

Załącznik
do uchwały Nr XXXII/265/08
Rady Miasta Międzyrzec Podlaski
z dnia 30 grudnia 2008 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM
MIASTA MIĘDZYRZEC PODLASKI
W LATACH 2009 - 2013**

Zasady ogólne

§ 1. Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Międzyrzec Podlaski (dalej zwanym Miastem) ustala zasady tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewniania lokali socjalnych, a także zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Program ustala ponadto zadania w zakresie remontów, modernizacji oraz zasad ich finansowania, zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, politykę czynszową, sposoby i zasady zarządzania lokalami, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej mieszkaniowego zasobu Miasta.

§ 2. W skład mieszkaniowego zasobu Miasta wchodzi ogół lokali mieszkalnych będących własnością Miasta położonych w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Miasta i wchodzących w skład określonych nieruchomości tworzących z innymi właścicielami lokali mieszkalnych wspólnoty mieszkaniowe oraz lokale mieszkalne położone w budynkach będących w samoistnym posiadaniu Miasta.

Stan oraz prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 3. Mieszkaniowy zasób Miasta składa się:

- 1) 181 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 6 877,05 m² w 37 budynkach będących własnością Miasta;
 - 2) 178 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 8 652 m² w 21 budynkach wspólnot mieszkaniowych
- Szczegółowy wykaz mieszkaniowego zasobu Miasta stanowi załączniki A oraz załącznik B zawierający wykaz lokali socjalnych.

§ 4. Zapotrzebowanie na lokale komunalne ustalono na podstawie wniosków złożonych przez mieszkańców Miasta i na dzień 30.11.2008r. wynosi:

- 1) 18 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem do odpłatnego używania dla gospodarstw domowych o niskich dochodach tj. takich, w których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty określonej w odrębnej uchwale Rady Miasta Międzyrzec Podlaski;
- 2) 62 lokale socjalnych w tym 21 lokale na mocy wyroków sądowych orzekających eksmisję.

§ 5. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta wyłączając lokale przeznaczone do sprzedaży w budynkach wspólnot mieszkaniowych, oraz uwzględniając konieczność dokonywania rozbiórek budynków mieszkalnych latach 2009-2013 pozostawał będzie średniorocznie na niezmiennym poziomie.

§ 6. Do działań inicjujących zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy zaliczyć w szczególności:

- 1) przejmowanie przez Miasto od osób prawnych nie zagospodarowanych obiektów budowlanych celem adaptacji na budynki mieszkalne;
- 2) budowę nowych budynków mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne;
- 3) zapewnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta;
- 4) wyznaczanie oraz sprzedaż działek budowlanych pod budownictwo jednorodzinne;
- 5) kontynuowanie prac w zakresie uzbrojenia terenów i działek budowlanych w podstawową infrastrukturę tj. sieć wodociągową, kanalizacyjną i drogi;
- 6) stwarzanie dogodnych warunków nabywania gruntów budowlanych inwestorom zainteresowanym budową budynków wielorodzinnych na terenie Miasta.

§ 7. Lokale mieszkalne, socjalne dla rodzin o niskich dochodach będą przez Miasto udostępniane na zasadach i wypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym

zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) sukcesywnie w miarę realizacji rozwoju budownictwa mieszkaniowego wspólnoty samorządowej oraz odrębnej uchwały.

Stan techniczny oraz założenia remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Miasta

§ 8.1. Zły stan techniczny kwalifikuje do wykonania rozbiórki ośmiu budynków mieszkalnych o następujących lokalizacjach;

ulica	rok budowy
Garbarska 19	1900
Lubelska 35	1920
Lubelska 35A	1920
Lubelska 55	1926
Brzeska 12A	1900
Brzeska 24	1900

Przystąpienie do rozbiórki tych budynków stworzy konieczność zapewnienia obecnym najemcom 25 lokali zamiennych.

2. Budynki mieszkalne w liczbie 37 obiektów w tym 30 wybudowane przed 1945 rokiem i 7 budynków wzniesionych po 1945 roku są w stanie technicznym umożliwiającym normalną eksploatację zgodnie z przeznaczeniem. Budynki są przyłączone do miejskiej kanalizacji sanitarnej lub lokalnych studzienek kanalizacyjnych oraz są przyłączone do miejskiej sieci wodociągowej.

3. Budynki 21 wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto jest właścicielem 178 lokali mieszkalnych są w wieku od 17 do 44 lat i ich stan techniczny ocenia się jako dobry.

§ 9. Zakłada się, że głównym źródłem finansowania nakładów na eksploatację, remonty mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2009-2013 stanowić będą dochody z czynszu za najem lokali mieszkalnych w danym roku kalendarzowym.

§ 10. Szczegółowy plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji budynków będących w posiadaniu oraz będących własnością Miasta sporządzany będzie corocznie przez zarządcę i przedstawiany Burmistrzowi do zatwierdzenia.

§ 11. Szczegółowy plan rzeczowo - finansowy remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto jest właścicielem lokali sporządzany będzie corocznie w formie Uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy udziale pełnomocnika Miasta.

Sprzedaż lokali

§ 12.1. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali będących własnością Miasta na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.), w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 108, poz. 2216 z późn. zm.), oraz w odrębnych uchwałach Rady Miasta

2. Warunki sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych powinny odpowiadać możliwościom nabywczym najemców tych lokali, w szczególności kiedy liczba lokali będących własnością Miasta jest mniejsza od 30% liczby lokali mieszkalnych w budynku wspólnoty mieszkaniowej.

3. Jeżeli liczba lokali mieszkalnych będących własnością Miasta w budynku wspólnoty mieszkaniowej jest mniejsza od trzech, a najemcy nie skorzystają z przysługującego pierwszeństwa w nabyciu lokali, umowy najmu mogą być wypowiedziane z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania innego lokalu spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

§ 13. Zakłada się, że sprzedaż lokali w poszczególnych latach okresie od 2009 do 2013 roku będzie kształtowała się na poziomie 5 -10 lokali na zasadzie przysługującego pierwszeństwa w nabyciu przez najemców tych lokali.

§ 14. Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi będącymi w złym stanie technicznymi mogą być przeznaczone do sprzedaży pod warunkiem zapewnienia najemcom lokali w tych budynkach odpowiednich lokali zamiennych.

Ustalanie wysokości czynszu oraz zasady polityki czynszowej

§ 15. 1. W zasobach mieszkaniowych Miasta bazową wysokość czynszu rocznego 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustalać będzie Burmistrz Miasta z urzędu lub na wniosek Zarządcy lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Miasta w drodze zarządzenia podawanego do publicznej wiadomości.

2. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego w rozumieniu obowiązujących przepisów uważa się powierzchnie wszystkich pomieszczeń w tym lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, hali, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom najemcy. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchnie balkonów, tarasów, loggii, antresol, szaf i schowków w ścianach pralni, suszarni, strychów, piwnic, komórek gospodarczych.

3. Czynsz w lokalach mieszkalnych będących własnością Miasta wchodzących w skład określonych nieruchomości tworzących z innymi właścicielami lokali mieszkalnych wspólnoty mieszkaniowe nie może być niższy niż od ustalonej w drodze uchwały właścicieli lokali wysokości opłaty na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

§ 16. 1. Zróżnicowanie stawek czynszu za 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego w zależności od czynników podwyższających i obniżających jego wartość użytkową określa załącznik C.

2. Wysokość czynszu miesięcznego stanowi 1/12 iloczynu ustalonej stawki bazowej czynszu rocznego z uwzględnieniem czynników, o których mowa w ust.1 oraz ilości m² powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu.

§ 17.1. Ustala się maksymalne stawki bazowe czynszu rocznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości:

- a) do dnia 31 grudnia 2009 r. 1,75 % wskaźnika przeliczeniowego,
- b) do dnia 31 grudnia 2010 r. 2,00 % wskaźnika przeliczeniowego,
- c) do dnia 31 grudnia 2011 r. 2,25 % wskaźnika przeliczeniowego,
- d) do dnia 31 grudnia 2012 r. 2,50 % wskaźnika przeliczeniowego,
- e) do dnia 31 grudnia 2013 r. 2,75 % wskaźnika przeliczeniowego.

2. Przez wskaźnik przeliczeniowy należy rozumieć wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Powiatu Białskiego ogłaszanego przez Wojewodę Lubelskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego,

3. Jeżeli nastąpi obniżenia wskaźnika przeliczeniowego, ustalona wysokość czynszu nie podlega obniżeniu.

§ 18. 1. Podwyższanie czynszu może nastąpić po wypowiedzeniu jego dotychczasowej wysokości, dokonany najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Nie przewiduje się możliwości obniżania czynszu.

§ 19. 1. W stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a w wypadku innych tytułów prawnych, uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokali, wynajmujący może pobierać opłaty niezależne od właściciela o ile korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

2. Przez opłaty niezależne od właściciela należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, ciepła, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

§ 20. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych, nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

§ 21. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 40% stawki czynszu bazowego obowiązującego w miejskim zasobie mieszkaniowym.

§ 22. Obowiązki najemcy zostały określone w art.6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) ewentualnie w przepisach, które wejdą w ich miejsce.

§ 23. Obowiązki wynajmującego zostały określone w art.6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) ewentualnie w przepisach, które wejdą w ich miejsce.

§ 24. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 25. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca zobowiązany jest odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy, a jeżeli najemca w okresie najmu dokona za zgodą wynajmującego wymiany niektórych elementów tego wyposażenia - przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości pomiędzy stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

§ 26. Jeżeli strony nie uzgodniły inaczej, czynsz jest płatny miesięcznie z góry do 10 dnia miesiąca, na rachunek wskazany w umowie najmu lub w kasie Zarządcy.

§ 27. Przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

§ 28. W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

Zasady zarządzania lokalami oraz budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 29. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy gospodaruje Burmistrz Miasta opierając się na następujących zasadach:

- 1) utrzymania zasobu w należyтым stanie technicznym ;
- 2) zapewnienia stałego i nieprzerwanego świadczenia usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 3) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie mieszkaniowego zasobu.
2. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wymienionymi w § 3 sprawowało będzie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Międzyrzecu Podlaskim na dotychczasowych zasadach oraz zasadach zawartych w niniejszej Uchwale do czasu wyłonienia nowego zarządcy w przetargu nieograniczonym ogłoszonym przez Burmistrza Miasta
3. Zarządca wykonuje w imieniu Miasta obowiązki ciężące na zarządcy nieruchomości, a w szczególności:
 - 1) Realizuje zawarte przez Miasto lub Przedsiębiorstwo umowy najmu dzierżawy lokali mieszkalnych lub lokali (nieruchomości) użytkowych oraz przygotowuje projekty tych umów.
 - 2) Protokolarnie przekazuje lokale najemcom i przyjmuje lokale od najemców po zakończeniu najmu oraz zabezpiecza ich przed samowolnym zajęciem.
 - 3) Wypowiada umowy najmu lokali mieszkalnych w przypadkach przewidzianych przepisami prawa a w szczególności, gdy najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal:
 - a/ używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem,
 - b/ zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 - c/ wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - d/ zwleka z zapłatą czynszu lub opłat co najmniej przez trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia zamiaru wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - e/ podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez zgody Miasta.
 - 4) Nalicza i pobiera czynsz z tytułu najmu lokali mieszkalnych i (nieruchomości) użytkowych oraz pozostałych opłat niezależnych od właściciela związanych z najmem lokali, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami , gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
 - 5) Sporządza i wydaje książeczki opłat z tytułu czynszu.
 - 6) Prowadzi pełną ewidencję księgową w zakresie pobierania czynszu za lokale w imieniu i na rzecz Miasta.
 - 7) Przekazuje uchwały Wspólnot Mieszkaniowych, w których Miasto posiada lokale, dotyczące wysokości

zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnych.

- 8) Zawiera umowy na dostawę energii cieplnej, elektrycznej do budynków stanowiących własność Miasta. Dostarcza wodę oraz odprowadza ścieki i odbiera nieczystości stałe i płynne w budynkach stanowiących własność na podstawie odrębnie zawartej umowy pomiędzy Miastem i Przedsiębiorstwem.
- 9) Rozlicza opłaty za dostawę wody, c.o., odprowadzanie ścieków służących pokryciu kosztów utrzymania lokali będących własnością Miasta w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz w budynkach stanowiących własność Miasta.
- 10) Prowadzi skuteczną windykację należności finansowych określonych w pkt.4, przygotowanie dokumentów potrzebnych do skierowania spraw do Sądu o zapłatę należności – zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 11) Przygotowuje dokumenty potrzebne do skierowania spraw do Sądu o eksmisję i reprezentuje Miasto przy wykonywaniu wyroków eksmisyjnych przez komorników.
- 12) Sprawuje nadzór "pustostanów" (tj. dozorowanie budynku zabezpieczanie przed dewastacją plombowanie, przechowywanie kluczy, opróżnianie, udostępnianie lokali do obejrzenia osobom kierowanym do zawarcia umowy najmu i inne niezbędne naprawy).
- 13) Dokonuje okresowych przeglądów budynków (lokali), typuje budynki (lokale), do wykonywania niezbędnych prac remontowych, w których wykonywanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa należy do obowiązków wynajmującego, nadzorowanie prac remontowych prowadzonych na zlecenie Miasta oraz uczestniczenie w odbiorach robót oraz weryfikowanie kosztorysów powykonawczych w tym zakresie.
- 14) Prawidłowe prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz, przeprowadzanie (zlecenie) kontroli technicznej i okresowych przeglądów zarządzanych lokali i budynków, a także urządzeń stanowiących jego wyposażenie techniczne zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego w ramach kosztów własnych Przedsiębiorstwa.
- 15) Wykonywanie czynności konserwacyjnych.
- 16) Prowadzenie z najemcami korespondencji w zakresie związanym z najmem, a w szczególności przyjmowanie wniosków i skarg lokatorów oraz ich załatwianie zgodnie z zakresem określonym niniejszą umową oraz odpowiednią ustawą.
- 17) Opiniowanie i przekazywanie do akceptacji Miasta wniosków na wprowadzenie ulepszeń przez najemców w lokalach przez nich najmowanych.
- 18) Po otrzymaniu akceptacji na powyższe prace, o których mowa w pkt.17 , przygotowanie projektu umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
- 19) Niezwłoczne informowanie Wydziału Zarządzania Mieniem Komunalnym Urzędu Miasta o dokonanych samowolnych zajęciach lokalu w celu ich usunięcia przez Przedsiębiorstwo przy pomocy odpowiednich organów.
- 20) Utrzymanie czystości porządku na terenach zabudowanych mieszkalnymi budynkami komunalnymi objętymi umową i przyległych chodnikach.
- 21) Ubezpieczenie budynków objętych niniejszą umową na koszt Miasta oraz zapewnienie ich ochrony przeciwpożarowej.
- 22) Wykonywanie w imieniu i na rachunek Miasta czynności przewidzianych w prawie budowlanym w przypadku zaistnienia katastrofy budowlanej.
- 23) Prowadzenie ewidencji księgowej nieruchomości objętych umową oraz kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokali.
- 24) Wystawianie w imieniu Miasta faktur wynikających z zawartych umów najmu lub dzierżawy lokali mieszkalnych lub lokali (nieruchomości) użytkowych .

4. Zarządzanie zasobami:

- 1) komunalnymi odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), Kodeksu Cywilnego, uchwał Rady Miasta Międzyrzec Podlaski i innych przepisów;
- 2) lokalami wchodzącymi w skład określonych nieruchomości tworzących z innymi właścicielami lokali mieszkalnych wspólnoty mieszkaniowe oparcu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami / Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), Kodeksu Cywilnego i innych przepisów.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, wydatki na pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali

§ 30. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009-2013 będą:

- 1) środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego;
- 2) kredyty na remonty i budowę budynków mieszkalnych;
- 3) wpływy z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe;
- 4) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Zapotrzebowanie na środki oraz wielkość tych środków z poszczególnych źródeł finansowania określa odrębne uchwały.