



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 6 grudnia 2012 r.

Poz. 6715

UCHWAŁA NR XXVII.368.2012 RADY MIASTA I GMINY UZDROWISKOWEJ MUSZYNA

z dnia 29 listopada 2012 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 z późn. zmianami), art. 21 ust. 1 ustawy 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), Rada Miasta i Gminy Uzdrowskiej Muszyna uchwała, co następuje

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Uzdrowskiej Muszyna na lata 2013 – 2017 w brzmieniu załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Uzdrowskiej Muszyna.

§ 3. Traci moc uchwała nr XVII/224/2008 z dnia 30 kwietnia 2008 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz uchwała nr XVII/223/2008 z dnia 30 kwietnia 2008 r. w sprawie ustalenia zasady polityki czynszowej.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Uzdrowskiej Muszyna
Jerzy Majka

Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr XXVII.368.2012

Rady Miasta i Gminy Uzdrawiskowej Muszyna
dnia 29 listopada 2012 r.**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINNYM****Rozdział I**

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Wielkość oraz prognoza zmian mieszkaniowego zasobu gminy.

1.1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 12 budynków obejmujących 24 lokale mieszkalne. W budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe Gmina posiada 2 lokale mieszkalne a w jednym ma współdział. W 3 budynkach szkolnych znajdują się 4 mieszkania służbowe dla nauczycieli. Jeden budynek jest nie użytkowany z uwagi na zły stan techniczny.

1.2. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje:

- 1) 24 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 1.026,65 m² (w 7 budynkach stanowiących własność Miasta i Gminy Uzdrawiskowej Muszyna i w 2 budynkach stanowiących 2/3 własności), 2 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 106,58 m² (w budynku zarządzanym przez „Wspólnotę Mieszkaniową”) i jeden lokal jako współdział o pow. 36,77 m²
- 2) Przeciętna wielkość mieszkania w zasobach wynosi 49,47 m².

Tabela 1. Stan zasobu mieszkaniowego gminy.

L.p.	Adres	Pow. lokalu [m ²]	Przeznaczenie lokalu		
			komunal ne	służbo we	socjal ne
1	ul. Zefirka 8/1	53,60	1	0	0
2	ul. Zefirka 8/5	52,98	1	0	0
3	ul. Ogrodowa 18/1	68,37	1	0	0
4	ul. Ogrodowa 18/2	53,72	1	0	0
5	ul. Ogrodowa 18/3	39,45	1	0	0
6	ul. Ogrodowa 18/4	30,10	1	0	0
7	ul. Ogrodowa 18/5	54,86	1	0	0
8	ul. Ogrodowa 18/6	36,52	1	0	0
9	ul. Ogrodowa 18/7	25,89	1	0	0
10	ul. Ogrodowa 18/8	46,85	1	0	0
11	ul. Ogrodowa 18/9	40,91	0	0	1
12	ul. Ogrodowa 18/10	27,58	0	0	1
13	ul. Rynek 13/1	82,00	0	1	0
14	ul. Rynek 13/2	73,74	0	1	0
15	ul. Rynek 14/1	60,00	0	1	0
16	ul. Rynek 14/2	49,00	0	1	0
17	ul. Rynek 14/3	56,50	0	1	0
18	ul. Rynek 7	36,77	1	0	0
19	ul. Kościuszki 54	50,00	0	1	0
20	Leluchów	24,00	1	0	0
21	Jastrzębik 25	33,38	0	1	0
22	Żegiestów 44/1	85,31	1	0	0
22	Żegiestów 44/3	26,73	1	0	0
23	Żegiestów 12	-	-	-	-
24	Powroźnik 15/2	79,02	1	0	0
Razem		1204,56	16	7	2

Tabela nr 2 Prognoza wielkości zasobów

Lp.	Rok	Liczba lokali		
		mieszkalne	służbowe	socjalne
1.	2013	15	7	2
2.	2014	15	7	2
3.	2015	17	7	2
4.	2016	23	7	3
5.	2017	23	7	4

Przy typowaniu lokali socjalnych przyjęto budowę lub adaptację istniejących obiektów z lokalami mieszkalnymi, które mogą być przekwalifikowane na lokale socjalne.

Tabela 3. Budynki do modernizacji na potrzeby mieszkaniowe

L.p.	Adres	Zakres prac	Ilość lokali	
			komunalne	socjalne
1	Żegiestów 12, dz. Nr 397/2	Adaptacja budynku na lokale mieszkalne	4	0

Tabela 4. Budowa mieszkań socjalnych

Lp.	Rok budowy	Liczba lokali
1.	2013	0
2.	2014	0
3.	2015	0
4.	2016	1
5.	2017	1
Ogółem:		2

2. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych.

Tabela 5. Liczba budynków według lat, w których zostały wybudowane

Lata budowy	do 1900	1901-1945	1946-1965	1966-2002	2002-2012
Liczba budynków	1	4	3	4	1

%	7,7	30,7	23,20	30,7	7,7
---	-----	------	-------	------	-----

Tabela 6. Wyposażenie lokali mieszkalnych.

Wyposażenie lokali mieszkalnych								
Adres	łazienka	w.c.	ogrzewanie piec/gaz		inst. c.o.	inst. wod- kan	inst.c.o gazowe indywid ualne	gaz siecio wy
ul. Zefirka 8/1	1	1	0	1	1	1	1	1
ul. Zefirka 8/5	1	1	0	1	1	1	1	1
ul. Ogrodowa 18/1	1	1	0	1	1	1	1	1
ul. Ogrodowa 18/2	1	1	0	1	1	1	1	1
ul. Ogrodowa 18/3	1	1	0	1	1	1	1	1
ul. Ogrodowa 18/4	1	1	0	1	1	1	1	1
ul. Ogrodowa 18/5	1	1	0	1	1	1	1	1
ul. Ogrodowa 18/6	1	1	0	1	1	1	1	1
ul. Ogrodowa 18/7	1	1	0	1	1	1	1	1
ul. Ogrodowa 18/8	1	1	0	1	1	1	1	1
ul. Ogrodowa 18/9	1	1	0	1	1	1	1	1
ul. Ogrodowa 18/10	1	1	0	1	1	1	1	1
ul. Rynek 13/1	1	1	0	1	1	1	1	1
ul. Rynek 13/2	1	1	0	1	1	1	1	1
ul. Rynek 14/1	1	1	0	1	1	1	1	1
ul. Rynek 14/2	1	1	0	1	1	1	1	1
ul. Rynek 14/3	1	1	0	1	1	1	1	1
ul. Rynek 7	1	1	0	1	1	1	1	1
ul. Kościuszki 54	1	1	0	1	1	1	1	1
Leluchów	1	0	1	0	0	1	0	0
Jastrzębik 25	1	0	1	0	0	1	0	1
Żegiestów 44/1	1	0	1	0	1	1	0	0
Żegiestów 44/3	1	0	1	0	1	1	0	0
Powroźnik 15/2	1	1	0	1	1	1	1	1

Stan techniczny budynków jest dobry. Substancję mieszkaniową, stanowią budynki, nie wymagające znacznych nakładów na remonty i konserwację – z wyjątkiem budynku w Żegiestowie 44. Budynek ten kwalifikuje się do remontu ze względu na znaczne zużycie niektórych elementów (dach). Budynek ten znajduje się w dostatecznym stanie technicznym, jednak wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych na jego remont i modernizację. Szczególnie należy dokonać remontu pokrycia dachowego oraz docieplenia elewacji.

Z ogólnej liczby 24 lokali mieszkalnych 20 to lokale o pełnym standardzie, wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne tj. gaz sieciowy, w.c., łazienkę, centralne ogrzewanie. Lokale mieszkalne zlokalizowane w szkołach z wyjątkiem Jastrzębika są w dobrym stanie technicznym.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2013 – 2017.

1. Potrzeby remontowe budynków z lokalami mieszkalnymi i lokali mieszkalnych.

W celu poprawienia stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędnym jest wykonanie szeregu prac remontowych obejmujących głównie:

Tabela 7. Potrzeby remontowe.

Lp.	Rodzaj robót	Lokalizacja budynku/mieszkania
1.	Remonty dachów	Żegiestów 44
2.	Remonty elewacji, balkonów,	Żegiestów 44
3.	Malowanie klatek schodowych	Muszyna, ul. Rynek 13 Muszyna, ul. Rynek 14
4.	Wymiana stolarki okiennej	Muszyna, ul. Zefirka 8/1 Muszyna, ul. Zefirka 8/5

2. Plan remontów i modernizacji budynków:

Przedstawiony poniżej plan remontów i modernizacji budynków obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków ich mieszkańców oraz zabezpieczających budynek przed dalszą degradacją i zachowanie go w stanie technicznym nie pogorszonym. Przy

kwalfikowaniu budynków do remontu brany jest pod uwagę stan techniczny poszczególnych elementów. Plan ten obejmuje remonty w budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne.

Tabela 8. Plan remontów [w tys. zł]

Lp.	Rodzaj robót	2013r.	2014r.	2015r.	2016r.	2017r.	Ogółem
1.	Remonty dachów		80,00				80,00
2.	Remonty elewacji, balkonów,			30,00			30,00
3.	Malowanie klatek schodowych			5,00			5,00
4.	Wymiana stolarki okiennej	5,00					5,00
7.	Remont kapitalny mieszkań	10,00					10,00
8.	Rezerwa na remonty nieprzewidziane (remonty bieżące, awarie)	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	15,00
	Ogółem:	18,00	83,00	38,00	3,00	3,00	145,00

Tabela 9. Liczba budynków remontowanych w poszczególnych latach:

Lp.	Rodzaj robót	Liczba remontowanych budynków w latach						Ogółem
		j.m.	2013	2014	2015	2016	2017	
1.	Remonty dachów	bud		1				1
2.	Remonty elewacji, balkonów	bud			1			1
3.	Malowanie klatek schodowych	bud			2			2
4.	Wymiana stolarki okiennej	szt.	2					2

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.

Sprzedaż lokali realizowana będzie na podstawie uchwał Rady Miasta i Gminy Uzdrowskiej w Muszynie.

Przewidywana jest przede wszystkim sprzedaż lokali w Żegiestowie i Powroźniku, są to lokale o nieznacznie obniżonym stanie technicznym. Wielkość powierzchni lokali nie będzie miała znaczenia dla wielkości sprzedaży.

Tabela 10. Sprzedaż lokali.

L.p.	Rok	Planowana sprzedaż lokali	Ogółem liczba lokali własnościowych
1.	2013	1	0
2.	2014	1	0
3.	2015	1	0
4.	2016	1	0
5.	2017	0	0

W najbliższych latach, tj. 2013-2017, nie należy spodziewać się, w stosunku do lat poprzednich, wzrostu sprzedaży lokali ze względu na ubożenie zajmujących je lokatorów, pomimo wysokich obniżek cen stosowanych przez sprzedającego. Gmina sprzedając lokale wychodzi naprzeciw zainteresowaniu najemców ich kupnem ustalając korzystne dla nabywcy zasady sprzedaży. Dlatego założono sprzedaż lokali mieszkalnych na poziomie jednego rocznie.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej.

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego przewiduje się podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, jeden raz na 6 miesięcy.

Zakłada się, że wpływy pochodzące z czynszów powinny pokrywać koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy oraz koszty jego niezbędnych remontów. Bez podniesienia czynszów za lokale mieszkalne do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali, Gmina będzie narażona na dalszą degradację budynków. Stawka czynszu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobu i utrzymanie go w stanie niepogorszonym. Istnieje również niebezpieczeństwo, iż ze względu na niewłaściwe dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych lokali mieszkalnych (zbyt duże lokale, nieodpowiadające możliwościom finansowym gospodarstwa domowego), najemcy nie będą w stanie w pełnej wysokości regulować należności czynszowych. W takich

przypadkach należy dążyć do podziału dużych lokali mieszkalnych lub zamiany ich na mniejsze.

Obecnie stawka bazowa wynosi 5,61 zł/m². W latach następnych obowiązywania niniejszej uchwały, prognozuje się zwiększyć stawkę bazową o 10%.

Prognoza stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne przedstawia się następująco:

Tabela 11. Zmiany stawki bazowej czynszu w latach 2013–2017.

Lp.	Rok	Data zmiany	Stawka bazowa dla mieszkań komunalnych zł/m ²	Stawka bazowa dla mieszkań socjalnych zł/m ²	Czynsz m ² (max dop. Ustawą)
1	2013	01.01.2013	6,17	3,09	9,03
2	2014	01.01.2014	6,79	3,39	
3	2015	01.01.2015	7,47	3,73	
4	2016	01.01.2016	8,21	4,11	
5	2017	01.01.2017	9,03	4,52	

Stopniowe podwyższenie stawki bazowej czynszu do wysokości 9,03 zł/m² w 2017 r., a także konsekwentne, monitorowanie wysokości czynszów w stosunku do kosztów eksploatacji zasobu Gminy, pozwoli na przeznaczenie większych środków głównie na remonty budynków.

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

Stawka czynszu za najem mieszkania nie może być niższa od stawki obowiązującej w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

Tabela 12. Wartość odtworzeniowa lokali mieszkalnych.

L.p.	Adres	Pow. lokalu [m ²]	Wartość odtworzeniowa lokalu	Czynsz za rok 2012	% wskaźnik czynszu do wart. odtw.	Czynsz m ² miesięcznie
1	ul. Zefirka 8/1	53,60	207 217,60	1 950,48	0,94	3,03
2	ul. Zefirka 8/5	52,98	204 820,68	3 363,12	1,64	5,29
3	ul. Ogrodowa 18/1	68,37	264 318,42	5 095,44	1,93	6,21
4	ul. Ogrodowa 18/2	53,72	207 681,52	4 137,12	1,99	6,42
5	ul. Ogrodowa 18/3	39,45	152 513,70	3 037,68	1,99	6,42
6	ul. Ogrodowa 18/4	30,10	116 366,60	2 387,52	2,05	6,61
7	ul. Ogrodowa 18/5	54,86	212 088,76	4 259,52	2,01	6,47
8	ul. Ogrodowa 18/6	36,52	141 186,32	2 854,80	2,02	6,51
9	ul. Ogrodowa 18/7	25,89	100 090,74	2 089,44	2,09	6,73
10	ul. Ogrodowa 18/8	46,85	181 122,10	3 676,32	2,03	6,54
11	ul. Ogrodowa 18/9	40,91	158 158,06	1 472,76	0,93	3,00
12	ul. Ogrodowa 18/10	27,58	106 624,28	992,88	0,93	3,00
13	ul. Rynek 13/1	82,00	317 012,00	0,00	0,00	0,00
14	ul. Rynek 13/2	73,74	285 078,84	4 680,00	1,64	5,29
15	ul. Rynek 14/1	60,00	231 960,00	3 808,80	1,64	5,29
16	ul. Rynek 14/2	49,00	189 434,00	3 110,52	1,64	5,29
17	ul. Rynek 14/3	56,50	218 429,00	3 586,68	1,64	5,29
18	ul. Rynek 7	36,77	142 152,82	968,64	0,68	2,20
19	ul. Kościuszki 54	50,00	193 300,00	3 174,00	1,64	5,29
20	Leluchów	24,00	92 784,00	1 355,88	1,46	4,71
21	Jastrzębik 25	33,38	129 047,08	1 652,76	1,28	4,13
22	Żegiestów 44/1	85,31	329 808,46	4 889,04	1,48	4,78
23	Żegiestów 44/3	26,73	103 338,18	1 255,68	1,22	3,91
24	Powroźnik 15/2	79,02	305 491,32	4 665,12	1,53	4,92
		1 187,28	4 590 024,48	68 464,20		

*Wartość odtworzeniowa dla woj. małopolskiego od 01.10.2012 r., wynosi 3866,00 zł/m²

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego do dnia 31 grudnia 2004 r. w stosunkach najmu powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy, wysokość czynszu w lokalach, w których

obowiązywał w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, nie może przekraczać w stosunku rocznym 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

W tabeli 15 przedstawiono symulację czynszu przy corocznej zmianie stawki bazowej. Dochodzenie do stawki odpowiadającej 3% wartości odtworzeniowej przy powyższych założeniach wymaga kilkuletniego okresu.

Ze względu na zróżnicowany stan techniczny mieszkań oraz ich lokalizację proponuje się zastosować czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu.

Konieczność podwyższenia stawek czynszowych wynika z sytuacji ekonomicznej zasobu mieszkalnego Gminy. Olbrzymie zaległości w zakresie remontów i innych elementów eksploatacji stwarza ogromne zapotrzebowanie na środki finansowe.

Wzrost czynszu w danym roku kształtował się będzie na poziomie nieprzekraczającym 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa małopolskiego, powiększony o średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku.

W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na obniżkę stawki czynszu, łączna obniżka nie może przekroczyć 20% stawki bazowej czynszu.

W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na podwyżkę stawki czynszu, łączna podwyżka nie może przekroczyć 20%, stawki bazowej czynszu.

Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

Czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu określone w tabeli 13 i 14, będą stosowane od następnej zmiany stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne.

Tabela 13. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

Oznaczenie	Opis mieszkania	% obniżki
O1	Lokal znajduje się w budynku do rozbiórki lub jego stopień zużycia oceniono na podstawie przeglądu pięcioletniego na ponad 50%	10
O2	Lokal znajduje się na poddaszu, w suterynie lub w budynku barakowym	10
O3	Mieszkanie bez gazu przewodowego	10

S.C.	Mieszkanie socjalne	
------	---------------------	--

Tabela 14. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

Oznaczenie	Opis mieszkania	% podwyżki
P1	Lokal znajduje się w budynku, w którym przeprowadzono termomodernizację tj. docieplenie wszystkich ścian zewnętrznych budynku	10
P2	Lokal znajduje się w budynku wybudowanym po 2010 r.	10
P3	Lokal znajduje się w budynku po kapitalnym remoncie lub modernizacji dokonanych po 2010 r.	10

Czynsz najmu za lokal wynajmowany przez Miasto i Gminę Uzdrowską Muszyna od osoby fizycznej lub prawnej, podnajemca opłacać będzie w wysokości stawek obowiązujących w gminnym zasobie mieszkaniowym, natomiast Gmina dopłacać będzie wynajmującemu różnicę pomiędzy tym czynszem a ustaloną w umowie stawką.

Wyliczenie wysokości czynszu w tabeli 15 dokonano w oparciu o proponowane stawki bazowe na poszczególne lata

Tabela 15. Symulacja zmian stawek czynszu

L.p.	Adres	Pow. lokalu [m2]	Czynsz za rok 2012	Czynniki obniżające z tab. Nr 13				Czynniki podwyższające z tab. Nr 14			Σ	Wysokość czynszu dla stawki bazowej z tabeli 11				
				O1	O2	O3	S.C.	P1	P2	P3		2013 (6,17zł/m2)	2014 (6,79zł/m2)	2015 (7,47zł/m2)	2016 (8,21zł/m2)	2017 (9,03zł/m2)
1	ul. Zefirka 8/1	53,60	1 950,48			-10					-10	3 571,69	3 930,60	4 324,23	4 752,60	5 227,29
2	ul. Zefirka 8/5	52,98	3 363,12			-10					-10	3 530,38	3 885,13	4 274,21	4 697,63	5 166,82
3	ul. Ogrodowa 18/1	68,37	5 095,44							10	10	5 568,33	6 127,87	6 741,56	7 409,39	7 929,55
4	ul. Ogrodowa 18/2	53,72	4 137,12							10	10	4 375,17	4 814,82	5 297,01	5 821,74	6 230,45
5	ul. Ogrodowa 18/3	39,45	3 037,68							10	10	3 212,97	3 535,82	3 889,93	4 275,28	4 575,41
6	ul. Ogrodowa 18/4	30,10	2 387,52							10	10	2 451,46	2 697,80	2 967,98	3 262,00	3 491,00
7	ul. Ogrodowa 18/5	54,86	4 259,52							10	10	4 468,02	4 916,99	5 409,42	5 945,29	6 362,66
8	ul. Ogrodowa 18/6	36,52	2 854,80							10	10	2 974,33	3 273,21	3 601,02	3 957,75	4 235,59
9	ul. Ogrodowa 18/7	25,89	2 089,44							10	10	2 108,59	2 320,47	2 552,86	2 805,75	3 002,72
10	ul. Ogrodowa 18/8	46,85	3 676,32							10	10	3 815,65	4 199,07	4 619,60	5 077,23	5 433,66
11	ul. Ogrodowa 18/9	40,91	1 472,76				-50				-50	1 514,49	1 666,67	1 833,59	2 015,23	2 216,50
12	ul. Ogrodowa 18/10	27,58	992,88				-50				-50	1 021,01	1 123,61	1 236,14	1 358,59	1 494,28
13	ul. Rynek 13/1	82,00	0,00								0	6 071,28	6 681,36	7 350,48	8 078,64	8 885,52
14	ul. Rynek 13/2	73,74	4 680,00								0	5 459,71	6 008,34	6 610,05	7 264,86	7 990,47
15	ul. Rynek 14/1	60,00	3 808,80								0	4 442,40	4 888,80	5 378,40	5 911,20	6 501,60
16	ul. Rynek 14/2	49,00	3 110,52								0	3 627,96	3 992,52	4 392,36	4 827,48	5 309,64
17	ul. Rynek 14/3	56,50	3 586,68								0	4 183,26	4 603,62	5 064,66	5 566,38	6 122,34
18	ul. Rynek 7	36,77	968,64								0	2 722,45	2 996,02	3 296,06	3 622,58	3 984,40
19	ul. Kościuszki 54	50,00	3 174,00							10	10	4 072,20	4 481,40	4 930,20	5 418,60	5 799,00
20	Leluchów	24,00	1 355,88								0	1 776,96	1 955,52	2 151,36	2 364,48	2 600,64
21	Jastrzębik 25	33,38	1 652,76			-10					-10	2 224,31	2 447,82	2 692,96	2 959,74	3 255,35
22	Żegiestów 44/1	85,31	4 889,04								0	6 316,35	6 951,06	7 647,19	8 404,74	9 244,19
23	Żegiestów 44/3	26,73	1 255,68			-10					-10	1 781,18	1 960,16	2 156,47	2 370,10	2 606,82
24	Powroźnik 15/2	79,02	4 665,12								0	5 850,64	6 438,55	7 083,35	7 785,05	8 562,61
											0					
		1 187,28	68 464,20									87 140,79	95 897,23	105 501,08	115 952,33	126 228,51

Rozdział V

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 zależności od formy własności nieruchomości zarządzanie poszczególnymi nieruchomościami regulowane jest odrębnymi przepisami. Prywatyzacja zarządzania budynkami Wspólnot Mieszkaniowych powoduje konieczność zabezpieczenia interesów Miasta i Gminy jako właściciela w budynkach Wspólnot.

Aktualnie 10 budynków pozostaje w zarządzie gminy, a 1 budynek zarządzany jest przez Wspólnotę Mieszkaniową.

Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi, w których gmina posiada ułamkowy udział podlega przepisom Kodeksu cywilnego i wymaga współpracy z innymi współwłaścicielami oraz uwzględniania ich woli.

Zasadniczym celem jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w dobrym stanie technicznym. Dla osiągnięcia wyżej opisanego celu Gmina działa poprzez wyspecjalizowane komórki organizacyjne. W latach objętych niniejszym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
 - a) czynsze za lokale mieszkalne,
 - b) czynsze za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe,
 - c) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych,
 - d) dotacje,
 - e) inne środki (np. z Funduszu Dopłat, kredyty, fundusze specjalne, darowizny, fundusze Unii Europejskiej),
 - f) partnerstwo publiczno - prywatne.
2. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy:
 - a) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Gminy,

- b) zaliczki wpłacane przez Gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
- c) wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanymi udziałami Gminy i uchwalonymi przez wspólnoty stawkami zaliczek,
- d) kredyty i pożyczki,
- e) odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi,
- f) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych,
- g) zasądzone lecz nieściągnięte należności czynszowe,
- h) koszty remontów bieżących budynków i lokali komunalnych,
- i) koszty rozbiórek budynków.

Głównym problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Gminy są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne.

W 2012 r. na 24 lokale należące do Miasta i Gminy Uzdrowskiej Muszyna zaległości dotyczyły 2 lokali. Zaległości wynoszą 9.938,00 zł.

Tablica 16. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej.

Lp.	Wyszczególnienie	j.m.	2013	2014	2015	2016	2017	Razem
1.	Kwota środków na finansowanie gospodarki mieszkaniowej	tys. zł	18,00	83,00	38,00	3,00	3,00	145,00
2.	Środki finansowe na 1 m ²	zł	17,53	80,85	37,01	2,92	2,92	x
3.	Wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych	tys. zł	87,14	95,90	105,50	115,95	126,23	530,72
4.	Wpływy z czynszów za wynajem lokali socjalnych	tys. zł	2,61	2,78	3,07	3,37	3,71	15,54
5.	Dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	tys. zł	9,00	2,40	5,40	7,70	0,00	24,50

Niewątpliwie ograniczeniem podwyższania czynszu jest niska zamożność mieszkańców Gminy. Odejście od czynszu regulowanego i możliwość kształtowania czynszów sprawia, że na właścicielu zasobu ciąży pełna odpowiedzialność z nie wywiązywania się z ustawowych obowiązków w zakresie bieżącego utrzymania i remontowania budynków.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Tabela 17. Koszty bieżącej eksploatacji zasobów mieszkaniowych (bez nieruchomości wspólnych w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017
1	2	3	4	5	6	7
1.	Remonty	18,00	83,00	38,00	3,00	3,00
2.	Bieżąca eksploatacja	3,50	4,00	4,10	4,50	5,00
Ogółem		21,50	87,00	42,10	7,50	8,00

Tabela 18. Nakłady na budowę lub adaptację budownictwa mieszkaniowego [w tys. zł].

Lp.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Budowa	-	-	-	-	-	-
2.	Adaptacja	-	-	1 000,00	-	-	1 000,00
Ogółem		-	-	1 000,00	-	-	1 000,00

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej, gazu i wody,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,

Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależy będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych (Bank Gospodarstwa Krajowego).

Realizacja zadań mieszkaniowych Gminy - tj. budowa lokali socjalnych i komunalnych oraz modernizacja istniejących budynków, corocznie wnioskowana będzie do ujęcia w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym.

Rozdział VIII

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

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy adaptacji podlegał będzie budynek w Żegiestowie nr 12. Przewiduje się wygospodarowanie w nim 4 lokali mieszkalnych, składających się z pokoi, kuchni, łazienki, holu. Planuje się pozyskanie około 2 lokali socjalnych w latach 2016 i 2017.

Zamierza się również nabyć do zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2013 – 2017 budynek przy ul. Ogrodowej, w którym będzie można urządzić 2 mieszkania komunalne.

Prowadzone i planowane działania obejmują przedsięwzięcia z zakresu:

a) powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez:

- budowę nowych budynków komunalnych,
- nabywanie budynków i ich adaptację na cele mieszkalne,
- nabywanie budynków mieszkalnych wykończonych lub będących w budowie,
- nabywanie wyodrębnionych lokali mieszkalnych,

b) restrukturyzacji i modernizacji istniejących zasobów mieszkaniowych:

- ocieplanie budynków, wymianę stolarki okiennej,
- wprowadzenie pełnego opomiarowania wszystkich mediów,
- zwiększenie nakładów na remonty kapitalne i modernizację,

c) racjonalizacji gospodarowania dochodami z budynków komunalnych:

- sukcesywne podnoszenie wysokości czynszów do granicznej wartości odtworzeniowej budynku mieszkalnego,
- intensyfikacja windykacji należności za czynsz i opłaty mieszkaniowe, wprowadzenie nowych metod windykacyjnych,
- opracowanie programu pomocowego dla rodzin ubogich,

d) określenia i aktualizowania zapotrzebowania na komunalne lokale mieszkalne na podstawie:

- zarejestrowanych wniosków mieszkaniowych,
- złożonych wyroków eksmisyjnych,
- monitorowania potrzeb lokalowych osób, którym właściciele budynków wypowiedzieli umowy najmu z terminem 3 – letnim.

IX. Kierunki działań Miasta i Gminy Uzdrowskiej Muszyna w zakresie pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Podstawowym zadaniem gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Potrzeby mieszkaniowe w Mieście i Gminie Uzdrowskiej Muszyna wynikają z:

- popytu na mieszkania z lat poprzednich,
- przyrostu nowych gospodarstw domowych,
- rozgęszczenia kilku rodzin zamieszkujących dotychczas w jednym lokalu,
- tworzenia rezerwy mieszkaniowej w związku z wykwaterowaniami, przypadkami losowymi, ubytkami mieszkań ze względu na stan techniczny,
- tworzenia zasobów jako oferty rozwojowej Miasta i Gminy Uzdrowskiej Muszyna.

Prognoza mieszkaniowa dla Miasta i Gminy Uzdrowskiej Muszyna wynikająca z obecnych i przyszłych potrzeb wykazuje konieczność zabezpieczenia około 25 mieszkań w skali całej gminy.

Dla grupy ludności, nie mogącej ponosić nakładów inwestycyjnych i eksploatacyjnych, należy pozyskiwać i realizować komunalne formy zabudowy o obniżonym standardzie, w zabudowie średniowysokiej, w ilości do 2 mieszkań rocznie, co pozwoliłoby na zabezpieczenie podstawowych potrzeb i dalszą możliwość tworzenia rezerw.

Tworzenie warunków dla realizacji budownictwa mieszkaniowego realizowane jest poprzez:

- 1) podjęcie działań w celu opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) tworzenie zasobów gruntów komunalnych pod budownictwo,
- 3) wyposażenie zasobów gruntów budowlanych w infrastrukturę techniczną.

Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Uzdrowskiej Muszyna
Jerzy Majka