

Załącznik
do Uchwały Nr XXIII/48/2008
Rady Miejskiej Ruciane-Nida
z dnia 26 czerwca 2008 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RUCIANE-NIDA NA LATA 2008 – 2012

1. prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

a/ wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych na dzień 31 stycznia 2008 r.

Zgodnie z prowadzoną ewidencją zasobu mieszkaniowego gminy Ruciane-Nida wielkość i stan zasobów przedstawia się następująco :

I. lokale mieszkalne w mieście Ruciane-Nida w administracji Zakładu Usług Komunalnych :

1. Ruciane-Nida Aleja Wczasów 12 – 5 mieszkań o powierzchni 257,89 m²,
2. Ruciane-Nida ul. Mazurska 7 – 3 mieszkania o powierzchni 151,87 m²,
3. Ruciane-Nida ul. Mazurska 13 – 1 mieszkanie o powierzchni 31,00 m²,
4. Ruciane-Nida ul. Wiejska 10 – 1 mieszkanie o powierzchni 69,67 m²,
5. Ruciane-Nida ul. Wiejska 43 – 3 mieszkania o powierzchni 103,95 m²,
6. Ruciane-Nida ul. Ogrodnicza 6 – 3 mieszkania o powierzchni 93,40 m²,

II. Lokale w administracji Wspólnot Mieszkaniowych :

1. Ruciane-Nida ul. Kwiatowa 7 – 36 mieszkań o powierzchni 2.000,25,
2. Ruciane-Nida ul. Kwiatowa 4 – 18 mieszkań o powierzchni 795,92 m²,
3. Ruciane-Nida ul. Kolejowa 8 - 8 mieszkań o powierzchni 342,34 m²,
4. Ruciane-Nida ul. Mazurska 3 – 3 mieszkania o powierzchni 182,46 m²,
5. Ruciane-Nida ul. Mazurska 5B – 1 mieszkanie o powierzchni 25,70 m²,
6. Ruciane-Nida Aleja Wczasów 6 – 2 mieszkania o powierzchni 127,27 m²,
7. Ruciane-Nida Aleja Wczasów 5 – 5 mieszkań o powierzchni 91,4 m²,
8. Ukta 23 – 6 mieszkań o powierzchni 267,31 m².

III. Lokale socjalne w administracji Zakładu Usług Komunalnych :

1. Ruciane-Nida ul. Ogrodnicza 8 – 6 lokali o powierzchni 199,06 m²,
2. Ruciane-Nida ul. Rzemieślnicza 15 – 6 lokali o powierzchni 150,86 m²,
3. Ruciane-Nida ul. Boczna 2 – 4 lokale o powierzchni 122,56 m²,
4. Ruciane-Nida ul. Boczna 4 – 1 lokal o powierzchni 52,75 m².

IV. Lokale mieszkalne w gminie Ruciane-Nida w administracji ZUK-u:

1. Ukta 11 – 1 mieszkanie o powierzchni 92,94 m²,
2. Śwignajno 7 – 4 mieszkania o powierzchni 171,40 m²,
3. Śwignajno 37 – 1 mieszkanie o powierzchni 46,0 m²,
4. Osiniak 14 – 3 mieszkania o powierzchni 94,49 m²,
5. Osiniak 37 – 1 mieszkanie o powierzchni 50,74 m²,
6. Gałkowo 40 – 2 mieszkania o powierzchni 146,0 m²,
7. Nowa Ukta 26 – 2 mieszkania o powierzchni 127,78
8. Wejsuny 46 – 1 mieszkanie o powierzchni 56,0 m²,

9. Wejsuny 86 – 1 mieszkanie o powierzchni 79,65 m².
10. Śwignajno 24 – 1 mieszkanie o powierzchni 56,10 m².

V. Lokale socjalne z terenu gminy Ruciane-Nida w administracji ZUK-u :

1. Ładne Pole 20 – 3 lokale o powierzchni 117,52 m².

Ogółem Gmina Ruciane-Nida posiada 139 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 6.104,28 m², z czego :

- w administracji Zakładu Usług Komunalnych - 40 mieszkań o powierzchni użytkowej – 1.628,88 m², średnia powierzchnia mieszkania wynosi 40,72 m².
- w administracji Wspólnot Mieszkaniowych – 79 mieszkań o powierzchni użytkowej 3.832,65 m², średnia powierzchnia mieszkania wynosi 48,51 m².

Ponadto Gmina posiada 20 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 642,75 m² (średnia powierzchnia lokalu wynosi 32,13 m²) w administracji Zakładu Usług Komunalnych w Rucianem-Nidzie.

b/ przewidywana wielkość zasobów mieszkaniowych w latach 2008-2012.

W latach 2008-2012 planuje się sprzedaż co najmniej 15 mieszkań rocznie. Stan ilościowy na koniec 2012 r. winien wynosić nie więcej niż 79 mieszkań o łącznej powierzchni 3.469,34 m².

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

Na podstawie przeprowadzonych przez Zakład Usług Komunalnych w Rucianem-Nidzie oględzin budynków i opracowanej prognozy remontów i modernizacji budynków mieszkalnych, plan remontów w latach 2008 – 2012 przedstawia się następująco :

l.p	ADRES	Stan techniczny	NAKŁADY
1	Śwignajno 7	Wymiana pokrycia dachowego	62.000 zł
2	Śwignajno 20	Wzmocnienie ścian fundamentowych	9.000 zł
3	Śwignajno 37	Dobry	
4	Gałkowo 40	Przebudowa komina	6.000 zł
5	Wejsuny 46	Dobry	
6	Wejsuny 86	Dobry	
7	Ruciane-Nida, ul. Mazurska 13	Dobry	
8	Ruciane-Nida, Al.Wczasów 12	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa kominów ponad dachem	12.000 zł
9	Ruciane-Nida, ul. Mazurska 7	Wymiana pokrycia dachowego	8.000 zł
10	Ruciane-Nida, ul. Boczna 4	Wymiana częściowa konstrukcji dachu /krokwie/wraz z pokryciem z papy. Wymiana obróbek blacharskich, docieplenie budynku	21.000 zł 15.000 zł
11	Ruciane-Nida ul. Boczna 4a	Wymiana pokrycia dachowego oraz rynien i rur spustowych	5.000 zł

12	Ruciane-Nida, ul. Wiejska 43	Remont kapitalny budynku	35.000 zł
13	Ruciane-Nida ,ul. Wiejska 10	Wykonanie izolacji poziomej i pionowej ścian fundamentowych.. Wymiana podłóg drewnianych	14.000 zł
14	Osiniak 37	Budynek do rozbiórki	
15	Osiniak 14	Modernizacja inst.wod-kan, remont dachu	24.000 zł
16	Ukta 11	Remont szamba	8.000 zł
17	Ruciane-Nida, ul. Ogrodnicza 8	Remont dachu: wymiana pokrycia dachu z częściową wymianą krokwi, ołączenia. Wymiana rynien i rur spustowych	15.000 zł
18	Ruciane-Nida, ul. Rzemieślnicza 15	Remont dachu: wymiana pokrycia dachu z częściową wymianą krokwi, ołączenia. Wymiana rynien i rur spustowych	15.000 zł
19	Ruciane-Nida, ul. Ogrodnicza 6	Dobry	
20	Nowa Ukta 26	Dobry	
	WSPÓLNOTY		
1	Ukta 23	Remont klatki schodowej, wymiana okien na klatce schodowej, elewacja budynku i docieplenie, Wymiana instalacji wod-kan	20.000 zł 2.000 zł 50.000 zł 5.000 zł
		RAZEM	326 000,00

Według powyższego planu remontów i modernizacji lokali mieszkalnych, należy co roku przeznaczyć 81.500,00 zł. ($326\ 000,00 \div 4 \text{ lata} = 81.500,00 \text{ zł.}$) na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu Gminy.

Środki własne uzyskiwane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rucianem-Nidzie z czynszów najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych kształtują się w wysokości 79.554,89 zł rocznie (bez lokali użytkowych). Wpływy z tytułu czynszów za lokale użytkowe w wysokości 108.718,95 zł rocznie pokrywają w 86% koszty utrzymania tych lokali.

Na wykonanie powyższych remontów Zakład może przeznaczyć 28% uzyskanych środków, co może być niewystarczające. Dlatego konieczna jest dotacja Gminy. Gmina pozyska środki finansowe ze sprzedaży mieszkań komunalnych. Zasoby mieszkaniowe zakwalifikowane jako dobre, stanowiące 54% ogółu lokali, to zasoby nie wymagające większych remontów przed 2012 r. Nie oznacza to, że nie pochłoną one żadnych środków finansowych, gdyż wiele z tych budynków wybudowanych jest 20 – 40 lat temu i wykazują znaczny stopień zużycia technicznego.

3. Udział Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych.

Gmina Ruciane-Nida jest członkiem następujących Wspólnot Mieszkaniowych :

- ul. Kwiatowa 4 „CZWÓRKA” – 18 mieszkań – 32,40% udziałów,
- ul. Kwiatowa 7 – 36 mieszkań – 61,06% udziałów
- ul. Kolejowa 8 - 8 mieszkań – 33,37% udziałów,
- ul. Mazurska 3 – 3 mieszkania – 50,28% udziałów,
- ul. Mazurska 5B – 1 mieszkanie – 15,35% udziałów,
- Aleja Wczasów 5 – 5 mieszkań – 32,78% udziałów,
- Aleja Wczasów 6 – 2 mieszkania – 35,62% udziałów,
- Ukta 23 – 6 mieszkań – 70,4% udziałów

Na lata 2008 – 2012 Gmina planuje dofinansowanie funduszu remontowego następujących Wspólnot :

- ul. Kwiatowa 4 – do ustalenia przez Radę
- ul. Kwiatowa 7 - do ustalenia przez Radę
- ul. Kolejowa 8 – do ustalenia przez Radę
- ul. Mazurska 3 – do ustalenia przez Radę
- ul. Mazurska 5B - do ustalenia przez Radę
- Aleja Wczasów 5 – do ustalenia przez Radę
- Aleja Wczasów 6 – do ustalenia przez Radę

4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców tych lokali następuje za cenę równą wartości lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z zasadami określonymi w art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Bonifikaty od ceny lokali, przy sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców wynoszą:
 - 1) 90 % - gdy nabywca dokonuje zapłaty należności jednorazowo;
 - 2) 80 % - gdy nabywca dokonuje zapłaty należności w ratach.
3. Udzielona bonifikata obejmuje należność z tytułu zwaloryzowanej kaucji podlegającej zwrotowi w związku z nabyciem prawa własności samodzielnego lokalu mieszkalnego.
4. Na wniosek nabywcy cena lokalu mieszkalnego sprzedawanego w drodze bezprzetargowej zostanie rozłożona na raty roczne, maksymalnie na okres nie dłuższy niż 10 lat.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ruciane - Nida.

Rok	2008	2009	2010	2011	2012
Prognoza sprzedaży mieszkań	20	18	18	17	15
Razem	88				

W okresie objętym Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ruciane – Nida planowana jest, przede wszystkim sprzedaż lokali w budynkach o małej powierzchni użytkowej i dużych potrzebach remontowych w celu szybszego zbycia całych budynków. Gmina będzie dążyć do utrzymania bazy lokalowej na niezbędnym poziomie. W latach 2010 – 2012 planowana jest budowa lokali socjalnych, na które jest duże zapotrzebowanie, ewentualnie zakup kontenerów mieszkalnych dla najemców uchylających się od płatności za czynsz.

5. Zasady polityki czynszowej.

5.1. Zgodnie z art. 7 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) ustalając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, należy uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności : położenie budynku, położenie lokalu, wyposażenie budynku i lokalu, ogólny stan techniczny budynku.

Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy 3 % wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w art. 8a, ust. 4a albo ust. 4e (Dz. U. 05. 31. 266 – tekst jednolity)

5.2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

5.3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową ustala Burmistrz.

5.4. Czynniki podwyższające stawkę bazową :

- budynki i lokale o współczesnym standardzie*
- mieszkanie z centralnym ogrzewaniem, bez ciepłej wody dostarczanej centralnie,
- mieszkanie z łazienką i WC,
- mieszkanie wyposażone w łazienkę,
- mieszkanie wyposażone w WC,
- mieszkanie położone w domach wolno stojących do dziesięciu lokali mieszkalnych (dotyczy również lokali położonych w budynkach użyteczności publicznej).

5.5. Czynniki obniżające stawkę bazową :

- mieszkanie bez wody i kanalizacji,
- mieszkanie bez kanalizacji,
- mieszkanie położone poza miastem Ruciane-Nida,
- mieszkanie z ciemną kuchnią.

Obniżenie stawki bazowej może nastąpić z tytułu tylko dwóch czynników.

* - za mieszkanie o współczesnym standardzie uznaje się lokal, w którym występują wszystkie urządzenia techniczne tj. ciepła i zimna woda, ogrzewanie dostarczane centralnie, łazienka, WC.

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

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Zarządcy zostało zlecone :

1. Zarządzanie zabudowanymi nieruchomościami komunalnymi :
 - zasobami mieszkaniowymi Miasta i Gminy,
 - zasobami lokali użytkowych Miasta i Gminy.
2. Zarządzanie komunalnymi lokalami mieszkaniowymi i użytkowymi w zabudowanych nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest udziałowcem.

Do obowiązków zarządcy w szczególności należy :

- a/ obsługa finansowo-księgowa,
- b/ realizacja zadań wynikających z zasad właściwego utrzymania nieruchomości,
- c/ realizacja zadań związanych z najmem lokali.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą :

- przychody z tytułu czynszów najmu za lokale mieszkalne
- przychody z tytułu czynszów najmu za lokale użytkowe,
- wpływy z reklam,
- inne środki pozyskane z zewnątrz.

Ponadto planuje się wszcząć działania związane z uzyskaniem kredytów na remonty budynków mieszkalnych, zgodnie z ustawą z dnia 26 kwietnia 2001 r. o dopłatach do kredytów udzielanych na remonty budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 76, poz. 803).

Ze środków kredytu nie mogą być finansowane przedsięwzięcia inwestycyjne, na sfinansowanie których zaciągnięto kredyt uprawniający do otrzymania premii termomodernizacyjnej (ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. – Dz. U. Nr 162, poz. 1121), a także wtedy, gdy nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej budynku.

Ustawa określa zasady dofinansowania ze środków budżetu państwa oprocentowania kredytów udzielanych przez banki na remonty budynków mieszkalnych, w których łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych jest większa niż łączna powierzchnia użytkowa lokali użytkowych. W przypadku budynków, w których część lokali zajmowana jest przez najemców, kredyt może być udzielony, jeżeli kredytobiorca składając wniosek o udzielenie kredytu wykaże, że kredyt w części odpowiadającej stosunkowi powierzchni lokali zajmowanych przez najemców do powierzchni wszystkich lokali, będzie mógł zostać spłacony z wpływów czynszów za wynajmowane lokale.

Kredyt może być udzielony :

- a/ wspólnotom mieszkaniowym,
- b/ gminom,
- c/ spółdzielniom mieszkaniowym,
- d/ osobom fizycznym i prawnym, będącym właścicielami lub zarządcami budynków mieszkalnych.

8. Wysokość wydatków 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.

Prognozę dotyczącą wydatków eksploatacyjnych na lata 2008 – 2012 przyjęto na podstawie ustalonej planowanej zaliczki na rok 2008 na poziomie 1,53 zł/m², powiększonej o planowany wskaźnik inflacji na poszczególne lata.

Koszty/rok	2008	2009	2010	2011	2012
Eksploatacyjne	0,33	0,34	0,35	0,36	0,37
Fundusz remontowy	0,55	0,56	0,57	0,58	0,59
Wynagrodzenie administracji	0,65	0,67	0,69	0,70	0,71
Inne	-	-	-	-	-
Ogółem	1,53	1,57	1,61	1,64	1,67

Do opracowania przyjęto następujące wskaźniki inflacji :

Lata	2008	2009	2010	2011	2012
% inflacji	2,5	2,3	2,2	2,1	2,0

Prognoza dotycząca wydatków eksploatacyjnych całych zasobów będzie uzależniona od ilości zasobów zmieniających się w ciągu kolejnych lat i dlatego w poniższym opracowaniu nie przedstawiono wydatków w tys. zł w odniesieniu do poszczególnych lat, a ograniczono się do ustalenia w/w kosztów jedynie w przeliczeniu na 1 m²/miesięcznie. Wydatki na koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiono w pkt. 2 niniejszego opracowania. Wskaźnik inflacji również może się zmieniać w zależności od sytuacji gospodarczej kraju.

9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

a/ niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Remonty budynków i mieszkań, ze względu na trudną sytuację lokalową na terenie gminy, prowadzone będą wraz z lokatorami.

b/ planowana sprzedaż lokali.

Planowana sprzedaż lokali została podana w pkt. 4.

Powinno się dążyć do zakończenia sprzedaży mieszkań w budynkach, w których istnieją wspólnoty mieszkaniowe, tak aby budynek stał się w całości mieniem prywatnym.

Podsumowanie

Organizacja i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy wymaga wprowadzenia nowych mechanizmów działania nastawionych na wzrost efektywności świadczonych usług.

W tym celu należy dążyć do:

- 1) wzrostu udziału własności prywatnej w ogólnej liczbie mieszkań w Gminie Ruciane – Nida poprzez sprzedaż mieszkań komunalnych dotychczasowym najemcom,
- 2) wspomagania mechanizmów finansowania mieszkalnictwa i lepszego dostosowania go do możliwości grup o niższych i średnich dochodach,
- 3) racjonalizacji gospodarowania środkami z budżetu Gminy, szczególnie tych przeznaczonych na techniczne utrzymanie i remonty zasobów komunalnych,