

**UCHWAŁA NR LXXXII/435/2002
RADY MIEJSKIEJ W KAMIENNEJ GÓRZE
z dnia 28 sierpnia 2002 r.**

**w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kamienna Góra**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 6 i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z 2001 r.) Rada Miejska w Kamiennej Górze uchwala co następuje:

§ 1

Zatwierdza do wykonania wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kamienna Góra na lata 2002 - 2006 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kamienna Góra.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

SEKRETARZ MIASTA
KAMIENNEJ GÓRY

mgr Stanisław Krasoch

PRZEDSIĘDNIĄCY RADY

mgr. ...

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ
KAMIENNA GÓRA
NA LATA 2002 - 2006**

Artykuł 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z 2001 r.) stanowi, iż tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Podstawą realizacji polityki mieszkaniowej gminy jest (zgodnie z art. 21 powołanej wyżej ustawy) wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program obejmuje:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej,

na lata 2002 – 2006

- 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,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 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,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

Realizując dyspozycję ustawową Rada Miasta Kamienna Góra uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kamienna Góra w poniższym brzmieniu.

na lata 2002 – 2006

Rozdział I**Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy****Kamienna Góra.****1. Aktualna wielkość zasobu.**

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kamienna Góra w latach 1998 – 2001 prezentują poniższe tabele.

Zasoby mieszkaniowe Kamiennej Góry w latach 1998 - 2001.

Data	Liczba budynków komunalnych z lokalami mieszkalnymi w których nie funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe	Budynki z lokalami mieszkalnymi, będące własnością gminy, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe					
		Ogółem	z pełnym zakresem usług				
			Gminy		Osiedli mieszkaniowych		
			Miejsce wspólnoty	Osiedle wspólnoty	Osiedle wspólnoty	Osiedle wspólnoty	
31.12.1998 r.	408	226	105	94	24	3	
31.12.1999 r.	360	269	142	94	27	6	
31.12.2000 r.	333	294	93	164	19	18	
30.09.2001 r.	308	318	92	159	30	37	

Dane za 2000 r. uwzględniają zmianę ustawy o własności lokali polegającą na zakwalifikowaniu jako „duże wspólnoty” wspólnot obejmujących powyżej 7 a nie jak to było wcześniej 10 lokali.

na lata 2002 – 2006

**Ilość lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych oraz budynkach wspólnot mieszkaniowych
z udziałem Miasta Kamienna Góra w latach 1998-2001**

Data	Ogólna liczba lokali w budynkach z udziałem gminy	Ogólna liczba lokali stanowiących własność gminy	Ogólna liczba lokali stanowiących własność osób fizycznych, a znajdujących się w budynkach z udziałem gminy
31.12.1998r.	4803	4219	584
31.12.1999r.	4794	4088	706
31.12.2000r.	4779	3940	839
30.09.2001r.	4772	3766	1006

**Ilość lokali użytkowych w budynkach komunalnych oraz budynkach wspólnot mieszkaniowych
z udziałem Miasta Kamienna Góra w latach 1998-2001**

Data	Ogólna liczba lokali w budynkach z udziałem gminy	Ogólna liczba lokali stanowiących własność gminy	Ogólna liczba lokali stanowiących własność osób fizycznych, a znajdujących się w budynkach z udziałem gminy
31.12.1998r.	283	283	0
31.12.1999r.	258	258	0
31.12.2000r.	268	267	1
30.09.2001r.	269	268	1

na lata 2002 – 2006

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu w latach przyszłych.

Planowaną wielkość zasobu w latach 2002 –2006 prezentuje poniższa tabela. Zakłada się, iż w związku ze sprzedażą średnio około 150 lokali mieszkalnych rocznie, w każdym z lat objętych programem powstanie około 15 - 20 nowych wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, jednocześnie zaś gmina przestanie być członkiem około 10 wspólnot, w których wszystkie lokale staną się własnością osób fizycznych.

Zasoby mieszkaniowe Kamiennej Góry w latach 2002- 2006.

Data	Liczba budynków komunalnych z lokalami mieszkalnymi, w których nie funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe	Budynki z lokalami mieszkalnymi, będące własnością gminy, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe		
		Ogółem	Małe wspólnoty	Duże wspólnoty
31.12.2002 r.	286	330	127	200
31.12.2003 r.	265	350	134	210
31.12.2004 r.	246	368	140	219
31.12.2005 r.	229	384	145	227
31.12.2006 r.	214	394	147	234

na lata 2002 – 2006

3. Lokale socjalne

Aktualnie Gmina Miejska Kamienna Góra dysponuje 83 lokalami socjalnymi. W latach kolejnych zakładany jest wzrost liczby lokali o takim charakterze, który nastąpi głównie w wyniku adaptacji na ten cel budynków i pomieszczeń będących własnością gminy:

- w roku 2002 – do 100 lokali,
- w roku 2003 – do 122 lokali,
- w roku 2004 – do 145 lokali,
- w roku 2005 – do 165 lokali oraz
- w roku 2006 – do 195 lokali.

na lata 2002 – 2006

Rozdział II

Stan techniczny zasobu oraz analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

Wśród budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Kamienna Góra i budynków w których działają wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy :

- 88,2% zostało wybudowanych przed 1945 r.,
- 1,7% zostało wybudowanych w latach 1945 - 1954,
- 4,1 % zostało wybudowanych w latach 1955 – 1964,
- 3,1 % zostało wybudowanych w latach 1975 – 1984,
- 1,7 % zostało wybudowanych po roku 1986.

Wszystkie budynki są podłączone do sieci elektrycznej, 95% do sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, 90% do sieci gazowej, ale zaledwie 7% jest wyposażona w centralne ogrzewanie.

Według opinii zarządcy mieszkaniowym zasobem gminy, którym jest MZBGKIM w likwidacji wszystkie budynki wybudowane przed 1945 r. (a zatem prawie 90% zasobu) wymagają remontów kapitalnych. W najgorszym stanie znajdują się budynki starego miasta pochodzące z XVII i XVIII w. Stopień ich zużycia technicznego (według dokumentacji konserwatora zabytków) sięga 60-80%. W znacznej części spośród tych budynków remonty kapitalne są ekonomicznie nieuzasadnione,

na lata 2002 – 2006

jednakże należy mieć na uwadze fakt, iż 327 budynków znajduje się po nadzorem konserwatora zabytków.

Nakłady remontowe poniesione przez Gminę Miejską Kamienna Góra w budynkach mieszkalnych znajdujących się w zarządzie MZBGKIM w likwidacji w roku 2001 wyniosły niespełna 2.500.000 zł., z czego ok. 2.400.000 zostało wydanych na remonty częściowe budynków i lokali (bez remontów lokali socjalnych), natomiast ok. 70.000 zł. przeznaczono na remonty lokali socjalnych. W 2001 r. nie prowadzono remontów kapitałnych.

Według szacunku MZBGKIM w likwidacji w latach kolejnych (2002 –2006) wydatki na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego gwarantujące utrzymanie jego dzisiejszego stanu muszą wynieść około **3.190.000 zł.** rocznie. Z tego 90.000 zł. zostanie przeznaczony na remonty lokali socjalnych. Przy kalkulowaniu powyższej wartości założono, iż nie będą prowadzone remonty kapitalne budynków (co jest spowodowane pośrednio również brakiem lokali zastępczych).

Wzrost zatem nakładów remontowych w latach kolejnych o około 700.000 zł. rocznie, w stosunku do roku 2001, pozwoli jedynie na zachowanie status quo. Polepszenie stanu gminnego zasobu wymaga dalszych inwestycji.

na lata 2002 – 2006

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Sprzedaż mieszkań z gminnego zasobu lokalowego Gminy Miejskiej w Kamiennej Górze odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na podstawie przepisów aktów wykonawczych do powołanej ustawy oraz postanowień Uchwały Rady Miasta w Kamiennej Górze Nr XXXIII/174/2000 z dnia 24 lutego 2000 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych stanowiących własność Gminy Miejskiej w Kamiennej Górze, zasad ustalenia ulg przy sprzedaży tych lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych dla najemców w drodze bezprzetargowej oraz ustalenia pierwszej opłaty i wysokości opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntu pod tymi nieruchomościami wraz ze zmianami.

W latach 1998 – 2000 sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy Miejskiej w Kamiennej Górze kształtowała się następująco:

- 1998 r. – 104 ,
- 1999 r. – 122,
- 2000 r. - 133.

W latach 2001 – 2006, ze względu na korzystne dla nabywców rozwiązania zawarte w przywołanej Uchwale Rady Miasta w Kamiennej Górze Nr XXXIII/174/2000 z dnia

na lata 2002 – 2006

24 lutego 2000 r. szczególnie po jej nowelizacji dokonanej w 2001 r., planuje się **sprzedaż średnio 150 lokali mieszkalnych rocznie.**

Po uwzględnieniu wszelkich ulg i bonifikat cena sprzedaży jednego lokalu wyniesie średnio ok. 4.000 zł. Przy sprzedaży w okresie 2002 – 2006 ok. 750 lokali, dochód budżetu gminy z tego tytułu wyniesie ok. 3.000.000 zł.

Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się w oparciu o zasady zawarte w Uchwale nr LXX/377/2002 Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 27 lutego 2002 roku w sprawie zasad i kryteriów sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali użytkowych w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kamienna Góra wraz z gruntem w części ułamkowej, niezbędnym do racjonalnego korzystania z lokali.

Zgodnie z uchwałą pierwszeństwo w nabywaniu lokali mają ich najemcy, którzy na podstawie pisemnej umowy zawartej na czas nieoznaczony prowadzą w tychże lokalach działalność gospodarczą.

Przedmiotem sprzedaży mogą być samodzielne lokale wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe.

Cenę zbycia ustala Zarząd Miasta w wysokości nie niższej niż wynika to ze sporządzonego operatu szacunkowego.

na lata 2002 – 2006

Sprzedaż lokali użytkowych następuje z równoczesną sprzedażą gruntu w części ułamkowej i innych urządzeń lub oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste. W razie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste pierwsza opłata z tego tytułu równa jest 25% ceny, zaś kolejne opłaty roczne 3% ceny.

Na poczet ceny zalicza się nabywcy poczynione przez niego za zgodą zbywcy nakłady. Cenę lokalu wpisanego do rejestru zabytków obniża się o 50%.

Nabywca ponosi koszty związane z opracowaniem dokumentacji sprzedaży, opłaty notarialne oraz opłaty sądowe z tytułu ujawnienia praw w księdze wieczystej.

Lokale zbywane są w trybie bezprzetargowym wyłącznie na wniosek i na rzecz dotychczasowego najemcy bądź dzierżawcy, o ile :

- umowa najmu (dzierżawy) zawarta została co najmniej 2 lata wcześniej, jeśli w budynku zbyto już wszystkie lokale mieszkalne,
- umowa najmu (dzierżawy) zawarta została co najmniej 7 lat wcześniej, jeśli w budynku nie zbyto jeszcze wszystkich lokali mieszkalnych.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

Zasady polityki czynszowej obowiązujące w Kamiennej Górze określiła uchwała Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 30 października 2001 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra ze zmianami.

Zgodnie z powyższą uchwałą w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób, w których stosunek najmu zostanie nawiązany po dniu wejścia w życie uchwały tj. po dniu 27 lutego 2001 r. roczna wysokość czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego w poszczególnych latach nie może przekraczać:

- w 2002 r. – 2% wartości odtworzeniowej lokalu,
- w 2003 r. – 2,5% wartości odtworzeniowej lokalu,
- w 2004 r. – 3% wartości odtworzeniowej lokalu,
- w 2005 r. – 3,5% wartości odtworzeniowej lokalu,
- w 2006 r. – 4% wartości odtworzeniowej lokalu.

Roczna wartość czynszu za najem lokali mieszkalnych nowo wybudowanych nie może być niższa niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, a po roku 2004 niż 4% tej wartości.

na lata 2002 – 2006

Stawki czynszu za lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu gminy różnicowanie ze względu na wartość użytkową lokali ustala co 12 miesięcy Zarząd Miasta Kamienna Góra.

Minimalna stawka czynszu, po zastosowaniu zniżek, nie może być niższa niż 40% stawki maksymalnej.

Podwyżek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne przy kontynuowanych umowach dokonuje Zarząd Miasta raz w roku w II kwartale o maksymalne wskaźniki określone w art. 9 ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z Uchwałą Zarządu Miasta Kamienna Góra nr XIII/CCVIII/02 z dnia 5 marca 2002 r. do czynników obniżających maksymalną stawkę czynszu należą:

- położenie budynków na peryferiach miasta – Os. Antonówka,
- położenie lokalu w suterenie i na poddaszu,
- brak w lokalu instalacji gazowej, centralnego ogrzewania, instalacji wodnokanalizacyjnej, w c. łazienki.
- ciemna kuchnia, wspólnie użytkowane pomieszczenia wchodzące w skład powierzchni użytkowej lokalu,
- stan techniczny budynku – budynki przeznaczone do rozbiórki decyzją nadzoru budowlanego.

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.

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, co należy do zadań własnych gminy, gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.

W skład tego zasobu wchodzi lokala stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy (z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego), a także lokala pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Aktualnie budynki i lokala wchodzące w skład gminnego zasobu lokalowego Gminy Miejskiej Kamienna Góra (również lokala w budynkach wspólnot mieszkaniowych) są zarządzane przez zakład budżetowy będący w likwidacji pod nazwą Miejski Zakład Budżetowy Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w likwidacji w Kamiennej Górze (z kilkoma zaledwie wyjątkami).

na lata 2002 – 2006

Miejski Zakład Budżetowy Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w likwidacji w Kamiennej Górze działa w oparciu o:

- Uchwałę Nr XI/69/91 Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 30 kwietnia 1991 r. w sprawie przekształcenia Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kamiennej Górze w Miejski Zakład Budżetowy oraz
- Uchwałę Nr XII/75/91 Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 11 czerwca 1991 r. w sprawie nadania Miejskiemu Zakładowi Budżetowemu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kamiennej Górze statutu oraz form organizacyjno prawnych.

Statut Zakładu stanowi, iż zadaniem MZBGKIM jest bieżące zaspakajanie potrzeb miasta w zakresie między innymi gospodarki mieszkaniowej. Wśród szczegółowych zadań Statut wymienia:

- prowadzenie spraw związanych z administracją budynków komunalnych i mieszkaniowych, a w szczególności zawieranie i rozwiązywanie umów o najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- realizację i wykonywanie zadań w zakresie gospodarki remontowej zarządzanej substancji mieszkaniowej i użytkowej wraz z ich modernizacją oraz
- dokonywanie przeglądów technicznych budynków mieszkalnych w celu właściwego prognozowania i planowania potrzeb remontowych.

na lata 2002 – 2006

Zakład aktualnie znajduje się w stanie likwidacji. Podstawą likwidacji jest Uchwała Nr LXII/353/2001 Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 30 października 2001 r. w sprawie likwidacji zakładu budżetowego pod nazwą Miejski Zakład Budżetowy Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kamiennej Górze. Ostateczny termin zakończenia likwidacji to 31 sierpnia 2002 r.

Na bazie majątku pozostałego po likwidacji zakładu utworzone zostały dwie spółki prawa handlowego ze 100% udziałem gminy.

Zgodnie z Uchwałą Nr LXII/354/2001 Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 30 października 2001 r. w sprawie utworzenia spółki ze 100% udziałem gminy pod nazwą Spółka Mieszkaniowa – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Kamiennej Górze, podstawowym zadaniem tejże spółki będzie zarządzanie gminnymi zasobami lokalowymi oraz sprawowanie zarządu we wspólnotach mieszkaniowych.

Zatem założono, iż Spółka Mieszkaniowa sp. z o.o. przejmie zadania z zakresu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym realizowane dotąd przez MZBGKIM. Należy zauważyć, iż powierzenie realizacji usługi spółce nastąpić może jedynie przy zachowaniu procedur określonych w ustawie o zamówieniach publicznych.

na lata 2002 – 2006

Rozdział VI

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

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy winny być wpływy z czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu, uzupełnione wpływami z czynszów za lokale użytkowe, wpływami ze sprzedaży lokali oraz ewentualnie środkami pochodzącymi z innych źródeł. Przy założeniu, iż ściągalność czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe utrzyma się w latach 2002 – 2006 na poziomie obecnym (tj. około 80%) wpływy z tego tytułu będą następujące:

Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne w latach 2002 – 2006 r.

Lp.	Kolejne lata	Wpływy z lokali mieszkalnych w tys. zł.
1.	2002 r.	1.419,70
2.	2003 r.	1.502,40
3.	2004 r.	1.535,90
4.	2005 r.	1.668,10
5.	2006 r.	1.767,30

na lata 2002 – 2006

Wpływy z czynszów za lokale użytkowe i garaże w latach 2002 – 2006 r.

Lp.	Kolejne lata	Wpływy z lokali użytkowych w tys. zł.	Wpływy z garaży w tys. zł.
6.	2002 r.	1.379,80	76,80
7.	2003 r.	1.448,80	82,90
8.	2004 r.	1.514,00	88,70
9.	2005 r.	1.574,60	94,00
10.	2006 r.	1.621,80	98,70

Wykazane wpływy z czynszów za lokale mieszkalne zostały skalkulowane przy założeniu, iż zasób lokalowy będzie się zmniejszał w latach 2002 –2006 w sposób powyżej wskazany (tj. średnio o 150 lokali rocznie), a podwyżki stawek czynszowych dokonywane będą na zasadach określonych w uchwale Rady Miasta w Kamiennej Górze z dnia 30 października 2001 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra.

Wpływy z lokali użytkowych i garaży zostały skalkulowane tak, jak gdyby lokale te nie były sprzedawane, ale nadal wynajmowane. Zasady określone w Uchwale nr LXX/377/2002 Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 27 lutego 2002 roku w sprawie zasad i kryteriów sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali użytkowych w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kamienna Góra wraz z gruntem w części ułamkowej, niezbędnym do racjonalnego korzystania z lokali, powodują, iż sprzedaż lokali użytkowych będzie nieduża i nie wpłynie znacząco na źródła finansowania całości gospodarki lokalowej gminy.

na lata 2002 – 2006

Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych wyniosą w analizowanym okresie 2002- 2006 łącznie ok. 3.000.000 zł. co daje rocznie około 600.000 zł.

Dodatkowo (poza wskazanymi powyżej źródłami finansowania) Gmina Miejska w Kamiennej Górze przeznaczy z innych źródeł w latach 2002 – 2006 rocznie na gospodarkę mieszkaniową kwotę około **1.200.000 zł.**

Przy powyższych założeniach środki przeznaczone na gospodarkę mieszkaniową w Gminie Miejskiej Kamienna Góra wyniosą w latach 2002 - 2006 odpowiednio :

1. 2002 r. – 4.676.300 zł.
2. 2003 r. – 4.834.100 zł.
3. 2004 r. – 4.938.600 zł.
4. 2005 r. – 5.136.700 zł.
5. 2006 r. – 5.287.800 zł.

Środki te zostaną uzupełnione kwotami wyegzekwowanymi od najemców zalegających z uiszczeniem czynszu i innych opłat. Wysokość środków z tego tytułu jest trudna do oszacowania, nie będzie to jednak wielkość istotna z punktu widzenia finansowania całości gospodarki mieszkaniowej.

2. Wydatki związane z gminnym zasobem mieszkaniowym.

Gmina Miejska Kamienna Góra przy założeniu, iż zarządcą całości gminnego zasobu będzie Spółka Mieszkaniowa sp. z o.o., ponosić będzie wydatki z następujących tytułów:

- koszty eksploatacji i zarządzania budynkami stanowiącymi wyłączną własność gminy,
- koszty eksploatacji i zarządzania lokalami stanowiącymi własność gminy, a znajdującymi się w budynkach gdzie istnieją wspólnoty mieszkaniowe oraz koszty eksploatacji i zarządu częściami wspólnymi budynków gdzie znajdują się takie lokale,
- koszty zaliczek remontowych we wspólnotach mieszkaniowych,
- koszty remontów budynków i lokali stanowiących wyłączną własność gminy,
- koszty nie uiszczonych przez najemców opłat za media.

W związku z tym, iż dotychczas koszty zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym ukryte były w całości kosztów MZBGKIM, a także w związku z nową formą organizacyjno – prawną podmiotu zarządzającego, co pociąga za sobą odmienny sposób wzajemnych rozliczeń między gminą a zarządcą, wskazane poniżej koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego zostały oszacowane jedynie w pewnym przybliżeniu.

na lata 2002 – 2006

- a. Koszty eksploatacji i zarządzania budynkami stanowiącymi wyłączną własność gminy oraz znajdującymi się w tych budynkach lokalami, oszacowano na około **1.765.000 zł.** w roku 2002. Ze względu na sprzedaż lokali, w latach następnych wydatki gminy z tego tytułu ulegać będą redukcji o 80 do 100 tys. zł. rocznie, by w roku 2006 oscylować wokół 1.400.000 zł.

- b. Koszty eksploatacji i zarządzania lokalami stanowiącymi własność gminy, a znajdującymi się w budynkach gdzie istnieją wspólnoty mieszkaniowe (odpowiednio wraz z kosztami zarządzania częściami wspólnymi budynków) ukształtują się w roku 2002 na poziomie około **1.790.000 zł.** Koszty te utrzymają się na zbliżonym poziomie do roku 2006 (ewentualnie zmniejszą się o około 100.000 zł.). Co prawda przy sprzedaży lokali gminnych w budynkach wspólnotowych (szczególnie ostatnich) przewidziane są znaczne bonifikaty i stąd liczba takich lokali wciąż się zmniejsza, jednakże sprzedaż lokali dotyczy także budynków w których dotąd wspólnoty mieszkaniowe nie funkcjonowały. W rezultacie powierzchnia lokali gminnych w budynkach wspólnotowych utrzyma się na zbliżonym poziomie.

- c. Koszty zaliczek remontowych we wspólnotach mieszkaniowych zostały wyliczone w oparciu o średnie zaliczki uiszczane we wspólnotach przez prywatnych właścicieli. I tak w roku 2002 ogólna kwota przeznaczona przez gminę na zaliczki remontowe we wspólnotach wynieść winna około **580.000 zł.** W latach kolejnych wydatki z tego tytułu utrzymają się na zbliżonym poziomie, przy założeniu iż wspólnoty mieszkaniowe nie podejmą uchwał w sprawie ich podwyższenia.

na lata 2002 – 2006

- d. Koszty remontów budynków i lokali stanowiących wyłączną własność gminy zostały oszacowane powyżej. Wskazana kwota ok. **3.200.000 zł.** rocznie gwarantuje jedynie utrzymanie stanu obecnego (w którym 90% substancji wymaga remontów kapitalnych).
- e. Koszty nie uiszczonych przez najemców opłat za media po zmianie formy organizacyjno prawnej MZBGKIM obciążać będą bezpośrednio właściciela zasobu czyli gminę (dziś jest analogicznie, z tym że koszty te są ukryte w kosztach zakładu budżetowego). W 2002 r. opłaty za media nie uiszczone przez najemców wyniosą około **420.000 zł.** Część tej kwoty zostanie prawdopodobnie w przyszłości wyegzekwowana. W latach kolejnych wydatki gminy z tego tytułu będą rosnąć o kilka do kilkunastu tysięcy złotych rocznie. W 2006 roku koszty nie uiszczonych przez najemców opłat za media sięgną około 450.000 zł.
- f. Według danych MZBGKIM w likwidacji budynki stanowiące wyłączną własność gminy podobnie jak budynki wspólnot mieszkaniowych nie posiadają wymaganej przepisami prawa dokumentacji technicznej. Koszt uzupełnienia istniejącej dokumentacji w latach 2002 – 2006 wynosi około **450.000 zł.** (tj. około 90.000 zł. rocznie).

Rozdział VII.

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

Wśród działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kamienna Góra wymienić należy przede wszystkim :

1. Planowaną zmianę formy organizacyjno prawnej podmiotu zarządzającego zasobem. Utworzenie w celu realizacji powyższego zadania spółki prawa handlowego przyczyni się do określenia faktycznych kosztów zarządzania zasobem. W przyszłości prawdopodobnie powstaną podmioty konkurencyjne wobec spółki, co wymusi obniżkę kosztów jej (spółki) działalności.
2. Wprowadzenie wysokich bonifikat przy sprzedaży ostatnich lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz przy jednoczesnym wykupie wszystkich lokali gminnych w danym budynku. Taka polityka pozwala zmniejszyć zaangażowanie gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

na lata 2002 – 2006

3. Podjęcie próby formalnego wyodrębnienia pewnego zasobu budynków z przeznaczeniem lokali w nich posadowionych na lokale socjalne. W latach kolejnych liczba lokali socjalnych ma systematycznie wzrastać.

PRZEWODNICZĄCY RADY

inż. Tadeusz Stachniuk

SEKRETARZ MIASTA
KAMIENNEJ GÓRY

mgr Stanisław Krasuski