UCHWAŁA Nr XXXVII/229/2009

RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM

z dnia 30 czerwca 2009 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Makowa Mazowieckiego na lata 2009 - 2013

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) Rada Miejska w Makowie Mazowieckim uchwala, co następuje:

Rozdział I

Wprowadzenie

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez Radę Gminy, w kształcie określonym przez art. 21 ust. 2 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.

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.

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

§ 2. Zgodnie z ustawą wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Makowa Mazowieckiego został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
2. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
3. zasady polityki czynszowej, w tym warunki obniżania czynszu,
4. analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji wynikającą ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
5. przewidywane koszty utrzymania zasobu lokalowego Miasta Makowa Mazowieckiego w latach 2009 - 2013 oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
6. 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.

§ 3. 1. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

a) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Makowa Mazowieckiego poprzez zwiększanie puli mieszkań socjalnych,
b) stworzenie warunków umożliwiających rotację mieszkań o zróżnicowanym standardzie i powierzchni dla lepszego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta,

c) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego w istniejących wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta, mająca na celu powstanie wspólnot w pełni prywatnych,
d) racjonalna polityka czynszowa zmierzająca do stopniowego zwiększania poziomu wpływów z czynszów przy zachowaniu akceptowalnego społecznie poziomu czynszów.

2. Miasto w okresie objętym programem będzie powiększać pulę mieszkań przeznaczonych na realizację wyroków eksmisyjnych i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie oraz zapewniać lokale zamienne dla lokatorów mieszkań komunalnych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

Rozdział II

Definicje

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :

1. programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Makowa Mazowieckiego na lata 2009 - 2013,
2. Mieście lub Gminie – należy przez to rozumieć Miasto Maków Mazowiecki,
3. Burmistrzu lub organie wykonawczym gminy – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Makowa Mazowieckiego,
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,
5. wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Rozdział III

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

§ 5. W skład mieszkaniowego zasobu miasta Makowa Mazowieckiego wchodzą lokale położone w budynkach będących w całości własnością miasta, lub pozostających w jego posiadaniu samoistnym oraz lokale gminne w budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe, a także lokale będące własnością spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych sp. z o.o. Zasoby mieszkaniowe miasta Makowa Mazowieckiego przedstawiono w tabeli nr 1.

Tabela 1

Zasoby mieszkaniowe Miasta Makowa Mazowieckiego – zestawienie zbiorcze

Lp.	Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne ogółem	z tego				
			Komunalne		MPUK sp. z o.o.	W budynkach wspólnot mieszk.	Własność Fundacji ODŻ
			Ogółem	w tym socjalne			
1	Liczba lokali	305	78	6	118	96	13
2	Powierzchnia użytkowa [m^2]	11.207,82	2.965,30	192,80	4.034,46	3.870,23	337,83

§ 6. Miejskie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych sp. z o.o. jest właścicielem 11 budynków obejmujących 101 lokali mieszkalnych i 17 socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 4.034,46 m^2 wniesionych przez Miasto aportem.

Obecnie również 9 lokali mieszkalnych oraz 4 socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 337,83 m^2 zasiedlone są przez Miasto, a zlokalizowane w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Fundacji Ochrony Dziedzictwa Żydowskiego. Polityka Miasta zmierzać będzie do realizacji zwrotu tych zasobów właścicielom.

Tabela 2

Zasób mieszkaniowy Miasta

lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych

L.p.	Adres	Rok budowy	Ilość lokali		Powierzchnia użytkowa	
			ogółem w budynku	własność miasta	ogółem powierzchnia w budynku	własność miasta
1.	Mickiewicza 27B	1993	16	1	952,00	54,50
2,	Kopernika 1	1992	25	4	1612,40	274,28
3.	Witosa 6A	1988	20	1	1222,35	72,21
4.	Witosa 4	1984	40	3	2156,00	144,20
5.	Mickiewicza 24	1974	60	18	2580,00	772,60
6.	Poprzeczna 4	1971	18	2	761,10	56,20
7.	I-go Maja 13	1967	45	10	1917,70	398,50
8.	Rynek 15 - mieszkalne - użytkowe	1967	 16 4	 1 4	 649,57 346,09	 40,74 346,09
9.	Gen.Pułaskiego 9	1966	45	5	1855,30	206,70
10.	Przasnyska 2	1964	36	12	1204,80	414,00
11.	Mickiewicza 8	1964	22	8	804,70	260,10
12.	Poprzeczna 6 - mieszkalne - użytkowe	1959	 4 2	 1 2	 140,00 126,20	 36,30 126,20
13.	Franciszkańska 12	1958	16	4	648,20	134,80
14.	Mickiewicza 5	1957	16	7	648,20	275,00
15.	1 -go Maja 4	1957	8	7	310,80	269,50
16.	Moniuszki 1	1957	16	7	648,20	266,50
17.	Moniuszki 4	1956	24	2	1051,28	81,10
18.	Kościuszki 7	1950	15	3	595,10	113,00
	Razem w budynkach wspólnot: - mieszkalne - użytkowe		**448 442 6**	**102 96 6**	**20.229,99 19.757,70 472,29**	**4.342,52 3.870,23 472,29**
	BUDYNKI MIESZKALNE STANOWIĄCE WYŁĄCZNĄ WŁASNOŚĆ MIASTA					
19.	Mickiewicza 28 - mieszkalne - socjalne	1942	 59 6	 59 6	 2255,00 192,80	 2255,00 192,80
20.	Mickiewicza 27	1942	13	13	517,50	517,50
	Razem w budynkach miasta: - mieszkalne - socjalne		 72 6	 72 6	**2.965,30** 2772,50 192,80	**2.965,30** 2772,50 192,80
	Ogółem zasoby miasta: - mieszkalne - socjalne - użytkowe		**526** 514 6 6	**180** 168 6 6	**23195.29** 22530,20 192,80 472,29	**7307,82** 6642,73 192,80 472,29

Tabela 3

Zasób mieszkaniowy spółki

Miejskie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych sp. z o.o.

L.p.	Adres	Rok budowy	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa
1.	Rynek 7 - mieszkalne - socjalne	1931	**7** 5 2	**258,87** 201,90 56,97
2.	Grabowa 24 - mieszkalne - socjalne	1931	**7** 4 3	**156,22** 110,27 45,95
3.	Grabowa 14 - mieszkalne - socjalne	1932	**10** 8 2	**311,85** 268,23 43,62
4.	Kilińskiego 10 - mieszkalne - socjalne	1924	**4** 3 1	**185,28** 152,20 33,08
5.	Kilińskiego 12 - mieszkalne - socjalne - użytkowe	1924	**8** 5 1 2	**270,00** 181,70 25,30 63,00
6.	Kościuszki 3 - socjalne	1924	2	36,60
7.	Mickiewicza 25 - mieszkalne	1942	5	141,10
8.	Mickiewicza 33 - mieszkalne	1942	50	1.900,20
9.	Mickiewicza 27A - mieszkalne - socjalne	1970	**16** 10 6	**480,77** 339,82 140,95
10.	Przasnyska 62 - mieszkalne	1942	6	150,27
11.	Mazowiecka 14A - mieszkalne	1965	5	206,30
	Razem w budynkach spółki: - mieszkalne - socjalne - użytkowe		**120** 101 17 2	**4.097,46** 3.651,99 382,47 63,00

Tabela 4

Wyposażenie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego w podstawowe urządzenia i instalacje

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali			
		Własność Miasta	Własność MPUK sp. z o.o.	Razem własność Miasta i MPUK sp. z o.o.	Własność Fundacji Ochrony Dziedzictwa Żydowskiego
1	Wodociąg sieciowy	180	113	293	9
2	Gaz przewodowy	-	-	-	-
3	Kanalizacja	180	113	293	9
4	Centralne ogrzewanie	29	16	45	-
5	Centralna ciepła woda	8	-	8	-

Rozdział IV

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

§ 7. Potrzeby w zakresie remontów zasobu mieszkaniowego Miasta określają zestawienia zawarte w poniższych tabelach w niniejszym rozdziale. Budynki, które stanowią własność Miasta w 100% zostały wybudowane w przeważającej większości do 1942 roku. Nakłady przeznaczone na remonty obiektów budowlanych w ostatnich latach były niewystarczające i nie zapobiegały dekapitalizacji tych obiektów. Podstawową przyczyną takiego stanu rzeczy były niskie stawki czynszu (wpływy z czynszu pokrywały tylko 50% kosztów bieżącej eksploatacji) oraz brak środków w budżecie Miasta na wykonanie niezbędnych remontów.

Decyzje w sprawie remontów budynków (nieruchomości wspólnych), w których tylko część lokali stanowi własność Miasta, podejmują wspólnoty mieszkaniowe. Możliwości planowania remontów i wydatków Miasta w tym zakresie są ograniczone.

Miasto z tytułu posiadanego udziału w nieruchomościach wspólnych również jest zobowiązane do uiszczania zaliczek na fundusz remontowy wspólnot. Wpływy z czynszu są niewystarczające, aby pokryć pełne koszty zarządu nieruchomości wspólnych łącznie z zaliczką na fundusz remontowy. Przedstawiono także planowane wpłaty na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta oraz wpłaty na koszty zarządu wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta.

Tabela nr 5

Planowane koszty remontów zasobu mieszkaniowego stanowiącego wyłączną własność Miasta i spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w latach 2009-2013 (zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane koszty remontów zasobu mieszkaniowego stanowiącego wyłączną własność Miasta i spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych						
		Liczba budynków	2009	2010	2011	2012	2013	Razem nakłady finansowe
1	Remont kapitalny	12	0,00	-	-	-	-	0,00
2	Wymiana instalacji: wodnych, gazowych, ciepłowniczych, kanalizacyjnych	12	200.000,00	-	-	-	-	200.000,00
3	Remont dachów	7	0,00	-	-	-	-	0,00
4	Wymiana okien i elewacji	11	0,00	-	-	-	-	0,00
5	Inne	10	120.000,00	-	-	-	-	120.000,00
6	Razem	-	320.000,00	-	-	-	-	320.000,00

Tabela nr 6

Planowane koszty remontów zasobu mieszkaniowego stanowiącego wyłączną własność Miasta w latach 2009-2013 (zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba bud.	Planowane koszty remontów zasobu mieszkaniowego stanowiącego wyłączną własność miasta Makowa Mazowieckiego					Razem nakłady finansowe
			2009	2010	2011	2012	2013	
1	Remont kapitalny	12	-	390.000	360.000	100.000	0,00	850.000
2	Wymiana instalacji: wodnych, gazowych, ciepłowniczych, kanalizacyjnych	12	-	180.000	155.000	60.000	0,00	395.000
3	Remont dachów	7	-	0,00	120.000	457.000	352.000	929.000
4	Wymiana okien i elewacji	11	-	210.000	125.000	355.000	165.000	855.000
5	Inne	10	-	60.000	90.000	60.000	325.000	535.000
6	**Razem nakłady w latach 2010-2013**	**-**	**-**	**840.000**	**850.000**	**1.032.000**	**842.000**	**3.564.000**

Tabela nr 7

Planowane koszty remontów lokali w budynkach mieszkalnych wspólnotowych stanowiących własność Miasta

L p.	Wyszczególnienie	Liczba bud.	2009	2010	2011	2012	2013	Razem nakłady finansowe
1	Remont kapitalny	18	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	125.000
2	Wymiana instalacji: wodnych, gazowych, ciepłowniczych, kanalizacyjnych	0	0	0	0	0	0	0
3	Remont dachów	0	0	0	0	0	0	0
4	Wymiana okien i elewacji	3	28.500	9.000	0	0	0	37.500
5	Inne	0	0	0	0	0	0	0
6	Razem nakłady w latach 2009-2013	-	53.500	34.000	25.000	25.000	25.000	162.500

Tabela nr 8

Planowane koszty remontów lokali w budynkach stanowiące wyłączną własność Fundacji Dziedzictwa Żydowskiego

L p.	Wyszczególnienie	Liczba bud.	2009	2010	2011	2012	2013	Razem nakłady finansowe
1	Remont kapitalny	2	0	50.000	120.000	0	0	170.000
2	Wymiana instalacji: wodnych, gazowych, ciepłowniczych, Kanalizacyjnych	2	0	40.000	30.000	30.000	0	100.000
3	Remont dachów	2	0	0	150.000	0	0	150.000
4	Wymiana okien i elewacji	2	0	0	20.000	110.000	150.000	280.000
5	Inne	2	0	0	0	0	90.000	90.000
6	Razem nakłady w latach 2010-2013	-	0	90.000	320.000	140.000	240.000	790.000

Rozdział V

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009-2013

§ 8. Sprzedaż mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarowaniu nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. nr 261 poz. 2603 z późn. zm.), przepisów aktów wykonawczych do powołanej ustawy, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

§ 9. W latach 2004-2008 z zasobu mieszkaniowego Miasta dokonano sprzedaży 182 lokali mieszkalnych na łączną kwotę 827.372,10 zł. Polityka Miasta w okresie objętym programem ograniczać się będzie do sprzedaży lokali w istniejących wspólnotach mieszkaniowych. Planowane jest podjęcie uchwały Rady Miejskiej w sprawie sprzedaży lokali stanowiących własność gminy wraz z określeniem bonifikaty. Celem bonifikaty będzie skłonienie najemców lokali Gminy we wspólnotach mieszkaniowych do ich nabycia.

Przewiduje się przeznaczenie do sprzedaży następujących lokali:

1. ul. Moniuszki 4	- 2 lokale	- 81,10 m^2
2. ul. Franciszkańska 12	- 3 lokale	- 101,10 m^2
3. ul. Kościuszki 7	- 3 lokale	- 113,00 m^2
4. ul. Gen. Pułaskiego 9	- 5 lokali	- 206,70 m^2
5. ul. Witosa 4	- 3 lokale	- 144,20 m^2
6. ul. Kopernika 1	- 4 lokale	- 274,28 m^2
7. ul. Mickiewicza 27 B	- 1 loka	- 54,50 m^2
8. ul. Witosa 6 A	- 1 lokal	- 72,21 m^2
9. ul. Poprzeczna 4	- 2 lokale	- 56,20 m^2
10. Razem	**- 24 lokale**	**- 1103,29 m^2**

Zestawienie przewidywanej dynamiki sprzedaży przedstawia poniższa tabela.

Tabela 9

Sprzedaż lokali w okresie 2009 - 2013

Lp.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013
1	Liczba lokali do sprzedaży	4	5	5	5	5
2	Powierzchnia lokali [m^2]	184	230	230	230	230
3	Wpływy ze sprzedaży	27.600,00	35.190,00	35.893,00	36.597,00	37.328,00

1. Założono wzrost ceny lokali o 2,0% .

2. Wpływ ze sprzedaży uwzględniają bonifikatę.

W latach 2009-2013 przewiduje się sprzedaż 24 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1.103,29 m^2. Do budżetu Miasta winno z tego tytułu wpłynąć 172.608,00 zł. Środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych przeznaczone zostaną w całości na bieżące remonty.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej

§ 10. Pożądaną granicą wysokości rocznego czynszu jest 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Biorąc pod uwagę obecną wysokość podstawowej stawki czynszu (ok. 1,52% wartości odtworzeniowej lokalu) osiągnięcie pożądanego poziomu wysokości czynszów w okresie programu nie jest możliwe z przyczyn społecznych i możliwości finansowych mieszkańców Miasta. Polityka miasta zmierzać będzie do stopniowej ekonomizacji czynszów za lokale komunalne, to znaczy czynsz będzie stopniowo wzrastać do poziomu umożliwiającego pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów w jak najwyższym stopniu.

§ 11. Czynsz najmu za 1m^2 powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m^2 powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, w szczególności takich jak:

1. Położenie budynku,
2. Położenie lokalu w budynku,
3. Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
4. Ogólny stan techniczny budynku.

§ 12. Burmistrz ustala miesięczne stawki bazowe za 1m^2 powierzchni użytkowej dla standardu lokalu z pełnym wyposażeniem, to jest z centralnie dostarczaną ciepłą wodą, centralnym ogrzewaniem, łazienką i WC oraz wysokość czynników obniżających i podwyższających stawki.

§ 13. Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawki bazowe:

1. Lokal bez ciepłej wody dostarczanej centralnie - 5 %
2. Lokal bez centralnego ogrzewania - 5 %
3. Lokal bez łazienki - 15 %
4. Lokal bez WC - 10 %
5. Lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej - 10 %
6. Lokal położony na parterze i na czwartym piętrze w budynkach wielokondygnacyjnych (z wyjątkiem budynków wybudowanych po 2008 r.) - 5 %
7. Lokal położony w budynku, który ze względu na zły stan techniczny decyzją wydaną w trybie obowiązujących przepisów jest przeznaczony do rozbiórki - 10 %

Przez WC rozumie się doprowadzenie do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacji wodno -kanalizacyjnej umożliwiającej podłączenie miski ustępowej i spłuczki. Dotyczy również WC przynależnego do lokalu położonego poza lokalem.

Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodno-kanalizacyjne umożliwiające podłączenie wanny lub brodziku.

Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z ciepłowni i kotłowni lokalnych.

§ 14. Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów (czynników) z tym, że obniżenie stawki bazowej za 1m^2 powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 40% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą.

§ 15. Wprowadza się czynnik podwyższający stawkę bazową:

- za lokal wybudowany po 2008 r. - 20 %

§ 16. Zmiana stawki czynszu będzie dokonywana nie częściej niż dwa razy w roku.

§ 17. Stawka czynszu za najem lokali socjalnych wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Do stawek czynszu za najem lokali socjalnych nie stosuje się czynników obniżających.

§ 18. Prognozę stawek czynszu na lata 2009 - 2013 zawarto w tabeli nr 10 do niniejszego Programu.

Tabela nr 10

Prognoza stawki czynszu na lata 2009 - 2013

Lp.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013
1	Prognozowany wskaźnik inflacji	2,5	2,4	2,6	2,8	2,7
2	Wskaźnik przeliczeniowy 1 m^2 powierzchni budynku mieszkalnego ustalonego zarządzeniem Wojewody	2.864,00	2.935,00	2.996,00	3.079,00	3.162,00
3	Maksymalna stawka czynszu według wskaźnika przeliczeniowego	7,16	7,33	7,49	7,69	7,90
4	Wzrost maksymalnej stawki czynszu – rok poprzedni=100	3,50	2,40	2,60	2,80	2,70
5	Prognozowane maksymalne miesięczne stawki czynszu za 1m^2 powierzchni lokalu mieszkalnego	4,00	4,40	4,84	5,32	5,85
6	Prognozowane maksymalne miesięczne stawki czynszu za 1m^2 powierzchni lokalu mieszkalnego wybudowanego po 2008 roku	4,80	5,28	5,80	6,38	7,02

7	Powierzchnia lokali stanowiących własność miasta (m^2) w tym: lokale mieszkalne lokale socjalne	2.965,30 2.772,50 192,80	6.999,76 6.424,49 575,27	6.999,76 6.424,49 575,27	6.999,76 6.424,49 575,27	6.999,76 6.424,49 575,27
8	Średnia stawka czynszu za lokale mieszkalne w zasobach stanowiących w 100% własność miasta	2,15/10 m-cy) 2,36 (2 m-ce)	2,36 (6 m-cy) 2,60 (6 m-cy)	2,86	3,15	3,47
9	Stawka czynszu za lokale socjalne	0,93	1,02	1,13	1,24	1,36
10	Średnia stawka czynszu za lokale mieszkalne i lokale socjalne w budynkach stanowiących w 100% własność miasta	2,25	2,48	2,73	3,00	3,30
11	Powierzchnia lokali stanowiących własność miasta (m^2) wybudowanych po 2008 roku	0,00	1.358,60	1.358,60	2.717,20	2.717,20
12	Stawka czynszu za lokale mieszkalne wybudowane po 2008 roku	4,80	5,28	5,80	6,38	7,02
13	Prognozowane wpływy z lokali stanowiących własność Miasta w tym z: lokali mieszkalnych lokali socjalnych	74.846,60 72.694,96 2.151,64	198.234,12 191.192,82 7.041,30	228.289,16 220.488,50 7.800,66	251.405,73 242.845,72 8.560,01	276.904,16 267.515,76 9.388,40
14	Prognozowane wpływy z lokali stanowiących własność Miasta wybudowanych po 2008 roku	0,00	86.080,89	94.558,56	208.028,83	228.896,92
15	Razem prognozowane wpływy z lokali stanowiących własność Miasta w tym z: lokali mieszkalnych lokali socjalnych	74.846,60 72.694,96 2.151,64	284.315,01 277.273,71 7.041,30	322.847,72 315.047,06 7.800,66	459.434,56 450.874,55 8.560,01	505.801,08 496.412,68 9.388,40
16	Powierzchnia użytkowa lokali miasta we wspólnotach	3.686,23	3.456,23	3.226,23	2.996,23	2.766,23
17	Średnia stawka czynszu za 1m^2 powierzchni lokali we wspólnotach	3,01	3,31	3,64	4,00	4,40

18	Prognozowane wpływy z czynszu z lokali miasta we wspólnotach	133.146,62	137.281,45	140.921,72	143.819,04	146.056,94
19	Prognozowane wpływy z czynszów ogółem[15+18]	207.993,22	421.596,46	463.769,44	603.253,60	651.858,02

Rozdział VII

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

§ 19. Aktualnie wszystkimi lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Makowa Mazowieckiego zarządza Miejskie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Makowie Mazowieckim, które jest jednoosobową spółką Miasta Maków Mazowiecki. Z uwagi na występujące w mieszkaniowym zasobie lokale wchodzące w skład określonych nieruchomości, których właściciele tworzą wspólnoty mieszkaniowe, dopuszcza się zarządzanie tymi lokalami przez uprawnione osoby i jednostki organizacyjne w celu zapewnienia sprawnego zarządzania, jeżeli zarządy wspólnot dokonają takiego wyboru.

W okresie do końca 2009 roku przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta, polegające między innymi na wycofaniu przez Miasto nieruchomości stanowiących obecnie własność Miejskiego Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych sp. z o.o. w Makowie Mazowieckim, do której zostały wniesione jako aport, a następnie przekazanie zarządzania całym mieszkaniowym zasobem miasta Makowa Mazowieckiego „INWEST-BUD" Towarzystwu Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Makowie Mazowieckim, w której Miasto posiada 100% udziałów.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 20. Na koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

1. Wydatki na utrzymanie porządku i czystości
2. Opłaty za dostawę energii elektrycznej do części wspólnej
3. Podatki, ubezpieczenia pozostałe opłaty
4. Przeglądy i konserwacje
5. Wydatki na administrację
6. Pozostałe koszty

Tabela 11

Wydatki na bieżącą eksploatację oraz remont i modernizację zasobu mieszkaniowego Miasta Makowa Mazowieckiego

Lp	WYSZCZEGÓLNIENIE	PLANOWANE KOSZTY				
		2009	2010	2011	2012	2013
1	Koszty eksploatacji bieżącej i technicznego utrzymania	849.681,00	1.442.000,00	1.480.900,00	1.696.900,00	1.551.400,00
	w tym: rzeczywiste potrzeby remontowe	360.000,00	880.000,00	875.000,00	1.057.000,00	867.000.00

§ 21. W tabeli nr 12 do niniejszego Programu przedstawiono prognozę wydatków na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych Miasta na okres pięciu lat, przy założeniu, że:

1. Wskaźnik inflacji będzie kształtował się w latach 2009-2013 jak w tabeli nr 10.
2. Powierzchnia zasobów Miasta we wspólnotach będzie zmniejszała się z tytułu sprzedaży lokali o:
   184,00 m^2 w 2009 roku
   230,00 m^2 w 2010 roku
   230,00 m^2 w 2011 roku
   230,00 m^2 w 2012 roku
   230,00 m^2 w 2013 roku

   Powierzchnia pozostałych zasobów (100% własności miasta) ulegnie zmianie na skutek planowanej adaptacji budynku po KPP przy ulicy Mickiewicza na cele socjalne oraz budowy nowych budynków:
   2010 rok – 1358,60 m^2
   2012 rok – 1358,60 m^2

Tabela nr 12

Planowane bieżące koszty utrzymanie zasobów mieszkaniowych Miasta w latach 2009-2013

Lp.	Wyszczególnienie	2009*	2010*	2011	2012	2013
1	Wynagrodzenie zarządcy	70.000,00	74.000,00	81.000,00	86.000,00	93.000,00
2	Koszty nieściągniętych opłat	57.000,00	60.000,00	66.500,00	70.500,00	76.200,00
3	Koszty nieściągniętych opłat za media	12.000,00	13.000,00	14.000,00	15.000,00	16.200,00
4	Utrzymanie czystości	45.500,00	48.000,00	53.000,00	56.200,00	60.800,00
5	Eksploatacja bieżąca w tym:	122.000,00	130.000,00	143.400,00	152.000,00	164.300,00
6	Koszty energii	38.000,00	40.000,00	43.600,00	46.200,00	49.900,00
7	Bieżące remonty i konserwacje	360.000,00	926.000,00	923.000,00	1.110.000,00	926.000,00
8	Wpłaty na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	76.584,00	78.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
9	Wpłaty na koszty zarządu wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	106.597,00	113.000,00	120.000,00	127.200,00	134.900,00
Ogółem		**849.681,00**	**1.442.000,00**	**1.480.900,00**	**1.696.900,00**	**1.551.400,00**

* Rok 2009 dotyczy zasobu mieszkaniowego Miasta i Spółki.

* Lata 2010-2013 dotyczą zasobu mieszkaniowego Miasta

Rozdział IX

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009 -2013

§ 22. Prognozę wydatków na gospodarkę mieszkaniową Miasta w latach 2009-2013 obejmującą wydatki na bieżącą eksploatację, remonty, modernizację i inwestycje zasobu mieszkaniowego Miasta wraz z projekcją wpływów z tego źródła prezentuje poniższa tabela.

Tabela nr 13

Zestawienie wpływów i wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową Miasta

Lp.	Wyszczególnienie	PLANOWANA WARTOŚĆ				
		2009	2010	2011	2012	2013
1	**WPŁYWY:** Czynsz z lokali mieszkalnych i socjalnych Dochód z lokali użytkowych Sprzedaż lokali	207.993,22 73.450,00 27.600,00	421.596,46 103.610,00 35.190,00	463.769,44 106.372,00 35.893,00	603.253,60 109.327,00 36.597,00	651.858,02 109.327,00 37.328,00
2	**Razem wpływy**	309.043,22	560.396,46	606.034,44	749.177,60	798.513,02
3	**WYDATKI:** Bieżąca eksploatacja remonty i modernizacja zasobu Miasta	849.681,00	1.442.000,00	1.480.900,00	1.696.900,00	1.551.400,00
4	**Nadwyżka**	-	-	-	-	-
5	**Deficyt**	540.637,78	881.603,54	874.865,56	947.722,40	752.886,98
6	Wydatki inwestycyjne – realizacja budynku mieszkalnego oraz adaptacja budynku	-	3.300.000,00	-	2.700.000,00	-

§ 23. Z zestawienia wydatków i wpływów wynika, iż planowane wpływy z czynszów, pomimo zaplanowanej ekonomizacji czynszów nie pokryją niezbędnych kosztów utrzymania i modernizacji zasobu mieszkaniowego Miasta.

Wysokość kosztów do pokrycia w kolejnych latach prognozy przedstawia się następująco:

Rok 2009 - 540.637,78 zł
Rok 2010 - 881.603,54 zł
Rok 2011 - 874.865,56 zł
Rok 2012 - 947.722,40 zł
Rok 2013 - 752.886,98 zł

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem stanowić będzie obciążenie budżetu Miasta.
Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:
1. wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
2. wpływy z czynszów za lokale użytkowe i inne pomieszczenia niemieszkalne,
3. środki z budżetu Miasta.

Rozdział X

Inne działania wpływające na poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu miasta i racjonalizację jego gospodarowania

§ 24. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez sprzedaż lokali położonych w budynkach, w których zgodnie z ustawą o własności lokali wyodrębniona jest część lokali (występują wspólnoty mieszkaniowe). Pierwszeństwo w nabyciu przysługuje jego najemcy.

Zbycie wszystkich lokali miasta w budynkach, szczególnie w tych, w których udział miasta jest niewielki, pozwoli na pełne przejęcie zarządzania przez wszystkich jego mieszkańców. Mieszkańcy będąc właścicielami, a nie najemcami będą bardziej zainteresowani utrzymaniem właściwego stanu budynku i jego otoczenia. W efekcie zmiana struktury własnościowej pozwoli na bardziej efektywne użytkowanie zarówno zasobów mieszkaniowych, jak i nakładów finansowych.

W celu zwiększenia liczby zbywanych lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych Rada Miejska podejmie uchwałę o ustaleniu bonifikaty na sprzedaż lokali dotychczasowym najemcom korzystającym z przysługującego im pierwszeństwa w nabyciu. Obniżona i atrakcyjna wartość lokalu może zachęcić większą liczbę najemców do nabycia lokali.

§ 25. Planowane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta polegające na wycofaniu nieruchomości ze spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych sp. z o.o. i przekazaniu zarządzania całym zasobem mieszkaniowym Miasta spółce „INWEST-BUD" Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. powinny również pozytywnie wpłynąć na poprawę gospodarowania tym zasobem, a przede wszystkim racjonalizację kosztów.

Rozdział XI

Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Ireneusz Pepłowski

U Z A S A D N I E N I E

Jednym z zadań własnych gminy jest „tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej". Obowiązek ten wynika z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W tym celu wykorzystuje mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

W związku z nałożonym na gminy obowiązkiem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej, ustawodawca nałożył na gminy szereg obowiązków mających na celu zapewnienie prawidłowej gospodarki zasobem. Do najważniejszych zaliczyć można:

1) uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
2) ustalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
3) sprawowanie właściwego, efektywnego zarządu zasobem mieszkaniowym.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy uchwala Rada Gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
5) 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,
6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7) 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,

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wobec powyższego przyjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.

ZASTĘPCA BURMISTRZA

Grzegorz Napiórkowski