



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 3 października 2012 r.

Poz. 4849

UCHWAŁA NR XXII/266/2012 RADY MIEJSKIEJ W SKAWINIE

z dnia 29 sierpnia 2012 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skawina na lata 2012 – 2016.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art.40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn.zm.), Rada Miejska w Skawinie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skawina na lata 2012-2016” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skawina.

§ 3. Uchwala wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Marcin Kufłowski

Załącznik

do Uchwały Nr XXII/266/2012
Rady Miejskiej w Skawinie
z dnia 29 sierpnia 2012 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skawina na lata 2012-2016**Słownik pojęć**

Ilekróć w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skawina na lata 2011 – 2016 jest mowa o:

Gmina – Gmina Skawina

Burmistrz – Burmistrz Miasta i Gminy Skawina

Wieloletni Program – Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skawina na lata 2012 – 2016

Ustawa o samorządzie gminnym - ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

Ustawa o ochronie praw lokatorów – ustawa z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

Ustawa o gospodarce nieruchomościami - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

Ustawa o własności lokali - ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.)

Ustawa o wsparciu finansowym tworzenia lokali socjalnych - ustawa z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz.U. Nr 251 poz.1844 z 2006 roku z późn. zm.)

Ustawa Prawo budowlane - ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r., Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.)

Ustawa Prawo zamówień publicznych - ustawa z dnia 19 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2007 r. nr 223, poz. 1655).

Rozporządzenie MI w sprawie warunków technicznych - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. nr 75 poz.690).

mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Skawina,

wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Skawina,

lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20m² tej powierzchni,

lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

ROZDZIAŁ I

WSTĘP

Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie, jako jedno z najdroższych dóbr, lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia Gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

Ze względu na powyższe, dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują.

Należy bowiem podkreślić, iż jakkolwiek zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym wszyscy mieszkańcy Gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową, jednakże z przepisu art. 4 ustawy tejże ustawy wynika, że gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, gospodarstw domowych o niskich dochodach, a nie wszystkich gospodarstw domowych, niezależnie od dochodów. Przepis ten określa zatem granice gospodarowania przez Gminę lokalami wchodzącymi w skład zasobu.

Rolą gminy jest zatem aktywna pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, skierowana do najbiedniejszych, poprzez umożliwienie im bytowania w warunkach odpowiadających godności człowieka. Wyrazem tych działań jest zapewnienie schronienia osobom pozbawionym mieszkań, w tym bezdomnym oraz prowadzenie domów pomocy społecznej. Gmina powinna posiadać w swoim zasobie również lokale socjalne, przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych oraz na wykonanie wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego, w przypadku takowych postanowień sądu. Mieszkania socjalne przyznawane są również osobom z domów dziecka, opuszczającym zakłady karne i osobom dotkniętym klęską żywiołową.

Należy podkreślić, że rola gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych uzależniona jest w głównej mierze od:

- 1) jej możliwości finansowych,
- 2) stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności,
- 3) siły nabywczej gospodarstw domowych,
- 4) lokalnych tradycji w tym zakresie,
- 5) lansowanej polityki władz gminy.

Nie mniej jednak działania podejmowane przez władze samorządowe w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Konieczne są zatem zarówno działania, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowywanie jej w stanie nie pogorszonym, jak i przestrzeganie reguł zarządzania i rozporządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozwolą na jak najpełniejszą realizację tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i równocześnie są racjonalne.

Obowiązek uchwalenia co najmniej 5-cioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gmin, wynika z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego i przewiduje uregulowanie całości zagadnień związanych z gospodarką lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Skawina.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skawina na lata 2012-2016 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej dla Gminy. Został opracowany na pięć lat ze szczególnym uwzględnieniem:

- 1) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach,
- 4) zasad polityki czynszowej,
- 5) sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokości 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 wydatków inwestycyjnych,
- 8) opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Niniejszy Program zawiera powyżej wymienione obligatoryjne elementy ustawowe. Oprócz zagadnień enumeratywnie wymienionych w ustawie wprowadzono do niego także opis innych działań, których realizacja powinna prowadzić do racjonalnego gospodarowania zasobem.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2012 - 2016 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Mieszkaniowy zasób Gminy, wg stanu na dzień 30 grudnia 2011 r., tworzy 96 budynków, w tym:

- 1) będących w 100% własnością Gminy - 6 budynków
- 2) będących współwłasnością Gminy - 90 budynków

Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy według rodzaju własności przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina

Rodzaj własności	Ilość budynków (w szt.)	Ilość lokali (w szt.)		Powierzchnia użytkowa lokali (w m ²)	
		mieszkalnych	socjalnych	mieszkalnych	socjalnych
Własność Gminy w 100%	6	-	107	-	2 445,97
Współwłasność Gminy	90	567	-	24 379,59	-
Razem	96	567	107	24 379,59	2 445,97

Stan techniczny budynków będących współwłasnością Gminy/wspólnoty mieszkaniowe/ jest dobry. Osiągnięcie odpowiedniego standardu technicznego tych budynków wynika z dużego zakresu prac remontowych jaki wykonano w latach 2006-2011. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne dotyczy budynków socjalnych będących 100% własnością Gminy. Szczególnie budynki przy ulicy Piłsudskiego 33,35,41 wybudowane w latach 1950-1955 wymagają natychmiastowych działań remontowo-modernizacyjnych, które w zdecydowanym stopniu obniżą koszty eksploatacji.

Środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy, które niestety nie w pełni wystarczają na poprawę jego stanu technicznego, to wpływy uzyskane z najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, a także dodatkowe środki z budżetu Gminy przekazywane na konkretne cele remontowe.

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy powinien ulegać systematycznej poprawie w miarę przekazywania dodatkowych środków finansowych z budżetu Gminy, aż do dostosowania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady ponoszone na utrzymanie budynków.

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy, oraz liczba wniosków złożonych dotyczących przydzielenia mieszkania. Zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych, lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych jest następstwem regulacji ustawowych, zgodnie z którymi sądy powszechne w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź braku takiego uprawnienia. Nie wykonanie przez Gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania. W związku z tym faktem należy podjąć działania zmierzające do tworzenia i powiększania zasobu mieszkaniowego w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla następujących grup ludności:

- 1) gospodarstw domowych pozostających w niedostatku;
- 2) gospodarstw domowych posiadających niskie dochody;
- 3) osób z wyrokami eksmisyjnymi z orzeczonym uprawnieniem do lokalu socjalnego lub bez takiego uprawnienia.

Zgodnie z przepisami ustawy o wsparciu finansowym tworzenia lokali socjalnych, Gmina podejmie działania aby otrzymać finansowe wsparcie na powyższe przedsięwzięcie po spełnieniu warunków określonych w ustawie. Ze względu na bardzo wysokie koszty budowy budynków mieszkalnych z lokalami komunalnymi i socjalnymi na sfinansowanie w/w zadań z

budżetu Gminy, należy przyjąć, iż zwiększenie zasobu mieszkaniowego może nastąpić pod warunkiem uzyskania wsparcia finansowego z Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa lub z Funduszu Dopłat Budownictwa Mieszkaniowego. Wysokość takiego wsparcia wynosi od 30% do 50% kosztów zadań zależnie od rodzaju zadania i tworzonego zasobu. Zasady wynikające z przedmiotowej ustawy mają na celu udzielenie pomocy gminom dla zwiększenia zasobów mieszkaniowych przeznaczonych dla ubogich zapewniając właściwe standardy techniczne.

Tabela nr 2. Prognoza zapotrzebowania na lokale

Zapotrzebowanie	Ilość rodzin				
	2012	2013	2014	2015	2016
Zapotrzebowanie na lokale socjalne (lista i wyroki o eksmisje)	22	25	27	30	32

Tabela nr 3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach

ROK	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Stan zasobu mieszkaniowego	674	627	591	555	524	497
W tym lokale socjalne	107	117	132	142	152	162

W latach 2012-2016 wielkość zasobu mieszkaniowego ulegać będzie ciągłym zmianom, gdyż z jednej strony będzie następowało zmniejszenie obecnego zasobu mieszkaniowego Gminy w związku z kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych /do 10% stanu zasobu z roku poprzedzającego/ i ewentualną likwidacją baraków mieszkalnych przy równoczesnym powiększaniu zasobu w wyniku budowy budynków komunalnych. Mając na uwadze ustawowo nałożone na gminę obowiązki zabezpieczenia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz w celu sprostania przynajmniej w dostatecznym stopniu, oczekiwaniom społecznym w zakresie uzyskania własnego mieszkania, Gmina musi bezwzględnie przewidzieć powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego.

Decydując się na realizację budownictwa mieszkaniowego należy uwzględnić normy obowiązujące i przyjęte w rozporządzeniu MI w sprawie warunków technicznych. Zgodnie z tymi rozwiązaniami prawnymi, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi, niezależnie czy będzie przeznaczone na lokal socjalny czy też wynajmowane na czas nieoznaczony. Zatem, jedynym dopuszczalnym kryterium zakwalifikowania lokalu, jako lokalu socjalnego może być czerowana przez Gminę powierzchnia pokoi w stosunku do liczby osób w kierowanej do tego lokalu rodzinie.

Zasiedlanie budynków zarówno rodzinami uprawnionymi do lokali socjalnych jak również do lokali, których najem nawiązywany jest na czas nieoznaczony, ma społeczne uzasadnienie.

Doświadczenia wskazują, że uprawnionymi do lokali socjalnych są osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, mające niski status socjalny.

Rozproszenie lokali socjalnych wśród innych lokali komunalnych zapewni najemcom tych lokali uczestniczenie w normalnym życiu społecznym oraz stworzy dla nich szanse życiowe na poprawę swojego statusu i umożliwi im integrację społeczną.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali podziałem na lata 2012-2016.

W celu utrzymania zasobu na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyтым stanie umożliwiającym korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie stanu technicznego budynków i lokali, w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy Prawo Budowlane, jak również ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanych przez posiadających odpowiednie uprawnienia inspektorów nadzoru budowlanego.

Plan remontów przyjęto w oparciu o planowane przychody oraz potrzeby remontowe zakwalifikowane jako priorytet do wykonania w najbliższych latach.

Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzone na podstawie art.70 ustawy Prawo Budowlane, tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska a w szczególności w zakresie instalacji gazowej, elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych realizowane do wysokości kwot przyjętych w budżecie Gminy danego roku na ten cel.

Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnie z przepisami rozporządzenia MI w sprawie warunków technicznych, a także wpływających na obniżenie kosztów eksploatacji oraz kosztów dostawy mediów.

Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy, określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym niniejszym Programem.

Tabela nr 4. Potrzeby remontowe budynków gminnych w latach 2012-2016 (budynki socjalne)

Lp.	RODZAJ PRAC	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Realizacja decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego lub Sanepidu i PSP	12 000	13 000	13 000	13 000	13 000
2.	Remonty kominów i wentylacji			7 000	2 800	2 500
3.	Remonty dachów			75 000	25 000	32 000
4.	Remont/wymiana instalacji elektrycznej		185 000			
5.	Remont/wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej			8 500	8 500	8 500
6.	Remont/wymiana instalacji c.o.					220 000
7.	Remont/naprawa elewacji	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500
8.	Malowanie klatek schodowych				34 000	
9.	Remonty lub wymiana bram wejściowych, stolarki okiennej, roboty ślusarsko-stolarskie		14 000	18 000	18 000	18 000
10.	Opracowanie dokumentacji projektowej, ekspertyzy, opinii			6 500	6 500	6 500
RAZEM		15 500	215 500	131 500	111 300	304 000

Tabela nr 5. Potrzeby remontowe w latach 2012-2016 w zakresie remontów lokali komunalnych znajdujących się we Wspólnotach Mieszkaniowych

Lp.	RODZAJ PRAC	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych zakwalifikowanych do wymiany	3 000	6 000	8 000	14 000	14 000
2.	Roboty ogólnobudowlane	4 000	4 000	6 000	6 000	8 000
3.	Odgrzybianie lokali zgodnie z ekspertyzami mykologicznymi	5 600	16 000	16 000	18 000	18 000
4.	Wymiana/remont/naprawa instalacji	3 000	12 000	12 000	12 000	12 000
5.	Opracowanie niezbędnej dokumentacji, sporządzenie ekspertyz, opinii	4 000	4 000	6 000	6 000	6 000
6.	Remonty pustostanów	3 600	4 800	4 800	5 600	5 600
RAZEM		23 200	46 800	52 800	112 000	114 000

Rezultatem realizowanego programu remontów w komunalnym zasobie mieszkaniowym powinno być:

- 1) stworzenie lepszych warunków zamieszkiwania dla gospodarstw domowych
- 2) poprawa stanu technicznego budynków
- 3) zmniejszenie kosztów ponoszonych przez lokatorów za używanie lokalu a w szczególności za media
- 4) tworzenie lepszego wizerunku miasta.

Z kolei główne problemy związane z realizacją niniejszego Programu mogą się wiązać z ograniczonymi możliwościami finansowymi Gminy, czy też z brakiem możliwości prowadzenia efektywnej polityki czynszowej.

Konieczne jest zatem zwiększenie kontroli w zakresie wykonywania przez lokatorów ciężących na nich obowiązków związanych z użytkowaniem lokali, zawartych w przepisach prawnych dotyczących warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Kontrolę taką powinien przeprowadzać zarządca nieruchomości, zgodnie z zawartą umową o zarządzanie.

Ustawa o ochronie lokatorów reguluje obowiązki wynajmującego i najemcy w zakresie remontów elementów w mieszkaniu oddawanemu w najem. Obowiązki wynajmującego zgodnie z art. 6a:

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.
2. W razie oddania w najem lokalu upróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.
3. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:
 - 1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;
 - 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
 - 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającego najemcy, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej bez armatury i wyposażenia a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu
 - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Obowiązki Najemcy zgodnie z przytoczoną ustawą są następujące:

1. Najemca jest obowiązany utrzymać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - 2) okien i drzwi;
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
 - 7) etazowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
 - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności;
 - 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Proponuje się, aby w przypadku stwierdzenia przez zarządcę nieruchomości, że zużycie elementu, którego wymiana należy do obowiązków wynajmującego, nastąpiło w wyniku jego nieprawidłowego użytkowania przez najemcę, koszt wymiany elementu obciążał najemcę. Natomiast w przypadku występowania zaległości w opłatach za używanie lokalu, należy przyjąć zasadę, że wynajmujący ma prawo odmowy wymiany elementu do czasu spłaty zaległości.

Działania opisane w tym rozdziale muszą być przeprowadzone przez zarządcę nieruchomości.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Obowiązujące obecnie przepisy ustawowe oraz przepisy gminne prawa miejscowego umożliwiają najemcy lokalu nabycie na własność zajmowanego przez siebie lokalu po preferencyjnej cenie, natomiast Gminie określenie zasad ich sprzedaży i możliwość wyłączenia części zasobu z tej sprzedaży, w celu racjonalnego gospodarowania tym zasobem. Budynek z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności tworzy wspólnotę mieszkaniową. Zasady zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych określają właściciele lokali w oparciu o przepisy ustawy o własności lokali.

Praktyka wskazała, że znaczne rozproszenie udziałów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych i innych współwłasnościach skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu.

Podjęcie sukcesywnych działań polegających na wyprowadzeniu własności gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, pozwoli między innymi na zmniejszenie

kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy. Ma to szczególne uzasadnienie w tych nieruchomościach, gdzie udział Gminy jest już niewielki.

Polityka prywatyzacyjna Gminy nie może jednak pozostawać w kolizji z nałożonymi przez ustawę obowiązkami w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Struktura własności zasobu mieszkaniowego gminy w ostatnich latach ulegała stopniowym zmianom. W latach 2007-2011 zmalał udział zasobu mieszkaniowego Gminy, co spowodowane było procesem prywatyzacji lokali na rzecz dotychczasowych najemców oraz brakiem nowych inwestycji.

W latach 2007-2011 sprzedano 245 lokali mieszkalnych.

Na mocy uchwały Nr VII/84/2011 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 25 maja 2011 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Skawina, nabywcom lokali mieszkalnych udziela się bonifikaty w wysokości 85%.

Gmina powinna sukcesywnie odstępować od sprzedaży lokali z bonifikatą, a już na pewno zacząć jej wysokość obniżać.

W latach 2012-2016 prognozuje się sprzedaż do 10 % lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu w skali roku w stosunku do liczby lokali w zasobie w roku poprzedzającym.

Dla Gminy prywatyzacja mieszkań komunalnych oznacza strumień jednorazowego dochodu ze sprzedaży lokali. Ze względu na socjalny charakter zasobu mieszkaniowego gminy, poziom czynszów nie pokrywa niezbędnych nakładów na remonty.

Nieuzasadnione jest twierdzenie, że Gmina prywatyzując zasób mieszkaniowy zmniejsza podaż mieszkań komunalnych. Podaż nieruchomości to nie jest ani zasób, ani przyrost tego zasobu. Podaż nie obejmuje zasobu zajmowanego przez najemców. Podaż tworzą nieruchomości, dla których poszukiwani są najemcy. Dotyczy to nieruchomości istniejących, które oferowane są do ponownego wynajęcia lub nowe wzniesionych nieruchomości, wynajmowanych po raz pierwszy. Dlatego też prywatyzacja nie wpływa negatywnie na podaż mieszkań, ale jedynie na zmniejszanie się zasobu, będącego w dyspozycji gminy.

Środki finansowe uzyskane z prywatyzacji zasobów lokalowych będą przeznaczane na realizację programu dotyczącego zwiększania zasobów mieszkań socjalnych i budowę budynków komunalnych. W przyszłości należy dążyć do dalszego wypełniania wspólnot mieszkaniowych właścicielami prywatnymi.

W celu prowadzenia racjonalnej polityki prywatyzacji lokali mieszkalnych należących do gminy, gmina dokona kwalifikacji gminnych zasobów lokalowych, z wyodrębnieniem dwóch grup:

- 1) lokale mieszkalne przeznaczone do prywatyzacji,
- 2) lokale mieszkalne, które ze względu na konieczność prowadzenia przez gminę lokalnej polityki mieszkaniowej będą nadal posiadały status gminnych zasobów lokalowych.

GMINA STOSOWAĆ BĘDZIE JEDYNIĘ PRYWATYZACJĘ ZMIERZAJĄCĄ DO WYCHODZENIA GMINY ZE WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Obowiązująca do czerwca 2001r. ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 1998 r., Nr 120 poz. 787) nałożyła na gminy obowiązek ustalenia stawek czynszu regulowanego.

Na samorządy lokalne spadł główny ciężar odpowiedzialności za przygotowanie, realizację strategii i kierunku zmian oraz rozwiązań szczegółowych w zakresie gminnej polityki czynszowej. Ustawa ta również dopuszczała znaczny wzrost stawek czynszu (do 3% wartości odtworzeniowej) i nie ograniczała podwyżek czynszu w skali roku.

Z uwagi na ograniczone możliwości najemców dochodzenie do 3% wartości odtworzeniowej, zostało rozłożone w czasie. Pomimo, że mocą dawnej ustawy, gmina mogła znacznie podwyższyć stawki czynszu regulowanego, to wprowadzane przez gminę stawki były znacznie niższe niż dopuszczał ustawodawca.

Z kolei ustawa z dnia 17 grudnia 2004r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawa z dnia 22 grudnia 2004r. o takim samym tytule wprowadziły nowe zasady podwyżek czynszu.

Zasady te były następujące:

- 1) podwyższanie czynszu, nie może być dokonane częściej niż co 6 m-cy,
- 2) jeśli poziom rocznego czynszu przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu lub czynsz miałby ten poziom po podwyżce przekroczyć, to podwyżka nie może być większa niż 10% dotychczasowego czynszu.

Oznaczało to, że jedynie w przypadku, gdy czynsz przed podwyżką nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu, to podwyżka czynszu, w wyniku której nie zostanie przekroczony ten poziom, mogła być wyższa niż 10% dotychczasowego czynszu. W takich przypadkach obowiązywały inne okresy wypowiedzenia czynszu.

Orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 maja 2006r. sygn. akt. K33/05 (Dz. U. z dnia 23 maja 2006r. Nr 86 poz.602) wymusiło wprowadzenie zmian do przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. W związku z nowelizacją ustawy od 1 stycznia 2007r. do podwyżek czynszu obowiązują następujące zasady:

- 1) podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy,
- 2) podwyżka czynszu wymaga co najmniej trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia,
- 3) podwyżka w wyniku której czynsz nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu nie wymaga uzasadnienia,
- 4) każda podwyżka w wyniku, której czynsz przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej, wymaga uzasadnienia, jeżeli lokator tego zażąda.

Na pisemne żądanie lokatora, właściciel w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki musi przedstawić na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

Konsekwencją powyższej ustawy jest, między innymi, konieczność zachowania cen w zgodzie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Wskaźnik ten dla województwa małopolskiego ustalany jest w formie zarządzenia wydanego przez Wojewodę Małopolskiego. Dla Małopolski, w tym Gminy Skawina, wskaźnik przeliczeniowy na okres od 1 kwietnia 2012 r. do 30 września 2012 r. wynosi 3 756 zł i ustalony został zarządzeniem Wojewody Małopolskiego z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie

ustalenia wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych./ DZ. URZ. 2012.1412/.

Oznacza to, że w stosunku do 3 ½ wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² w Skawinie mogłaby wynosić maksymalnie 9,39 zł/m², podczas gdy aktualnie wynosi 3,55 zł/m² tj. 1,13% wartości odtworzeniowej.

W kolejnych latach niezbędne jest stopniowe podnoszenie czynszów do poziomu umożliwiającego pozyskiwanie środków na remonty nieruchomości. Podwyżki stawek ukształtują czynsz na poziomie pozwalającym na prowadzenie prawidłowej działalności w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi. Wykluczy to w pewien sposób detowanie najemców, których stać na opłatę stawek czynszu rynkowego. Podwyżka czynszów dotknie tylko lokatorów o średnich i wysokich dochodach, gdyż najuboższe gospodarstwa domowe otrzymają w tym przypadku większą pomoc publiczną w postaci dodatków mieszkaniowych i dla tej grupy obciążenie, wynikające ze wzrostu poziomu czynszu, pozostanie w zasadzie nieodczuwalne.

W pierwszym okresie podwyżki czynszów można spodziewać się wzrostu obciążenia Gminy z tytułu zwiększenie liczby rodzin kwalifikujących się do otrzymywania dodatków mieszkaniowych. W krótkim okresie efekt ten może spowodować, że wzrost przychodów z tytułu wyższych czynszów może zbilansować się z wyższym kosztem dla gminy z tytułu wypłat dodatków mieszkaniowych. W długim okresie wzrost poziomu czynszów spowoduje wzrost stopnia pokrycia kosztów utrzymania zasobu i niezbędnych remontów, zmniejszając tym samym konieczność przeznaczania z budżetu miasta dodatkowych dotacji na remonty zasobu.

Tabela nr 6. Przewidywane zmiany stawki bazowej czynszu w zasobach Gminy Skawina w latach 2012-2016

ROK	stawka bazowa czynszu [zł/m ²] w zaokrągleniu do pełnych dziesiątek groszy	% wartości wzrostu
2011	3,55	
2012	3,90	Ok. 10%
2013	4,30	Ok. 10%
2014	4,70	Ok. 10%
2015	5,20	Ok. 10%
2016	5,70	Ok. 10%

Wysokości nowych stawek czynszu wylicza się z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu związanych z wyposażeniem budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, a także położenia budynku, w którym znajduje się lokal.

Tabela nr 7. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu

LP	Czynniki obniżające stawkę czynszu	% obniżki w stosunku do stawki
1.	w lokalu brak instalacji c.o.	10 %
2.	w lokalu brak instalacji gazowej	10 %
3.	Lokal położony w I strefie miejskiej (ul. Tyniecka, ul. Bagienki)	5 %
4.	Lokal położony w II strefie miejskiej (ul. Energetyków, ul. Piłsudskiego)	5%

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Rozdział VI

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.

W świetle art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gminnym zasobem nieruchomości, obejmującym także mieszkaniowy zasób gminy, gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Część jego kompetencji, ale obejmujących tylko zarząd nieruchomościami gminnymi, na podstawie art. 23 ust. 1 powyższej ustawy, może być powierzonych na podstawie umowy zarządcy nieruchomości lub przedsiębiorcom zatrudniających zarządców nieruchomości. Ten właśnie przepis stanowi podstawę prawną do zastosowania tzw. systemu zleceńowego w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym.

Powierzenie zarządzania w tzw. systemie zleceńowym może odbyć się tylko po przeprowadzeniu sformalizowanego postępowania przewidzianego w ustawie Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2007 r. nr 223, poz. 1655).

Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Skawina sprawuje Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skawinie przy ul. Bukowskiej 1, na podstawie zawartych z Gminą Skawina umów o zarządzanie i administrowanie nieruchomościami komunalnymi. Zawarcie umów poprzedzone zostało przeprowadzonym zamówieniem publicznym w trybie przetargu nieograniczonego.

Zgodnie z treścią umowy zarządcą zobowiązany jest m.in. do:

- 1) zarządzania nieruchomościami będącymi własnością Gminy Skawina,
- 2) administrowania lokalami będącymi własnością Gminy Skawina i znajdującymi się w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych,
- 3) pobieranie opłat i czynszu z tytułu umów najmu ww. lokali
- 4) prowadzenie egzekucji zaległości z tytułu umów najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych
- 5) utrzymania budynków i lokali w należytym stanie technicznym, umożliwiającym ich eksploatację zgodnie z przeznaczeniem,
- 6) usuwanie nagłych awarii oraz dokonywanie bieżących napraw w celu utrzymania lokali i budynków w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie,
- 7) niezwłoczne zgłaszanie konieczności dokonania bieżących remontów i modernizacji w zarządzanych lokalach i budynkach
- 8) utrzymanie porządku i czystości w budynkach i na terenach przyległych.

Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o. jako prowadząca działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami komunalnymi polegającej na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz zgodnie z jej przeznaczeniem, spełnia wszelkie wymogi prawne przewidziane w art. 184 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami tj. zatrudnia pracowników posiadających uprawnienia i prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „zarządcą nieruchomości”, wpisanych do centralnego rejestru zarządców nieruchomości.

Alternatywnym rozwiązaniem do przyjętego i realizowanego sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy może być bezpośrednie zarządzanie wykonywane przez pracowników Urzędu Gminy.

Wymagało by to utworzenia w strukturze organizacyjnej Urzędu Gminy komórki organizacyjnej, która przejmie zadania związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym, wykonywane przez aktualnego zarządcę.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych, jednostki samorządu terytorialnego mogą tworzyć zakłady budżetowe tylko do wykonywania zadań ściśle określonych w art.14 nowej ustawy. Działalność ta dotyczy m.in. gospoćarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami użytkowymi.

Decyzja dotycząca wyboru formy zarządzania posiadany zasobem nieruchomości należy do organów stanowiących jednostkę samorządu terytorialnego i dopiero w ślad za nią można podjąć określone działania, które umożliwią prawidłowe gospodarowanie m.in. posiadany zasobem mieszkaniowym.

Nowa forma zarządzania zasobem komunalny powinna być realizowana w sytuacji, gdy w związku z prowadzoną przez Gminę sprzedażą mieszkań administrowanych przez dotychczasowego zarządcę a znajdujących się we Wspólnotach Mieszkaniowych, ich ilość ulegnie znacznemu zmniejszeniu. Przy czym przeważający zasób komunalny będą stanowiły budynki będące w 100% własnością Gminy Skawina.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Skawina w latach 2012 – 2016 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe. Wysokość dochodów Gminy z czynszów opłacanych przez najemców będzie zależała od planowanej wielkości zasobów pozostających w posiadaniu Gminy oraz od planowanych w kolejnych latach podwyżek czynszu. Z przedstawionych wcześniej założeń przewidujących sprzedaż majątku gminnego wynika, że wysokość dochodów z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych będzie w kolejnych latach malała.
- 2) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych. Sprzedaż lokali komunalnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych umożliwi pozyskanie środków niezbędnych na realizację remontów w pozostałym zasobie mieszkaniowym Gminy.
- 3) środki z budżetu Gminy.

Tabela nr 8. Prognoza źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach

L.p.	Wpływy	2012	2013	2014	2015	2016
1	Czynsze z lokali mieszkalnych	1 012 344	969 118	977 710	986 328	969 864
2	Czynsze z lokali użytkowych	268 797	253 575	263 718	274 266	285 237
3	Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych	1 200 000	1 000 000	800 000	700 000	700 000

Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

1) dotacje pochodzące z budżetu Państwa.

Zgodnie z art. 4 ust.4 ustawy o ochronie praw lokatorów, gminy mogą otrzymywać dotacje celowe z budżetu Państwa na następujące zadania własne:

- a) tworzenie warunków dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej
- b) zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych

2) pomoc z Funduszy Strukturalnych Unii Europejskiej

W zakresie gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy, możliwe jest pozyskanie środków strukturalnych przeznaczonych na finansowanie zadań inwestycyjnych w obszarze termomodernizacji, rewitalizacji, poprawy bezpieczeństwa.

3) pożyczki i kredyty z Banku Gospodarstwa Krajowego

W zakresie finansowania planów remontowych przewiduje się wykorzystanie kredytów i pożyczek z BGK pozyskanych z:

- a) Funduszu termomodernizacji
- b) Funduszu rozwoju inwestycji komunalnych
- c) kredytów dla samorządów ze środków EBI
- d) innych funduszy i programów rządowych

4) dofinansowania pochodzące ze środków Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w latach 2012 - 2016, 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 oraz wydatki inwestycyjne.

Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Założeniem w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

1) koszty bieżącej eksploatacji, w tym m.in.:

- a) koszty utrzymania w należyтым stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców (koszty sprzątnia, ubezpieczenia budynku, wywozu nieczystości, porzuconych mebli i innych, koszty dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji urządzeń oraz terenów, koszty energii korytarzowej itp.),
- b) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
- c) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,

2) koszty technicznego utrzymania zasobów, w tym m.in.:

- a) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- b) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
- c) koszty zabezpieczania budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych.

Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we Wspólnotach wynikać będą z uchwał właścicieli lokali poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych. Zaliczki w tym zakresie ustalane są w okresach rocznych przez właścicieli każdej wspólnoty w formie uchwały. Ich wysokość jest uzależniona od potrzeb remontowych oraz od kondycji finansowej członków wspólnot mieszkaniowych. Z uwagi na stosunkowo często występujące trudności finansowe właścicieli lokali wyodrębnionych, środki na remonty gromadzone są z reguły w okresach dwu-trzyletnich.

Planowane na lata 2012-2016, wpływy i wydatki na pokrycie kosztów zarządzania budynkami i lokalami komunalnymi, planowane nakłady na remonty, modernizacje, ulepszenia budynków i lokali komunalnych oraz plan wydatków na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (wpłaty właścicielskie na rachunki wspólnot mieszkaniowych) określa tabela nr 9.

lp.	wyszczególnienie	planowane przychody i koszty (w zł.)					razem
		2012	2013	2014	2015	2016	
I.	Wpływy z czynszów	1 281 141	1 222 693	1 241 428	1 260 594	1 255 101	6 250 957
a	lokale mieszkalne	1 012 344	969 118	977 710	986 328	969 864	4 915 364
b	lokale użytkowe	268 797	253 575	263 718	274 266	285 237	1 345 593
II.	Nakłady ogółem (poz.2+3+4+5+6)	1 404 420	1 479 205	1 273 886	1 195 638	1 241 538	6 594 687
2.	Koszty zarządzania i administrowania zasobem	69 296	63 333	58 177	53 100	46 670	290 576
3.	Koszty bież. utrzymania zasobu	303 680	280 344	240 500	210 650	150 600	1 185 774
4.	Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, (zaliczki eksploatacyjne)	424 364	389 238	354 438	319 638	284 838	1 772 516
5.	Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych, (zaliczki remontowe)	568 380	483 990	436 471	388 950	341 430	2 219 221
6.	Remonty budynków i lokali zasobu wg potrzeb remontowych na lata 2012-2016	38 700	262 300	184 300	223 300	418 000	1 126 600
III	Wynik (poz. I.-II.)	-123 279	-256 512	- 32 458	64 956	13 563	-333 730

W przedstawionej prognozie przyjęto wzrost zaliczek na fundusz remontowy na poziomie 3% a kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości na poziomie 4%. Wzrost czynszów zaplanowano na poziomie 10% rocznie począwszy od listopada 2012 r.. Prognozowane wartości wpływów z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe przedstawione w kolejnych latach zostały obliczone przy uwzględnieniu czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu.

Wspomnieć w tym miejscu należy, iż czynsz za lokal socjalny (obecnie w gminnym zasobie mieszkaniowym znajduje się ok. 10% lokali o czynszu socjalnym w stosunku do ogólnej liczby lokali), którego stawka – zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów [...] – nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym, to zaledwie ok. 15–20% stawki na pokrycie kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania zasobów. Dodatkowo stosunkowo duża grupa lokatorów lokali socjalnych nie płaci lub nieregularnie opłaca czynsz za mieszkanie.

Analizując prognozowane koszty utrzymania zasobu Gminy i wpływy z czynszów należy zauważyć, że w roku 2012 i 2013 wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, nie będą wystarczające na pokrycie ponoszonych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, co oznacza konieczność dofinansowania gospodarki mieszkaniowej z budżetu Gminy. W latach 2014-2016, zakładając wzrost stawek czynszu za lokale mieszkalne, istnieje możliwość zwiększenia środków na remonty bieżące i modernizacje budynków i lokali.

Faktyczną wysokość środków na finansowanie nakładów do poniesienia na gospodarce zasobem komunalnym w poszczególnych latach określi uchwała budżetowa Gminy Skawina na dany rok.

Na deficyt środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina wpływają:

- 1) zbyt niskie przychody czynszowe, których stawka bazowa nie osiąga 3% wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych;
- 2) duże obciążenia z tytułu udziału właścicielskiego we wspólnotach mieszkaniowych nieruchomości (fundusz remontowy i eksploatacja);
- 3) wysoki stopień zużycia technicznego budynków, co przekłada się na wysoki koszt utrzymania zasobów;
- 4) zasób lokali socjalnych, którego bieżące utrzymanie generuje znaczną stratę finansową;
- 5) stosunkowo duża grupa lokatorów niepłacących lub nieregularnie opłacających czynsz za mieszkanie.

Rozdział IX

Opis innych działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) skuteczną realizację przyjętej w programie polityki czynszowej polegającą na systematycznej zmianie wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększenie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowanej w programie,
- 2) opracowywanie przez zarządzającego gminnym zasobem, krótkoterminowych – rocznych programów w zakresie polityki remontowej mieszkaniowego zasoby gminy, umożliwiających skuteczniejszą realizację programu.

- 3) dostosowywanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Gminy.

Realizacja przez Gminę ustanowionych zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej powinna być skierowana na zabezpieczenie lokali socjalnych, zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych. Dopuszcza się zastosowanie w tym celu mobilnych całorocznych kontenerów mieszkalnych. Na bazie tych rozwiązań zakłada się również utworzenie zasobu tymczasowych pomieszczeń z przeznaczeniem na wynajem na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

Ponadto mogą być podejmowane następujące działania:

- 1) wskazywanie w uzasadnionych przypadkach aktualnie zajmowanego lokalu jako lokalu socjalnego/pomieszczenia tymczasowego, w celu realizacji prawomocnego wyroku, w szczególności w sytuacji, gdy struktura, standard lokalu i liczba osób objętych wyrokiem jest odpowiednia z punktu widzenia zasad racjonalności gospodarowania zasobem pod warunkiem przestrzegania przez te osoby zasad tzw. porządku domowego w miejscu zamieszkania,
- 2) realizowanie kilku wyroków eksmisyjnych poprzez zapewnienie jednego, wspólnego lokalu mieszkalnego,
- 3) kierowanie osób objętych prawomocnymi wyrokami sądowymi, z których nie wynika uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, do placówek tymczasowego zakwaterowania.

W celu umożliwienia najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dostosowanie zajmowanych lokali do ich aktualnych potrzeb i możliwości finansowych, Gmina aktywnie będzie wspierała zamiany lokali:

- 1) pomiędzy najemcami różnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a lokatorami lokali należących do innych właścicieli;
- 3) w celu poprawy warunków mieszkaniowych poprzez objęcie lokalu w zasobach TBS Sp. z o.o. w zamian za pozostawienie uwolnionego dotychczas zajmowanego lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Ponadto w zależności od potrzeb Gmina będzie podejmowała inne działania mające na celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez:

- 1) pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym lub spółdzielni mieszkaniowych.
- 2) wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i spółdzielni mieszkaniowych oraz zawieranie kontraktów na wynajęcie mieszkań w trakcie procesu inwestycyjnego.
- 3) kontynuowanie współpracy z Towarzystwami Budownictwa Społecznego polegającej na dysponowaniu środkami budżetowymi z przeznaczeniem na zawieranie z Towarzystwami umów w sprawie nabycia przez Gminę Skawina prawa do wielokrotnego kierowania wytypowanych przez siebie osób do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych w zamian za partycypację w kosztach budowy tych lokali oraz na przeznaczaniu terenów na realizację budownictwa czynszowego, a także uczestniczenie w procesie uzbrajania terenów i scalania gruntów, na których Towarzystwa realizują budownictwo czynszowe.

- 4) pozyskiwanie terenów pod budownictwo socjalne oraz podejmowanie działań w oparciu o ustawę z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz.U. z 2006 roku, Nr 251, poz.1844).
- 5) podejmowanie współpracy z innymi podmiotami (np. deweloperami) polegającej na dysponowaniu środkami budżetowymi z przeznaczeniem na zawieranie z tymi podmiotami umów w sprawie nabycia przez Gminę Skawina prawa do wielokrotnego kierowania wytypowanych przez siebie osób do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych w zamian za partycypację w kosztach budowy tych lokali oraz na przeznaczaniu terenów na realizację budownictwa czynszowego, a także uczestniczenie w procesie uzbrajania terenów i scalania gruntów, na których podmioty realizować będą budownictwo czynszowe.

Dodatkowo zakłada się wzmocnienie i usprawnienie procesu windykacyjnego poprzez:

- 1) zwiększenie rotacji zadłużonych lokatorów w ramach zasobu mieszkaniowego z wykorzystaniem:
 - a) *zamian lokali, w celu racjonalizacji liczby osób zamieszkałych w lokalach, w stosunku do powierzchni oraz kosztów utrzymania lokalu i sytuacji materialnej lokatorów,*
 - b) *negocjacji z dłużnikami celem ich przekonania do zamian zajmowanych mieszkań, na lokale o niższych kosztach utrzymania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu i prowadzenia postępowania eksmisyjnego zmierzającego do przymusowego przekwaterowania do takiego lokalu,*
 - c) wyroków eksmisyjnych w celu ograniczenia przyrostu należności i racjonalizacji kosztów utrzymania lokalu, zwłaszcza w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały,
- 2) wzmocnienie działań windykacyjnych mających na celu uzyskiwanie wyroków sądowych nakazujących eksmisję zadłużonych lokatorów,
- 3) maksymalne skrócenie procesu windykacji należności, w tym wzmocnienie działań w zakresie uzyskiwania nakazów zapłaty oraz egzekwowania należności od dłużników w drodze egzekucji komorniczej, celem ograniczenia przedawniania się należności.

Zasady postępowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych określa ustawa o własności lokali oraz Kodeks cywilny. Zgodnie z art. 4 ustawy o własności lokali, Gminie przysługują w stosunku do niewyodrębnionych lokali oraz nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. Odnosi się to także do jej obowiązków. Gmina nie ma żadnych dodatkowych uprawnień kontrolnych ani nadzorczych w stosunku do pozostałych właścicieli. Decyzje przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną podejmowane są przez członków wspólnot mieszkaniowych w formie uchwał. Pełnomocnik Gminy w głosowaniu nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych będzie opowiadał się za większością właścicieli wyodrębnionych lokali, pod warunkiem, że treść uchwały nie będzie sprzeczna z przepisami prawa lub z interesem Gminy. W przeciwnym wypadku pełnomocnik Gminy będzie podejmował działania zmierzające do zaskarżenia danej uchwały do sądu. Jako zasadę przyjmuje się, że głosami Gminy nie będą rozstrzygane spory pomiędzy właścicielami lokali. Wpływ Gminy na decyzje wspólnot mieszkaniowych jest zatem ograniczony, zwłaszcza w tych wspólnotach, w których

Gmina ma niewielki udział we własności nieruchomości. Przedstawiciele Gminy poprzez swoje działania we wspólnotach mieszkaniowych powinni dążyć do obniżenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W tym celu badaniu będzie podlegać zasadność podnoszenia zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz zasadność i koszty wykonania remontów.

W celu prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych Gmina będzie zwracała się do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podjęcie działań zmierzających w szczególności do nabycia przez wspólnoty mieszkaniowe przyległych nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy, które nie spełniają wymogów przewidzianych przepisami prawa dla działki budowlanej. Do chwili zbycia ww. nieruchomości gruntowych Gmina będzie podejmowała działania w celu uregulowania zasad korzystania z tych nieruchomości tak, aby nie ponosiła z tego tytułu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości nie znajdujących pokrycia w użytku czynionym z nich przez Gminę. Powyższe działania wynikają z art. 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami a także art. 32 a ustawy o własności lokali.

Rozdział X

Wskaźniki monitoringu i ewaluacji programu

Przewidywane rezultaty planowanych działań:

- 1) pozyskanie 60 lokali mieszkalnych do zasobu do dnia 31 grudnia 2016 r.;
- 2) realizacja co najmniej 2 wyroków eksmisyjnych w skali roku;
- 3) zaspokajanie istniejących potrzeb mieszkaniowych na poziomie co najmniej 10 % w skali roku (tj. 10% liczby wniosków wstępnie pozytywnie zweryfikowanych);

Wskaźniki monitoringu i ewaluacji programu:

- 1) liczba lokali mieszkalnych pozyskanych do zasobu w danym roku;
- 2) liczba wyroków eksmisyjnych zrealizowanych w danym roku;
- 3) stosunek liczby lokali pozyskanych (w tym także w ramach naturalnego ruchu ludności) w danym roku do liczby osób oczekujących na udzielenie pomocy.

Należy zaznaczyć, iż w związku z projektowanymi zmianami przepisów prawa w odniesieniu do zakresu zadania własnego Gminy, w szczególności o charakterze obligatoryjnym, w trakcie realizacji niniejszego programu konieczna jest weryfikacja założeń działań i ich realizacji pod kątem wymogów wynikających z ewentualnych zmian ustawodawczych.

Rozdział XI

Sposób sprawozdawania

Burmistrz Miasta i Gminy Skawina będzie przedstawiać Radzie Miejskiej w Skawinie pod obrady roczne raporty z realizacji Wieloletniego Programu do dnia 31 maja każdego roku.

Raport będzie obejmował według stanu na koniec poprzedniego roku kalendarzowego co najmniej:

- 1) wielkość i stan techniczny zasobu;
- 2) opis przeprowadzonych działań remontowych i modernizacyjnych;
- 3) zmiany w stanie wielkości zasobu (liczba lokali, które zostały wyłączone z zasobu pod jakimkolwiek tytułem oraz liczbę lokali pozyskanych do zasobu z wyszczególnieniem podstaw tych zmian);
- 4) liczbę lokali uzyskanych w ramach naturalnego ruchu ludności;
- 5) liczbę lokali przyznanych w ramach pomocy mieszkaniowej z wyszczególnieniem tytułów udzielonej pomocy;
- 6) wysokość przychodu z czynszów i kosztów utrzymania zasobu;
- 7) poziom ściągłości czynszów;
- 8) łączną kwotę wypłaconych odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali;
- 9) opis innych działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Marcin Kufłowski