

P R O G R A M

GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY USTRONIE MORSKIE

NA LATA 2004 – 2008

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY USTRONIE MORSKIE NA LATA 2004 - 2008

1. Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Gmina Ustronie Morskie według stanu na koniec 2003 roku w swoim zasobie mieszkaniowym posiadała 51 lokale mieszkaniowe znajdujące się w 16 budynkach. Wśród tych budynków 7 stanowią budynki, w których po sprzedaży części mieszkań dotychczasowym lokatorom, powstały wspólnoty mieszkaniowe. .

Łączna powierzchnia użytkowa gminnych lokali mieszkalnych wynosi 2688 m²

Według danych Narodowego Spisu Powszechnego z 2002 roku dotyczących gminy Ustronie Morskie, mieszkania stanowiące własność gminy w ogólnej liczbie mieszkań w gminie stanowią jedynie 5,4%, a udział powierzchni użytkowej mieszkań komunalnych w tej liczbie jest jeszcze mniejszy i wynosi 2,6%.

Wszystkie budynki mieszkalne, w których znajdują się mieszkania komunalne administrowane są bezpośrednio przez Urząd Gminy. Wyjątek stanowią budynki położone w Ustroniu Morskim przy ul. Bol.Chrobrego 44, administrowany przez istniejącą tam wspólnotę mieszkaniową oraz przy ul. Górnej. Budynkiem tym od chwili oddania go w 2001 roku do użytku administruje TBS w Kołobrzegu.

Ze względu na niedawny okres budowy budynku przy ulicy Górnej, stan techniczny oraz znajdujących się w nim mieszkań jest stosunkowo dobry.

W podobnym stanie technicznym znajdują się również dwa inne budynki mieszkalne :

- budynek „Dom Nauczyciela” w Rusowie wybudowany w połowie lat osiemdziesiątych ubiegłego wieku

oraz

- budynek „Dom Lekarza” w Ustroniu Morskim przy ulicy Osiedlowej wybudowany na początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku.

Stan techniczny pozostałych budynków mieszkalnych wchodzących do mieszkaniowego zasobu gminy, z uwagi na przedwojenny okres ich budowy, określić można jako zły lub co najwyżej dostateczny.

W bardzo złym, wręcz katastrofalnym stanie znajdują się natomiast budynki położone w Ustroniu Morskim przy ulicy Bolesława Chrobrego 54 i 56. Ich stan techniczny wymaga konieczności zapewnienia lokatorom mieszkań docelowych i pilnego ich tam przekwaterowania. Problem ten jest obecnie przedmiotem negocjacji gminy i nabywcy nieruchomości.

Zasoby mieszkaniowe wg okresu ich budowy przedstawiają się następująco :

Lp.	Okres budowy	Ilość budynków	W tym lokali mieszkalnych
1.	Przed 1945 r.	13	35
2.	po 1945 r.	3	16
R a z e m		16	51

W mieszkalnym zasobie gminy nie wyodrębniono lokali socjalnych.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

Biorąc pod uwagę wykonane na przestrzeni ostatnich lat prace remontowo-modernizacyjne w budynkach komunalnych, a zwłaszcza :

- doprowadzenie do wszystkich budynków nowych przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych, gazowych,
- przeprowadzenie remontów kapitalnych dachów na większości budynków,
- dokonanie wymiany instalacji elektrycznej,
- częściową wymianę stolarki drzwiowej i okiennej,

potrzeby remontowe w zasobach mieszkaniowych gminy ograniczają się obecnie do dalszej wymiany w budynkach stolarki okiennej i drzwiowej oraz odnawianiem elewacji, w tym dociepleń budynków.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych zakłada się udział rzeczowy oraz udział środków finansowych gminy proporcjonalnie do posiadanych udziałów we wspólnotach mieszkaniowych.

2. Zestawienie potrzeb remontowych w zasobach mieszkaniowych gminy w latach 2004 -2008.

Lp.	Zakres rzeczowy remontów	Potrzeby Ilość elementów szt.
1.	Remonty kapitalne dachów	2
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwi	5
3.	Ocieplanie i malowanie elewacji budynków	9
4.	Remonty instalacji elektrycznej	1
5.	Remonty wod.-kan i c.o.	1
6.	Naprawy bieżące dachów	5
7.	Remont kapitalne budynków	1
8.	Rozbiórka budunków	2

Plan remontów w latach 2004 – 2008

Lp.	Zakres rzeczowy remontów	Potrzeby	2004	2005	2006	2007	2008
		Ilość	Ilość	Ilość	Ilość	Ilość	Ilość
1.	Remonty kapitalne dachów	2	1	-	1	-	-
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5	1	1	2	1	-
3.	Naprawy bieżące dachów	5	1	1	1	1	1
4.	Ocieplanie i malowanie budynków	9	2	2	2	2	1
5.	Remonty inst. Elektrycznej	1	1	-	-	-	-
6.	Remont inst, wodociąg. kanal.	1	1	-	-	-	-
7.	Remonty kapitaln. Budynków	1	-	1	-	-	-
8.	Remont instalacji c.o.	1	1	-	-	-	-
9.	Drobne remonty	Wg zgłoszeń i przeglądów okresowych					

3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

Gmina Ustronie Morskie zakłada kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, na warunkach i zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałach Rady Gminy. Polityka w tym zakresie prowadzona jest z powodzeniem już od 1992 roku i ma na celu sprzedaż jak największej liczby mieszkań na rzecz lokatorów. Potwierdzeniem słuszności tej polityki jest fakt, że od 1992 roku gmina sprzedała łącznie 91 mieszkań, co spowodowało, że aż 13 budynków mieszkalnych odciążęło ponoszone przez gminę koszty administrowania zasobem mieszkaniowym.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 1992 - 2003.

Lp.	Sprzedaż	1992	1993	1994	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
1.	Ilość sprzedanych lokali	3	3	9	7	6	11	16	16	20	9
2.	Liczba budynków w zasobach komunalnych	33	33	31	29	27	24	21	19	18	16

Przewiduje się, że stan zasobów mieszkaniowych zostanie zmniejszony w poszczególnych latach następująco :

Rok sprzedaży	2004	2005	2006	2007	2008
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych Ustronie Morskie					
Ul. Graniczna	1	1	1		
Bol. Chrobrego 75				1	1
Bol. Chrobrego 78	2	1			
Bol. Chrobrego 69			1		
Bol. Chrobrego 63		1			
Bol. Chrobrego 44		1			
Bol. Chrobrego 28		1			1
Górna 32 A, 32B		1	1		1

Ze sprzedaży wyłączone będą :

- mieszkania w budynkach „Domu Lekarza” w Ustroniu Morskim przy ul. Osiedlowej oraz „Domu Nauczyciela” w Rusowie ,
- mieszkania w budynkach Szkoły Podstawowej w Rusowie oraz w Przedszkolu Publicznym w Ustroniu Morskim
- mieszkania oznaczone 3/1 i 3/2 w budynku położonym w Ustroniu Morskim przy ul. Górnej 32A.
- budynek mieszkalny położony w Ustroniu Morskim przy ul. Okrzei 2A

4. Zasady polityki czynszowej.

Planuje się, że w latach 2004 – 2008 stawki czynszu będą podwyższane nie częściej niż raz w roku i dążyć będą do osiągnięcia maksymalnego, dopuszczalnego ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu Cywilnego poziomu. Pozwoli to na uzyskiwanie większych niż do tej pory wpływów przeznaczonych na remonty i modernizację gminnych zasobów mieszkaniowych.

Stopniowe natomiast dochodzenie do pożądanej stawki czynszu podyktowane jest trudną sytuacją materialną większości najemców.

Ocenia się, że czynsze mieszkaniowe wówczas zapewniają ekonomicznie prawidłową i technicznie wystarczającą obsługę remontowo – administracyjną budynków, gdy wynoszą 3 – 5% wartości odtworzeniowej w skali roku.

W 2003 roku maksymalna stawka czynszu w gminie ustronie Morskie wynosiła 1,89 zł, tj. 1,0 % wartości odtworzeniowej.

Przy ustalaniu stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali uwzględniane będą następujące czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową :

- położenie budynku,
- położenie lokalu w budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- ogólny stan techniczny budynku.

Znaczenie tych czynników przedstawia się następująco:

Lp.	Podwyższające stawkę bazową	% podwyżki w stosunku do stawki czynszu	Obniżające stawkę czynszu	% obniżki w stosunku do stawki czynszu
1.	Za wyposażenie mieszkania w:		Mieszkanie bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych	20
	1) wc w lokalu	30	Mieszkanie w budynku o złym stanie technicznym	10
	wc poza lokalem	15	Mieszkanie o niekorzystnym położeniu w budynku	10
	2) łazienkę	30		
	3) ciepłą wodę	30		
	4) gaz przewodowy	30		
	5) centralne ogrzewanie	30		
2.	Z tytułu :			
	Dobrego stanu technicznego budynku	10		
	Korzystnego położenia mieszkania w budynku	10		

Przy obliczaniu stawki czynszu dla danego lokalu sumuje się wszystkie obniżki i podwyżki, które mają zastosowanie w przypadku danego lokalu.

5. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zarząd lokalami stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy oraz wspólnot z udziałem gminy, z wyjątkiem wspólnoty mieszkaniowej „Górna” i „Chrobrego 44” sprawuje bezpośrednio Urząd Gminy w Ustroniu Morskim.

Mieszkaniami komunalnymi położonymi w budynku przy ulicy Górnej w Ustroniu Morskim zarządza Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Kołobrzegu jako zarządca całego budynku, natomiast budynkiem przy ulicy Bol. Chrobrego 44 w Ustroniu Morskim zarządza wspólnota mieszkaniowa, utworzona z mieszkańców tego budynku.

Zakres obowiązków wynajmującego i lokatora strony określają w umowie najmu. Zakres tych obowiązków określają również przepisy kodeksu cywilnego.

Wpływy z opłat za lokale (czynsz) są przychodami gminy i są przeznaczone na pokrycie kosztów zarządu, eksploatacji i remontów.

Ze względu na planowany dalszy spadek liczby mieszkań w zasobie komunalnym, nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem w latach objętych programem.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy i koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Podstawowym źródłem utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego powinien być czynsz najmu, jednak z uwagi na niewystarczającą wysokość wpływów z tego tytułu głównym źródłem tego utrzymania jest budżet gminy.

Wzrost środków finansowych przeznaczonych na pokrycie kosztów administrowania w latach 2004 – 2008 nie może przekraczać wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w danym roku.

Nakłady na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu komunalnego ustalone będą corocznie w budżecie gminy na poszczególne lata objęte programem.