarczyć lokal socjalny na jego realizację, co wynika z art.14 ust.4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W przypadku nie wywiązywania się z obowiązku nałożonego przez ustawodawcę, Miasto może być narażone na roszczenia odszkodowawcze ze strony wierzycieli. Zgodnie z art.18 ust.4 w / w ustawy wierzycielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy w wysokości odpowiadającej różnicy między odszkodowaniem równym czynszowi, jaki właściciel może otrzymać z tytułu najmu, a odszkodowaniem płaconym przez byłego lokatora, nadal zamieszkującego w lokalu wierzyciela.

Do chwili obecnej Miasto nie wywiązało się z obowiązku zrealizowania orzeczeń eksmisyjnych poprzez dostarczenie uprawnionym lokalu socjalnego w stosunku do 39 dłużników.

W polityce gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta musi również być uwzględniona konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne, a także dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie. Obowiązek dostarczenia lokali zamiennych wynika bezpośrednio z zapisów art. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Największe oczekiwania społeczne w zakresie pomocy Miasta w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych dotyczą rodzin znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych i nie posiadających własnego mieszkania, a osiągających tak niskie dochody, że najem mieszkania bez pomocy Miasta – nie jest możliwy. W takiej

sytuacji znajduje się aktualnie(po weryfikacji i ocenie punktowej) 197 wnioskodawców.

W oczekiwaniu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych z zasobu gminy osoby te mogą wynająć lokal na wolnym rynku i skorzystać z dofinansowania do opłat mieszkaniowych w formie np. dodatku mieszkaniowego.

Wobec nałożonych ustawowo na Miasto obowiązku zabezpieczenia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz innych lokali komunalnych przewiduje się powiększenie zasobu mieszkaniowego Miasta poprzez:

- 1) adaptację budynku przy ul. Nawojowskiej 43 – 15 mieszkań
- 2) realizację zadania inwestycyjnego ul. Broniewskiego – 20 mieszkań
- 3) realizację zadania inwestycyjnego, w tym inwestycji pod nazwą:
„ Budownictwo komunalne – osiedle Błonia w Nowym Sączu ” - 72
- 4) rozpoczęcie inwestycji pn. budownictwo komunalne w latach 2007-2008 – 40 mieszkań rocznie
- 5) po zaistnieniu warunków formalno – prawnych rozpoczęcie w latach 2005-2006 zadania inwestycyjnego pn. budownictwo socjalne – 40 mieszkań

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

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od stanu technicznego wielu budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania. Zasób mieszkaniowy znajduje się zarówno w budynkach będących w całości własnością gminy, jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali. Generalnie należy stwierdzić, że stan techniczny budynków jest niezadowalający, co wynika bezpośrednio z ich wieku i niedostatecznej ilości środków finansowych angażowanych, w przeszłości, w remonty.

Aktualna struktura budynków pod względem wieku:

Lp	Wiek budynku	Ilość	%
1	Do 50 lat	72	45,57
2	Od 50 – 100 lat	50	31,65
3	Powyżej 100 lat	36	22,78
	RAZEM	158	100

Ocena struktury wiekowej budynków potwierdza jak wielką koniecznością jest odnowienie zasobu i wskazuje na konieczność zabezpieczania środków finansowych na jego odnowienie, by utrzymać go w zadowalającym stanie technicznym.

Z wiekiem budynków związany jest ich standard. Ponad 260 mieszkań komunalnych posiada obniżony standard wyposażenia technicznego, przy czym aż 104 to lokale bez podstawowych elementów tego wyposażenia jakimi są łazienka lub wc.

Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych w zasobie lokalowym miasta Nowego Sącza

Wyszczególnienie	ilość mieszkań	Powierzchnia ogółem	Udział pod względem ilości	udział pod względem powierzchni
Pełny standard (łazienka, wc, gaz lub en. elektryczna, centr. Ogrzew.) - 4 elementy wyposażenia technicznego	1 172	53 257,54	60,57%	62,27%
Bez 1 elementu wyposażenia technicznego	449	19 551,39	23,20%	22,86%
Bez 2 elementów wyposażenia technicznego	80	3 506,29	4,13%	4,10%
Bez 3 elementów wyposażenia technicznego	80	3 347,35	4,13%	3,91%
Tylko instalacja wod. - kan.	104	4 094,44	5,37%	4,79%
Mieszkania socjalne	50	1 770,73	2,58%	2,07%
RAZEM	1 935	85 527,74	100,00%	100,00%

Niewystarczające środki finansowe przekazywane, w przeszłości, na zadania remontowo – modernizacyjne uniemożliwiały widoczną poprawę tego stanu, doprowadzając jednocześnie do znacznego pogorszenia walorów eksploatacyjnych tych budynków. Szczególnie, wyznaczonego poziomu nie osiąga się w zakresie wspomnianego już standardu wyposażenia technicznego mieszkań (brak podstawowych elementów wyposażenia jak łazienki i wc) ale także zużycia energii na ogrzewanie.

Stan techniczny budynków lub poszczególnych elementów wskazuje na konieczność przeprowadzania remontów i modernizacji w zakresie remontów elewacji, dachów, instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz niezbędnych remontów wewnątrz lokali obciążających właściciela.

Analiza elementów konstrukcji wielu budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy, wskazuje, że stosowane w trakcie ich budowy technologie obecnie powodują konieczność poniesienia nakładów na ich modernizację:

- 1) priorytetowo należy wykonywać remonty przeprowadzane na podstawie art. 70. Prawa budowlanego tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności przewodów wentylacyjnych dymowych i spalinowych.
- 2) za standard docelowy należy uznać prowadzenie działań zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a nie remontów o charakterze zachowawczym.
- 3) w celu utrzymania należytego stanu technicznego budynków należy ustalić priorytety działań remontowych wynikające z analizy potrzeb, które obejmą w szczególności :
 - termomodernizację budynków ze szczególnym uwzględnieniem docieplenia ścian i stropów oraz wymiany stolarki
 - modernizację instalacji wentylacyjnej
 - modernizację instalacji grzewczych (wymiana systemów ogrzewania z węglowego na ciepło dostarczane centralnie lub indywidualne gazowe lub elektryczne)
 - remonty instalacji wodno – kanalizacyjnej i elektrycznej
 - rewitalizację zabytkowych elewacji

Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy jego stanu technicznego. Przeprowadzona analiza wskazuje, że koniecznych napraw wymagają co najmniej 32 nieruchomości, a koszt wymaganych prac szacuje się na kwotę przekraczającą 2.800.000 zł.

Planowany sposób wykorzystania przewidywanych środków finansowych na poszczególne zadania remontowe – procentowo w stosunku do przekazanej kwoty

Lp.	Nazwa zadania	2004	2005	2006	2007	2008
1	Roboty zduńskie, remonty kominów itp.	2	2	2	2	2
2	Remonty instalacji elektrycznej	4	4	4	4	4
3	Remonty instalacji wod-kan	3	3	3	3	3
4	Wymiana stolarki	15	15	15	15	15
5	Modernizacje ogrzewania	4	10	10	6	6
6	Elewacje – prace termomodernizacyjne	24	8	8	8	8
7	Roboty dekarские	6	8	8	8	8
8	Remonty w lokalach mieszkalnych	21	20	20	20	20
10	Remonty elementów konstrukcyjnych budynków	21	30	30	34	34

V. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Zgodnie z obowiązującymi obecnie zapisami uchwały Nr XVIII/177/2003 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 07 października 2003 r. w sprawie zmiany uchwały Nr V/52/2003 z dnia 04 lutego 2003r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Nowego Sącza na rzecz najemców tych lokali, Prezydent Miasta został upoważniony do udzielania bonifikaty od ceny lokalu przy sprzedaży przez Miasto na rzecz najemców, którzy pokrywają całą należność w drodze jednorazowej wpłaty w wysokości:

- 98% - w przypadku wyodrębnienia wszystkich lokali mieszkalnych w danym budynku i ich sprzedaży jedną umową notarialną,
- 95% - w pozostałych przypadkach.

Bonifikata nie dotyczy lokali mieszkalnych położonych w budynkach, które zostały oddane do użytkowania po 1 stycznia 1983 r.

Po wyodrębnieniu i sprzedaży pierwszego samodzielnego lokalu w budynku powstaje w nim wspólnota mieszkaniowa. Aktualnie Miasto Nowy Sącz jest uczestnikiem 94 wspólnot mieszkaniowych

Zasady zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali, określają właściciele lokali. Praktyka wykazała, że znaczne rozproszenie udziałów Miasta we wspólnotach mieszkaniowych wpływa na utrudnianie wykonywania czynności zarządzania, co nie

jest rekompensowane istotnie niższymi kosztami utrzymania tych zasobów, gdyż koszty te wykazują tendencję zwyżkową. Ograniczenie ilości wspólnot mieszkaniowych jest uzasadnione z uwagi na fakt, że gospodarowanie w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych nie zależy wyłącznie od woli Miasta. Dotyczy to w szczególności ustalania priorytetów remontowych, wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, uchwalanie planów gospodarczych, itp.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności Rada Miasta przyjmuje następującą politykę sprzedaży mieszkań w latach 2004 –2008:

- 1) przeznaczyć do sprzedaży , w tym okresie, ok. 500 lokali mieszkalnych
- 2) nie prowadzić, w tym okresie, sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych po roku 1995
- 3) nie udzielać bonifikaty przy sprzedaży lokali oddanych do użytkowania po 1 stycznia 1983r.
- 4) do sprzedaży, w pierwszej kolejności, wyznaczyć lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których miasto posiada mniej niż 20% udziałów
- 5) dla realizacji tych zamierzeń w przypadkach, gdy najemcy, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu nie skorzystają z tego prawa wypowiedzieć umowy najmu z zachowaniem trybu określonego w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów
- 6) zwolnione w trybie art.21 ust.4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów lokale mieszkalne zbyć w drodze przetargu, a uzyskane w ten sposób środki finansowe przeznaczyć na wybudowanie nowych mieszkań.

VI. Zasady polityki czynszowej.

Zgodnie z obowiązującymi w latach 1994 – 2001 przepisami ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych gmina została

zobowiązana do ustalenia stawek czynszu regulowanego za najem lokali mieszkalnych.

Wprawdzie ustawa ta dopuszczała znaczny wzrost stawek czynszu, nawet do 3% wartości odtworzeniowej i nie ograniczała podwyżek czynszu w skali roku, to jednak z uwagi na ograniczone możliwości finansowe najemców, dochodzenie do stawki wynoszącej 3% wartości odtworzeniowej założone zostało na okres kilku lat i dotychczas nie zostało zrealizowane.

W tabeli poniżej przedstawiono zmiany maksymalnej stawki czynszu w zasobach Miasta Nowego Sącza w latach 1995 – 2002

R o k	Obowiązująca maksymalna stawka czynszu – zł / m²	Dopuszczalna ustawowo stawka czynszu – zł /m² (3% wartości odtworzeniowej)
1995	0,75	Brak danych
1996	0,90	Brak danych
1997	1,12	Brak danych
1998	1,12	3,82
1999	1,57	5,66
2000	1,80	6,78
2001	1,80 – 1,95	4,46
2002	1,95	4,50

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów stanowi, że do 31.12. 2004 r. wysokość czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej, a Gmina ma obowiązek różnicować jej wysokość w zależności od:

- położenia budynku
- położenia lokalu w budynku
- wyposażenia budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan
- ogólnego stanu technicznego budynku

Jednocześnie ustawą z dnia 21.06.2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.) „obliguje” się Gminę do sukcesywnego podnoszenia stawki czynszowej do poziomu 2% (w latach 2003-2004) i 2,5% (od 2005r.). Konsekwencją ustalenia stawki czynszowej na poziomie niższym, niż

zakładany w tej ustawie, jest zmniejszenie dotacji budżetu państwa na wypłatę dodatków mieszkaniowych odpowiednio o 15% (w latach 2003-2004) i 20% (od 2005r.).

Przyjmuje się następujące zasady ustalania stawek czynszowych w mieszkaniowym zasobie Miasta Nowego Sącza:

1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania dróg wewnętrznych, chodników i zieleni, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnych w tym utrzymanie czystości.
2. Podwyżki stawek czynszowych mogą być dokonywane jeden raz w roku
3. Zgodnie z art. 8 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów upoważnia się Prezydenta Miasta do ustalenia miesięcznej stawki bazowej czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego o pełnym standardzie w następującej wysokości:

Rok	% wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązująca od dnia 01.10. roku poprzedniego - w stosunku rocznym *)		
	Budynki wybudowane do końca 2000r.	Budynki wybudowane po 2000r. lub poddane kapitalnemu remontowi po 2000r.	Lokale wynajęte w trybie § 12,13 i 14 uchwały NR XVII/172/2003 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 02.09.2003r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Nowego Sącza
2004	1,5	2,0	3,0
2005	1,7	2,2	3,0
2006	1,9	2,4	3,0
2007	2,1	2,6	3,0
2008	2,3	2,8	3,0

*) wskaźnik ustalany w formie Obwieszczenia Wojewody Małopolskiego publikowany w Dzienniku Urzędowym województwa małopolskiego

4. Za lokal o pełnym standardzie – zwany dalej lokalem - uważa się lokal posiadający następujące elementy wyposażenia technicznego:
 1. instalacja wodno – kanalizacyjna
 2. gaz lub energia elektryczna wykorzystywana dla celów bytowych
 3. łazienka

4. wc

5. centralne ogrzewanie

5. Wyznacza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

Wyszczególnienie	% stawki bazowej
Lokal bez jednego elementu wyposażenia technicznego	90% stawki bazowej (obniżenie –10%)
Lokal bez dwóch elementów wyposażenia technicznego	80% stawki bazowej (obniżenie – 20%)
Lokal bez trzech elementów wyposażenia technicznego	60% stawki bazowej (obniżenie – 40%)
Lokal bez czterech elementów wyposażenia technicznego	50% stawki bazowej (obniżenie –50%)

6. Dodatkowe czynniki mające wpływ na wysokość stawki czynszowej ustalonej według zasad określonych w punkcie 5.

Czynnik obniżający / podwyższający stawkę czynszową	% obniżenia / podwyższenia stawki czynszowej
Lokale mieszkalne położone w budynkach przy ulicach: Rynek, Św. Ducha, Ks.Kard. Wyszyńskiego, P. Skargi, Franciszkańskiej, Pl. 3. Maja, Kazimierza Wielkiego, Bóżniczej, Berka Joselewicza, Tymowskiego, Romanowskiego, Piastowskiej, Pijarskiej, Hoffmanowej, Dunajewskiego, Szwedzkiej, Wałowej, Sobieskiego, Lwowskiej (do skrzyżowania z ul. Matejki), Jagiellońskiej (do skrzyżowania z ul. Mickiewicza), Kościuszki, Długosza (do skrzyżowania z ul. Mickiewicza), Matejki (do skrzyżowania z ul. Kopernika), Konarskiego, Narutowicza, Czarnieckiego, Wąsowiczów, Wazów, Wąskiej	+ 10%
Lokal położony powyżej V kondygnacji w domu bez windy	- 10%
Zły stan techniczny budynku potwierdzony decyzją administracyjną o wyłączeniu lokalu / budynku z użytkowania	- 40%

7. Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników z tym, że obniżenie stawki bazowej za 1 m² nie może przekroczyć 50% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich czynników występujących w lokalu mających wpływ na jej wysokość dawało wartość większą, tzn. minimalna wysokość stawki bazowej wynajmu 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego miesięcznie nie może być niższa niż 50% stawki bazowej czynszu za lokal o pełnym standardzie technicznym, zaś podwyższenie nie może spowodować podwyższenia stawki bazowej do poziomu przekraczającego 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
8. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów w wysokości równej połowie najniższej stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym, tj. w wysokości 25% stawki bazowej ustalonej dla lokali wybudowanych do końca 2000 roku.

Przyjmując podane powyżej zasady ustalania czynszu oraz zakładając, że wartość odtworzeniowa lokalu będzie rosła w tempie dotychczasowym, tj. w granicach 2,0 % rocznie, przewiduje się, że stawki bazowe czynszu w mieszkaniowym zasobie miasta Nowego Sącza będą kształtować się następująco:

Rok	Budynki wybudowane do końca 2000 roku		Budynki wybudowane po 2000 roku i budynki, które poddano kapitalnemu remontowi po 2000 roku	
	Przewidywana bazowa stawka czynszu – zł /m ²	Kwota wzrostu w stosunku do roku poprzedniego	Przewidywana bazowa stawka czynszu – zł /m ²	Kwota zwiększenia w stosunku do stawki bazowej w budynkach sprzed 2000 roku
2004	2,26	0,31	3,02	0,75
2005	2,62	0,35	3,39	0,77
2006	2,98	0,37	3,78	0,79
2007	3,36	0,38	4,19	0,81
2008	3,76	0,39	4,61	0,82

VII. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Nowego Sącza oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w kolejnych latach.

1. Wstęp

Zmiana przepisów prawnych w zakresie zarządzania gospodarką mieszkaniową wywołała konieczność dokonania zmian w strukturach zarządzania.

Do roku 1995 zarządzaniem budynkami komunalnymi zajmowało się Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Nowym Sączu. Po jego likwidacji, w tym samym roku, powstał Zakład Administracji Budynkami Komunalnymi, jako jednostka budżetowa Miasta. W roku 1997 zarząd zasobem mieszkaniowym Miasta został powierzony Sądeckiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego w Nowym Sączu.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 46, poz.543 z 2000 r.) wprowadziła obowiązek zarządzania nieruchomościami Miasta przez osoby fizyczne posiadające licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami. Przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami jeżeli zarządzanie będzie wykonywane przez zarządców nieruchomości, o których mowa wyżej.

Zarządzanie nieruchomością w rozumieniu art. 185 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami winno polegać na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również na uzasadnionym inwestowaniu w te nieruchomości.

W wyniku przeprowadzonego przetargu nieograniczonego zarządzaniem nieruchomościami znajdujących się w zasobie lokalowym Miasta – w okresie od 01.01.2001r. do 31.12.2003 r. - zajmowała się spółka prawa handlowego stanowiąca

własność osób fizycznych. Przedmiotem zawartej umowy z tą spółką jest zarządzanie polegające na:

- bieżącym, technicznym utrzymaniu zasobów przejętych w zarządzanie,
- utrzymaniu należytego stanu sanitarnego i porządkowego budynków i terenów,
- pobieraniu czynszów oraz opłat wynikających z najmu lokali,
- zawieraniu umów niezbędnych dla wykonywania bieżącego zarządzania powierzonymi zasobami (na dostawę mediów, wykonywanie remontów, dokonywanie przeglądów instalacji, przeglądów kominiarskich),
- wykonywaniu czynności wynajmującego, tj. m.in. zawieraniu i rozwiązywaniu umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zawieraniu innych umów, np. montaż anten, dzierżawa garaży, itp.,
- wykonywaniu czynności prawnych i obsługi prawnej, związanych z zarządzaniem zasobami Miasta,
- przygotowaniu dokumentów oraz zapewnieniu obsługi prawnej za Miasto w zakresie spraw o eksmisję z lokali mieszkalnych i użytkowych w stosunku do osób, które zajęły lokale samowolnie lub po rozwiązaniu umowy najmu nie opuściły lokalu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, o wstąpieniu w stosunek najmu po zmarłym najemcy, o dochodzenie należności związanych z najmem lokali mieszkalnych i użytkowych.

Decyzje wykraczające poza zakres zwykłego zarządu dotyczące m.in. spraw własnościowych, finansowania i dysponowania zasobem mieszkaniowym pozostają w kompetencji Rady Miasta i Prezydenta Miasta.

Miasto wykonuje uprawnienia właścicielskie w zakresie wskazywania osób, z którymi zarządzający zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

Zmieniające się przepisy prawne w dziedzinie zarządzania nieruchomościami wprowadziły konieczność odmiennego podejścia do zarządzania różnymi formami własności.

2. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta

A) Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi stanowiącymi własność Miasta.

Obowiązująca ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zobowiązuje Prezydenta Miasta do wyboru zarządcy nieruchomości w trybie ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych. Miasto ma swobodę w zarządzaniu i wykorzystaniu tego zasobu. Reforma systemu zarządzania zasobem mieszkaniowym miasta przeprowadzona w 2001r. doprowadziła do sprywatyzowania tych usług. Umowy o zarządzanie zawierane są na okres 3 lat, a zarządca wybierany jest w trybie ustawy o zamówieniach publicznych.

B) Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

Zasady zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. nr 80, poz. 903). Zgodnie z przepisami tej ustawy Miasto może współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na takich samych prawach, jak pozostali właściciele lokali wyodrębnionych. Z powyższych względów Miasto nie może, bez względu na posiadany udział we wspólnocie, wykonywać zarządu wspólnotami mieszkaniowymi za pośrednictwem własnych jednostek organizacyjnych. W tej sytuacji na pełnomocnikach Prezydenta Miasta spoczywa obowiązek realizowania praw właścicielskich we wspólnotach polegających, przede wszystkim, na kontrolowaniu pracy zarządów, prawidłowości i zasadności ponoszonych wydatków finansowych oraz podejmowanych uchwał. Aktualnie pełnomocnictwo do reprezentowania Miasta Nowy Sącz we wspólnotach mieszkaniowych posiada 3 pracowników Wydziału Geodezji Gospodarki Nieruchomościami i Mieszkalnictwa – Referatu Mieszkalnictwa i Lokali. Podjęte w ramach tych pełnomocnictw decyzje wymagają, każdorazowo, pisemnej akceptacji upoważnionego do tej czynności Zastępcy Prezydenta Miasta Nowego Sącza.

C) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi przedmiot współwłasności z udziałem gminy.

Zarządzanie budynkami, w których Miasto posiada ułamkowy udział we współwłasności, gdzie właściciele wykonuje swe funkcje właścicielskie, opiera się na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym. Zarządzanie wymaga współpracy ze współwłaścicielami i uwzględnienia ich woli przy podejmowaniu decyzji. We wszystkich sprawach związanych z zarządzaniem tymi nieruchomościami decyzje podejmowane są na podstawie stosownych pełnomocnictw Prezydenta Miasta .

Nieruchomości te nie stanowią mieszkaniowego zasobu Miasta Nowego Sącza. Ze względu na trudności związane z zarządzaniem nieruchomościami tego typu konieczne jest prowadzenie wszelkich działań mających na celu regulowanie stanów prawnych poprzez między innymi: sprzedaż udziałów, znoszenie współwłasności oraz prowadzenie postępowań sądowych o przejęcie na rzecz Miasta udziałów w nieruchomościach w drodze zasiedzenia i postępowania komunalizacyjnego.

D) Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi stanowiącymi własność osób nieznanych z miejsca pobytu.

Zarządzanie budynkami stanowiącymi własność osób nieznanych z miejsca pobytu odbywa się na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Przepisy te zobowiązują miasto do działania na rzecz nieznanego z miejsca pobytu właściciela, zgodnie z jego prawdopodobną wolą. Miasto, po ustaleniu właściciela nie może zwolnić się z obowiązku zarządzania (prowadzenia sprawy cudzej); stosownie do okoliczności winno oczekiwać jego zleceń, albo prowadzić sprawę dopóty, dopóki właściciel nie będzie mógł sam się nią zająć.

Miasto Nowy Sącz w okresie funkcjonowania Programu będzie prowadziło działania zmierzające do sukcesywnego zmniejszania ilości nieruchomości pozostających w ułamkowej współwłasności Miasta lub zarządzanych na zasadzie prowadzenia cudzej sprawy bez zlecenia. Szczegółowe zasady i harmonogram realizacji tych

działań zostanie opracowany przez Prezydenta Miasta i przyjęty do planu pracy właściwych komórek organizacyjnych Urzędu Miasta.

VIII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2004 – 2008 będą dochody z czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe, podatku od nieruchomości wpłacanego przez najemców lokali użytkowych oraz z opłat z tytułu reklam, a także środki finansowe budżetu Miasta pochodzące m. inn. ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

Planuje się, że przyjmując następujące założenia:

1. polityka czynszowa prowadzona będzie zgodnie z zadaniami określonymi w rozdziale V z uwzględnieniem zmiany powierzchni zasobu wynikającej ze sprzedaży lokali i budowy nowych
2. wpływy z wynajmu lokali użytkowych będą rosły średnio o 1% rocznie
3. ściągalność należności czynszowych utrzyma się na poziomie 90%
4. wpływy z reklam utrzymają się na stałym poziomie
5. utrzymany będzie stały poziom wpływów z podatku od nieruchomości z tytułu wynajmu lokali użytkowych
6. na stałym poziomie utrzymają się wpływy ze sprzedaży mieszkań (sprzedaż 2 800 m² rocznie za cenę ok. 1.400 zł / m² przy zastosowaniu 95 – procentowej bonifikaty)

przewiduje się, że w latach 2004-2008 osiągnięte zostaną następujące wpływy na sfinansowanie gospodarki mieszkaniowej:

(w tys. zł)

Lp.	Wpływy	2004	2005	2006	2007	2008
1	Czynsze z najmu lokali mieszkalnych	1 912,56	2 131,44	2 343,00	2 422,51	2 487,50
2	Czynsze z najmu lokali użytkowych	1 520,88	1 536,09	1 551,45	1 566,96	1 582,63
3	Reklamy	17,96	17,96	17,96	17,96	17,96
4	Podatek od nieruchomości od lokali użytkowych	150,84	150,84	150,84	150,84	150,84
5	Sprzedaż mieszkań	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
	RAZEM	3 802,24	4 036,33	4 263,25	4 358,27	4 438,93

IX. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszt modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty inwestycji.

Działania mające na celu poprawę warunków mieszkaniowych winne zmierzać w kierunku realizowania inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego i to zarówno bezpośrednio przez Miasto (w roku bieżącym planowane jest oddanie 20 mieszkań komunalnych – budynek przy ul. Batalionów Chłopskich i 15 socjalnych – budynek przy ul. Nawojowskiej 43) jak i Sąddeckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.. W latach przyszłych przewiduje się, że Miasto oraz STBS realizowało będzie etapami nowe osiedle na Błoniach (obok ul. 29 Listopada) – docelowo na osiedlu ma być wybudowanych ok. 450 mieszkań, w tym 72 mieszkania komunalne. Ponadto w okresie najbliższych 5 lat będą przeznaczone do remontu i adaptacji na cele mieszkalne budynki niemieszkalne, które straciły funkcje lokali użytkowych bądź biurowych z uwagi na niski oferowany standard lub posiadają mało atrakcyjną lokalizację.

Jak wynika z analizy wydatków poniesionych w 2002r. jednostkowe koszty utrzymania 1 m² zasobu mieszkaniowego w nieruchomościach stanowiących 100% własność Miasta lub pozostające w jej samoistnym władaniu nie odbiegają zasadniczo od kosztu utrzymania 1m² zasobu we wspólnotach mieszkaniowych.

Porównawcze zestawienie kosztów zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta i nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych, w których Miasto posiada udział na podstawie danych za 2002 rok

Koszty	zasób mieszkaniowy miasta bez zasobu we Wspólnotach Mieszkaniowych	Zasób mieszkaniowy miasta we Wspólnotach Mieszkaniowych
Koszty bieżącego utrzymania nieruchomości	407 920,62	1 085 549,73
Remonty i modernizacje	463 785,66	1 161 109,86
Razem	871 706,28	2 246 659,59
Zarząd razem /m ² Miesięcznie	1,21	1,18
Remonty razem /m ² Miesięcznie	1,38	1,27
Razem koszty/ m ² Miesięcznie	2,59	2,45

Na wyższy koszt utrzymania zasobu poza Wspólnotami Mieszkaniowymi wpływa, jak dotychczas, nieznacznie wyższy, niż we wspólnotach Mieszkaniowych, udział Miasta w finansowaniu zadań remontowo – modernizacyjnych. Tendencja ta sukcesywnie ulega zmianie na rzecz kosztów remontów we Wspólnotach Mieszkaniowych. Coraz większa świadomość właścicielska oraz odpowiedzialność za stan techniczny nieruchomości wspólnych wpływa na coraz częstsze decyzje Wspólnot Mieszkaniowych co do zwiększania zakresu robót remontowych w tych budynkach.

Przyjmując założenie, że:

1. planowane koszty bieżącego utrzymania (zarządzania) zasobu mieszkaniowego nie ulegną zasadniczej zmianie w stosunku do dotychczas ponoszonych
2. nakłady ponoszone w latach 2004 - 2008 na remonty mieszkań będą corocznie wyższe o 5% niż ponoszone w okresie poprzedzającym
3. realizowane będzie budownictwo mieszkaniowe w założonych wielkościach, tj. 20 mieszkań w 2004r., po 36 w latach 2005-2006 i po 40 w latach 2007-2008 (powierzchnia lokalu mieszkalnego – 40 m², koszt budowy – 1.300 zł/m² rosnący o 3 % rocznie w latach 2005-2008); w kosztach inwestycyjnych uwzględniono także budowę, w latach 2005-2006, 40 mieszkań socjalnych, których realizacja jest uwarunkowana wdrożeniem rządowego programu budownictwa socjalnego (powierzchnia lokalu mieszkalnego – 25m², koszt budowy – 1.100, zł/m²)

przewiduje się, że koszty utrzymania zasobu z uwzględnieniem nakładów inwestycyjnych będą kształtowały się na następującym poziomie (w tys. zł)

Lp.	Koszty	2004	2005	2006	2007	2008
1	Zarządzanie lokalami komunalnych	1 570,99	1 520,59	1 528,15	1 532,11	1 521,31
2	Remonty budynków	840,00	882,00	926,10	972,41	1 021,03
3	Budowa nowych mieszkań	1 560,00	2 478,16	2 536,00	2 272,87	2 341,06
4	Inne	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
I.	RAZEM	4 370,99	5 280,75	5 390,25	5 177,39	5 283,39

X. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

Przedstawiona, w rozdziałach poprzedzających, analiza bieżącej sytuacji mieszkaniowej w mieście - w kontekście stanu technicznego zasobu, wymogów remontowych, a także potrzeb mieszkaniowych - wskazuje na konieczność podjęcia pilnych działań zmierzających do poprawy tej sytuacji. Dalsze utrzymywanie zasobu mieszkaniowego jedynie w stanie „niepogorszonego” tak naprawdę pogarsza jego jakość, strukturę i uniemożliwia realizowanie zadań własnych gminy w zakresie gospodarowania tym zasobem.

Do najpilniejszych działań należy podejmowanie remontów kapitałnych zasobu i realizowanie inwestycji mieszkaniowych tak w zakresie tzw. budownictwa komunalnego (lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony) jak i , a może przede wszystkim, budownictwa socjalnego.

Analizując planowane przychody z zasobu komunalnego oraz przewidywane wydatki związane z jego utrzymaniem można zauważyć, że wpływy pokrywają jedynie koszty bieżącego utrzymania oraz drobnych remontów. Działania inwestycyjne tak w zakresie remontów kapitałnych jak i inwestycji budowlanych wymagają dodatkowego zasilenia z zewnętrznych źródeł finansowania. Należy podkreślić, że planowane przychody uwzględniają podniesienie stawek czynszowych z tytułu wynajmu lokali. Większa, niż planowana , dynamika zmiany stawek czynszowych pozwoliłaby na ograniczenie konieczności zasilania się zewnętrznymi źródłami finansowania. Jednak, ze względu na trudną sytuację mieszkańców miasta, założony wzrost stawek czynszowych jest minimalny.

W tabeli poniżej przedstawiono zestawienie planowanych, w latach 2004-2008, wpływów z zasobu mieszkaniowego oraz wydatków związanych z jego utrzymaniem, wskazując jednocześnie źródła finansowania planowanego budownictwa mieszkaniowego. Z przedstawionych wyliczeń wynika, że podejmowanie działań inwestycyjnych wymaga zaangażowania dodatkowych, poza wpływami z zasobu lokalowego miasta, środków finansowych. W tabeli tej przedstawiono także

procentowy wskaźnik realizacji, w tym okresie, planowanych potrzeb w zakresie wynajmu lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta. Wynika z niego, że jedynie nowe budownictwo mieszkaniowe jest w stanie zwiększyć możliwości miasta w zakresie realizacji zadania pn. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dalsze realizowanie tego obowiązku wyłącznie w oparciu o tzw. naturalny ruch ludności nie pozwoli na poprawę stopnia zaspokojenia tych potrzeb i utrzyma je na poziomie nie wyższym niż 10%. Jest to wskaźnik daleko nie satysfakcjonujący tak mieszkańców Miasta, jak i podmioty odpowiedzialne za jego rozwój.

Zbiornicze zestawienie planowanych wpływów i wydatków z określeniem poziomu zaangażowania dodatkowych środków finansowych oraz wskaźnika realizacji przewidywanych potrzeb mieszkaniowych w latach 2004-2008

Wyszczególnienie	2004	2005	2006	2007	2008
WPŁYWY	3 802,24	4 036,33	4 263,25	4 358,27	4 438,93
KOSZTY ogółem	4 370,99	5 280,75	5 390,25	5 177,39	5 283,39
w tym:					
koszty bieżącego utrzymania zasobu	1 970,99	1 920,59	1 928,15	1 932,11	1 921,31
remonty budynków	840,00	882,00	926,10	972,41	1 021,03
Inwestycje	1 560,00	2 478,16	2 536,00	2 272,87	2 341,06
Różnica między wpływami i kosztami bieżącego utrzymania zasobu wraz z remontami	991,25	1 233,74	1 409,00	1 453,76	1 496,60
nadwyżka na inwestycje	991,25	1 233,74	1 409,00	1 453,76	1 496,60
Niedobór "wewnętrznych" źródeł finansowania inwestycji mieszkaniowych	568,75	1 244,42	1 127,00	819,12	844,46
Planowana wielkość zewnętrznego zasilania realizacji zadań inwestycyjnych narastająco w latach 2004-2008 4.603,76 tys. zł					
Ilość mieszkań do zasiedlenia					
Mieszkania z odzysku	20	20	20	20	20
Mieszkania nowo wybudowane*)	20	56	56	40	40
Razem	40	76	76	60	60
% realizacji przewidywanych potrzeb mieszkaniowych	17,02%	32,34%	32,34%	29,27%	30,77%
% realizacji przewidywanych potrzeb mieszkaniowych bez realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych	8,51%	8,51%	8,51%	9,76%	10,26%

*) z uwzględnieniem planowanych do realizacji mieszkań socjalnych, co uwarunkowane jest wejściem w życie rządowego programu budownictwa socjalnego

Dla skutecznego wykonania zamierzeń zawartych w przedstawionym programie, w szczególności w zakresie zracjonalizowania i poprawy wykorzystania mieszkaniowego zasobu Miasta, prowadzone będą działania polegające na:

1. sporządzeniu wykazu terenów stanowiących własność miasta, które będą mogły być przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez Miasto i,

ewentualnie, inne podmioty, z którymi miasto nie wyklucza współpracy w tym zakresie

2. sporządzeniu wykazu nieruchomości , które mogą zostać objęte programem adaptacji na cele mieszkaniowe
3. zwiększeniu, w budżecie miasta, środków na budownictwo mieszkaniowe
4. rozpoznaniu możliwości pozyskania zewnętrznych środków finansowych na realizację zamierzeń zawartych w niniejszym programie
5. podjęciu działań zmierzających do regulacji stanów prawnych we Wspólnotach Mieszkaniowych w których Miasto posiada mniej niż 20% udziałów, nieruchomościach w których Miasto jest współwłaścicielem, a także nieruchomościach dla których prowadzony jest przez miasto zarząd bez formalnego zlecenia, poprzez:
 - a) sprzedaż mieszkań we Wspólnotach Mieszkaniowych w których Miasto posiada mniej niż 20% udziałów ich najemcom, a w przypadku odmowy – wykwaterowanie ich do lokali zamiennych i sprzedaż lokali w drodze przetargu,
 - b) sprzedaż w drodze przetargu udziałów we współwłasnościach,
 - c) prowadzenie postępowań zmierzających do zniesienia współwłasności
 - d) opracowaniu szczegółowych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność osób trzecich, dla których miasto prowadzi zarządzanie rzeczą cudzą bez zlecenia
 - e) podjęcie działań mających na celu ustalenie właścicieli prywatnych budynków, dla których miasto realizuje zarządzanie, celem przekazania zarządu i zwolnienia miasta z obowiązku prowadzenia cudzej sprawy bez zlecenia

Sprawozdanie z realizacji zadań zawartych w niniejszym programie przedstawiane będzie Radzie Miasta przez Prezydenta Miasta w cyklach rocznych.

W sprawozdaniu zawarta będzie informacja dotycząca stopnia realizacji założeń programu, jego efekty i problemy związane z jego wdrażaniem. Roczny raport umożliwi nie tylko ocenę założeń programowych, ale także ich ewentualną weryfikację i modyfikację wynikającą, między innymi ze skutków przystąpienia Polski do Unii Europejskiej.