

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHOCIWEL NA LATA 2018-2022**

Rozdział I

Wprowadzenie

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez radę gminy w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

3. Program wprowadza politykę dotyczącą gminnego zasobu, stanowioną na okres kilku lat, dla której punktem wyjścia są dane o zasobach mieszkaniowych Gminy, ich stanie, potrzebach mieszkańców, przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

4. Zgodnie z ustawą wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chociwel został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności.

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- b) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- c) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- d) analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,

e) 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;

f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

g) 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;

h) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- planowaną sprzedaż lokali.

5. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

a) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Chociwel,

b) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego w uzasadnionych finansowo i organizacyjnie przypadkach,

c) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

6. Gmina w okresie objętym programem będzie powiększać pule mieszkań przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przez mieszkańców we własnym zakresie.

Rozdział II

Definicje

Ilekcroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chociwel na lata 2018 – 2022,
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Chociwel,
- 3) Burmistrzu lub organie wykonawczym gminy – należy przez to rozumieć Burmistrza Chociwla,
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.
- 5) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 z dnia 24 czerwca 1994 r. ustawy o własności lokali (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.).

Rozdział III

Istniejący stan faktyczny w zakresie wielkości i stanu zasobu

Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych na dzień 30 czerwca 2017 r. wynosiła 2.805,89 m² z czego:

- w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy – 216,03 m²,
- w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – 2589,86 m².

Na dzień 30 czerwca 2017 r. Gmina dysponowała dziewięcioma lokalami socjalnymi położonymi w miejscowości Lisowo nr 20 o powierzchni ogółem 409,66 m² i jednym lokalem socjalnym w Chociwlu przy ul. Zwycięzców 17/1a o powierzchni użytkowej 26 m².

Struktura wiekowa budynków i lokali wchodzących w skład gminnego zasobu prezentuje: (tabela 1 i 2).

Tabela 1

Budynki stanowiące wyłączną własność Gminy

<i>I.p.</i>	<i>Wiek budynków</i>	<i>Liczba budynków</i>	<i>Pow. w m²</i>	<i>Liczba lokali</i>
1	wybudowane przed 1945 r.	2	216,03	4
2	wybudowane po roku 1945	0	0	0

Tabela 2

Budynki stanowiące współwłasność Gminy (wspólnoty mieszkaniowe)

<i>I.p.</i>	<i>Wiek budynków</i>	<i>Liczba budynków</i>	<i>Pow. lokali komunalnych w m²</i>	<i>Liczba lokali komunalnych</i>
1	wybudowane przed 1945 r.	3	2535,96	57
2	wybudowane po roku 1945	1	53,90	1

Liczba lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy na dzień 30 czerwca 2017 r. wynosiła 4, natomiast liczba lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy wynosiła 58.

Na terenie Gminy znajdują się 34 budynki, w których zlokalizowane są lokale gminne, w tym 2 budynki stanowiące wyłączną własność Gminy oraz 32 budynki należące do wspólnot mieszkaniowych.

Średnia wielkość lokalu mieszkalnego w zasobie wynosi 45,25 m².

Wyposażenie lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego w media prezentuje tabela nr 3.

Wyposażenie w media lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego

<i>I.p.</i>	<i>Rodzaj urządzenia lub instalacji</i>	<i>Liczba lokali</i>
1	wodociąg sieciowy	62
2	Kanalizacja	40
3	gaz przewodowy	-
4	centralne ogrzewanie	0
5	centralna ciepła woda	0

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

W chwili obecnej stawki czynszu w lokalach komunalnych są zróżnicowane ze względu na standard lokali i ulegają obniżeniu w oparciu o czynniki ujęte w kategoriach zaszeregowania lokali.

Zestawienie kategorii lokali i stawek czynszu przedstawia tabela nr 4.

Legenda do tabeli nr 4

- /1/ peryferyjna strefa dotyczy mieszkań zlokalizowanych na wsiach,
- /2/ budynki o stanie technicznym powyżej przeciętnej to budynki przejęte od Fabryki Domów przy ul. Wojska Polskiego oraz na osiedlu przy ul. H. Dąbrowskiego,
- /3/ budynki o stanie technicznym poniżej przeciętnej to budynki przy ul.: Dworcowa 4, Dworcowa 8c, Wolności 1, Rynkowa 2,, Kamienna 3,
- /4/ lokale usytuowane na parterze lub piętrze,
- /5/ lokale na kondygnacji piwnicznej, na poddaszach, zaadaptowane z budynków gospodarczych.

tabela 4

Usytuowanie lokalu w budynku	Niekorzystne /5/	-10	0,0946	0,0803	0,0649	0,0495	0,0341
	Korzystne /4/	+10	0,0946	0,0803	0,0649	0,0495	0,0341
Stan techniczny budynku	Poniżej przec. /3/	-10	0,0946	0,0803	0,0649	0,0495	0,0341
	Przeciętna	0	-	-	-	-	-
	Ponad przec. /2/	+10	0,0946	0,0803	0,0649	0,0495	0,0341
Strefa	Peryferyjna /1/	90	0,774	0,657	0,531	0,405	0,279
	Centralna	110	0,946	0,803	0,649	0,495	0,341
% Baza		100	86	73	59	45	31
Stan wyposażenia lokali w instalacje		Lokale o wspólnym standardzie z c.o. W nowym budownictwie	Lokale wyposażone we wszystkie urządzenia z c.o.	- z łazienką i wc bez c.o.	- tylko z wc lub łazienką	- tylko z wod.-kan.	- bez wod.-kan.

Zakłada się utrzymanie dotychczasowego podziału kategorii lokali mieszkalnych opartego na standardzie poszczególnych lokali.

Stawka bazowa czynszu w roku 2016 wynosiła 4,81 zł/m².

Uśredniona stawka czynszu wyliczona na podstawie wszystkich kategorii zaszerogowania wynosiła 3,27 zł/m².

Nominalna wysokość czynszu (z pominięciem opłat za media) dla uśrednionej wysokości czynszu 3,27 zł/m² wynosi 110.103,32 zł, co oznacza, iż uśredniony czynsz (nie uwzględniający opłat za media) za lokal mieszkalny w zasobie Gminy wynosi 147,99 zł miesięcznie i 1775,86 zł rocznie. Jednakże faktyczne wpływy z czynszów są mniejsze z powodu niskiej ściągłości i nieregularnych płatności.

Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 25 marca 2016 r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w Województwie Zachodniopomorskim w okresie od 1 kwietnia 2016 r. do 30 września 2016 r. wynosi 3.530 zł. Pożądana wielkość czynszu wynosi rocznie 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, tj. 105,90 zł/m² rocznie (8,83 zł/m² miesięcznie). W chwili obecnej stawka czynszu za lokal mieszkalny w zasobie mieszkalnym Gminy Chociwel stanowi 1,1 % wartości odtworzeniowej lokalu.

Planowanie zmiany wysokości czynszu mogą spowodować (przy założeniu realizacji podwyżek czynszu w maksymalnej wysokości) uzyskanie w 2017 r. wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej na poziomie 2,89 % obecnej wartości. Należy jednak przyjąć, iż wskaźnik ten w rzeczywistości nie osiągnie przyjętego poziomu z uwagi na rosnące koszty w budownictwie i przewidywany dalszy i bardziej dynamiczny wzrost wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków.

Wysokość czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu będzie podnoszona maksymalnie o 10%, z częstotliwością co 12 miesięcy. Oznacza to, że w poszczególnych latach stawka czynszu będzie wynosić poniżej.

Do kalkulacji przyjęto zasadę, iż stosunek stawki czynszu podstawowego do stawki czynszu średniego pozostanie na niezmiennym poziomie w stosunku do danych z 2016r.

Rok bazowy 2016.

- stawka bazowa czynszu 4,81 zł za 1m² powierzchni lokalu
- średnia stawka czynszu 3,27 zł za 1 m² powierzchni lokalu (68% stawki bazowej)
- stawka najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym – 1,28 zł za 1 m² powierzchni lokalu

Stawka bazowa czynszu za lokal mieszkalny:

- rok 2017 5,29 zł,
- rok 2018 5,82 zł,
- rok 2019 6,40 zł,
- rok 2020 7,04 zł,
- rok 2021 7,74 zł,
- rok 2022 8,51 zł.

Maksymalna stawka średnia czynszu za lokal mieszkalny:

- rok 2017 3,60 zł,
- rok 2018 3,96 zł,
- rok 2019 4,36 zł,
- rok 2020 4,80 zł,
- rok 2021 5,28 zł,
- rok 2022 5,81 zł.

Czynsz w lokalach socjalnych będzie ustalony na poziomie 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Prognozowana stawka czynszu za lokal socjalny:

- rok 2017 1,41 zł,
- rok 2018 1,55 zł,
- rok 2019 1,71 zł,
- rok 2020 1,88 zł,
- rok 2021 2,07 zł,
- rok 2022 2,28 zł.

Rozdział V

Planowana sprzedaż lokali w latach 2018- 2022

Z gminnego zasobu lokalowego Gminy Chociwel w latach 2012 - 2016 sprzedano 57 lokali o średniej powierzchni 53,58 m². Dane te posłużyły do oszacowania zmiany wielkości zasobu we wskazanych latach.

Przyjęto założenie, iż w 2017 r. sprzedane zostaną 3 lokale mieszkalne dzięki systemowi bonifikat. Natomiast w kolejnych latach sprzedaż roczna będzie się kształtować na następującym poziomie:

- rok 2018 3,
- rok 2019 3,
- rok 2020 3,
- rok 2021 3,
- rok 2022 2.

Dla celów kalkulacji przyjęto średnioroczną planowaną sprzedaż na poziomie 5%.

Rozdział VI

Analiza potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji

Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących własność i współwłasność (wspólnoty mieszkaniowe) gminy, w latach 2018 – 2022 prezentują tabele nr 5 i 6. Wartości wskazane w tabeli odzwierciedlają nakłady, jakie należałoby ponieść, by zasób utrzymać w stanie niepogorszonym oraz wykonać inne niezbędne prace oraz wykonać remonty kapitalne substancji mieszkaniowej w przypadkach koniecznych.

Dokonując alokacji potrzeb remontowych na poszczególne lata obowiązywania programu przyjęto założenie równomierności kosztów. Założenie to uwzględnia fakt sukcesywnego zmniejszania się wielkości zasobu w wyniku przyjętego planu sprzedaży, przy jednoczesnym relatywnie ponad proporcjonalnym wzroście potrzeb remontowych pozostałej części zasobu, spowodowanej faktem, iż w gestii Gminy będzie pozostawał zasób o coraz niższym standardzie i stanie technicznym.

Tabela 5

Potrzeby remontowe w budynkach komunalnych w zł.

<i>l.p.</i>	<i>zakres remontu</i>	<i>rok 2018</i>	<i>rok 2019</i>	<i>rok 2020</i>	<i>rok 2021</i>	<i>rok 2022</i>	<i>łącznie</i>
1	Remont dachu	-	50.000	-	-	-	50.000
2	Wymiana okien i drzwi	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	5.000
3	Wymiana pieców kaflowych i kuchni	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	25.000
4	Bieżące konserwacje	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	5.000

Łączne koszty remontów 4 mieszkań gminnych szacowane są na kwotę 85.000 zł., w tym:

- remont dachu - 50.000 zł,
- wymiana okien i drzwi - 5.000 zł,
- wymiana pieców i kuchni - 25.000 zł,
- bieżące konserwacje - 5.000 zł.

Tabela 6

Potrzeby remontowe w budynkach funkcjonujących wspólnot mieszkaniowych w zł.

<i>l.p.</i>	<i>zakres remontu</i>	<i>rok 2018</i>	<i>rok 2019</i>	<i>rok 2020</i>	<i>rok 2021</i>	<i>rok 2022</i>	<i>łącznie</i>
1	Remonty dachów	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	175.000
2	Malowanie klatek schodowych	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	15.000
3	Wymiana okien i drzwi	3000	3.000	3.000	3.000	3.000	15.000
4	Wymiana pieców kaflowych i kuchni	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	40.000
5	Bieżące konserwacje	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	10.000

Z uwagi na wielkość udziału Gminy we wspólnotach, ciężar finansowy przypadający na potrzeby remontowe wszystkich budynków wspólnot mieszkaniowych w latach 2018 – 2022 szacuje się na ok. 255.000 zł. Trzeba dodać, iż wola realizacji remontu w przypadku wspólnot zależy od podjęcia stosownej uchwały przez właścicieli lokali, tworzących wspólnotę, przedstawić zatem można jedynie szacunki hipotetyczne co do kwot wydatkowanych w latach kolejnych na remonty. Ponadto Gmina czyni starania by zmniejszyć swój udział w budynkach wspólnotowych.

Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami Gminy, których skala będzie uzależniona od realnych możliwości finansowych Gminy, tym niemniej, zdefiniowanie tych potrzeb jest niezbędne dla uzyskania realistycznego obrazu stosunku gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział VII

Koszty utrzymania zasobu lokalowego Gminy Chociwel w latach 2018-2022

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Koszty utrzymania zasobów komunalnych obejmują dwa podstawowe elementy:

- a) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
- b) koszty utrzymania technicznego lokali.

W przypadku nieruchomości wspólnych właściciele lokali mieszkalnych ponoszą wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Uiszczają także zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w formie bieżących opłat. Opłaty te podlegają rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w cyklach rocznych. Zakłada się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą systematycznie wzrastały, co spowodowane jest wzrostem zaliczek eksploatacyjnych i stawek remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Przewidywane wydatki Gminy na utrzymanie zasobu w kolejnych latach prezentuje tabela nr 7.

Tabela 7

Rzeczywiste koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w zł

<i>I.p.</i>	<i>Rodzaj kosztu</i>	<i>rok 2018</i>	<i>rok 2019</i>	<i>rok 2020</i>	<i>rok 2021</i>	<i>rok 2022</i>
1	Wynagrodzenie zarządcy	7.773	7.365	6.927	6.549	6.141
2	Koszt energii	3.550	3.550	3.550	3.550	3.550
3	remonty i bieżące konserwacje	58.000	108.000	58.000	58.000	58.000
4	Wpłaty na fundusz remontowy	30.159	28.576	26.993	25.410	23.827
5	Zakup usług kominiarskich	18.813	18.000	18.000	18.000	18.000
	łącznie	118.295	165.491	113.470	111.509	109.518

Powyższa tabela została opracowana w oparciu o następujące założenia:

1. Wynagrodzenie zarządcy w 2017 roku przyjęto na średnim poziomie 0,25 zł/m² dla zasobu wielkości 2591 m² oraz przy założeniu, iż wielkość zasobu będzie ulegała zmniejszeniu średnio o 5% rocznie.
2. Koszt energii przyjęto jako wartość stałą.
3. Przyjęto 20%-owy w skali roku wzrost kosztów materiałów oraz kosztów bieżących remontów i konserwacji, przy założeniu jednoczesnego spadku wydatków o 5 % wynikającego się ze zmniejszania się wielkości zasobu mieszkaniowego.
4. Wpłaty na fundusz remontowy za lokale gminne we wspólnotach przyjęto w średniej wysokości 0,97 zł/m², przy założeniu stałej wysokości wpłat oraz spadku wielkości zasobów o 5 % rocznie. Jako rok bazowy przyjęto rok 2017, obliczając wielkość według przyjętej stawki, dla wielkości zasobów we wspólnotach 2591 m².
5. Zakup usług kominiarskich przyjęto jako wartość stałą.

Tabela nr 7 nie uwzględnia kosztów nieściągniętych opłat za czynsz i media, ponieważ poziom ściągłości tych opłat będzie uzależniony od skuteczności działań windykacyjnych zarządcy zasobu.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Chociwel w latach 2018 – 2022 będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz wpływy z tytułu sprzedaży tychże lokali. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą również wpływy z czynszów najmu lokali użytkowych należących do Gminy.

Nadwyżka uzyskana z tytułu najmu, po pokryciu wydatków na utrzymanie bieżące i techniczne lokali będzie wydatkowana na zaadaptowanie dawnej szkoły w Kani na 6 lokali socjalnych.

Planuje się na ten cel pozyskać środki pomocowe z Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie w wysokości 45% wartości przedsięwzięcia.

Przewiduje się następujące źródła finansowania zasobu mieszkaniowego:

- a) czynsze za lokale mieszkalne,
- b) czynsze za lokale użytkowe,
- c) środki ze sprzedaży lokali,
- d) dotacje budżetowe.

Gmina Chociwel nie przewiduje sprzedaży lokali użytkowych ze względu na ich dochodowość i związaną z tym możliwość sfinansowania z tego źródła potrzeb mieszkaniowych.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy uwzględnia planowaną sprzedaż lokali w wysokości 5 % rocznie.

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu będzie na koniec poszczególnych lat wynosić odpowiednio:

- rok 2018 - 2455 m²,
- rok 2019 - 2319 m²,
- rok 2020 - 2183 m²,
- rok 2021 - 2047 m²,
- rok 2022 - 1957 m².

Tabela nr 8 prezentuje prognozę wpływów z czynszu (bez mediów) oraz sprzedaży lokali przy uwzględnieniu obowiązywania średniej stawki czynszu na poziomie określonym w Rozdziale IV. Przyjęto ściągłość czynszów na poziomie 80 %. W oparciu o dotychczasowe wpływy ze sprzedaży lokali przyjęto stałą uśrednioną wysokość wpływów ze sprzedaży w wysokości 1883 zł/lokal.

Planowane wpływy z czynszów i sprzedaży lokali w zł.

<i>I.p.</i>	<i>Źródła przychodów</i>	<i>rok 2018</i>	<i>rok 2019</i>	<i>rok 2020</i>	<i>rok 2021</i>	<i>rok 2022</i>
1	Czynsz (bez mediów)	93.773	93.329	92.612	91.581	90.199
2	Sprzedaż lokali	5.649	3.766	1.883	1.883	1.883
	łącznie	99.422	93.333	94.495	93.464	92.082
	Przewidywana wielkość zasobu w m²	2455	2319	2183	2047	1957

Rozdział VIII

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.

Gmina Chociwel na koniec miesiąca września 2017 r. wypowiedzie za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia dalszy zarząd wszystkim nieruchomościom wspólnym na terenie miasta i wsi. Z dniem 01.01.2018 roku zarząd nieruchomościami wspólnymi przejmą Wspólnoty Mieszkaniowe poszczególnych budynków.

Gmina zamierza uiszczać Wspólnotom Mieszkaniowym koszty zarządu i kwoty przeznaczone na fundusz remontowy oraz uczestniczyć w remontach budynków w udziale procentowym przypadającym na Gminę.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Krzysztof Zych