

Załącznik do Uchwały Nr XLIV/552/05
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 30 listopada 2005r.

P R O G R A M
ROZWOJU BUDOWNICTWA
KOMUNALNEGO I SOCJALNEGO
W GMINIE GRYFINO
NA LATA 2004 – 2006.

Spis treści:

- I. Wprowadzenie.
- II. Potrzeby mieszkaniowe.
- III. Przewidywane koszty budowy:
 1. Budownictwo komunalne:
 - a. mieszkalne w pełnym standardzie,
 - b. socjalne,
 2. Budowa lokali mieszkalnych przy udziale kredytu z KFM.
- IV. Tereny budowlane
 1. Budownictwo komunalne z lokalami w pełnym standardzie.
 2. Budownictwo socjalne.
- V. Źródła finansowania budownictwa.
- VI. Wykaz zadań do realizacji w latach 2004-2006.

I. Wprowadzenie.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w art. 4 nakłada na gminy obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym w art. 7 ust. 1, pkt 7 jako zadanie własne gminy wskazuje gminne budownictwo mieszkaniowe.

Gmina na zasadach przewidzianych w uchwale Rady Miejskiej w Gryfinie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gryfino, zobowiązana jest dostarczać lokale socjalne, zamiennie oraz mieszkalne dla gospodarstw domowych o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych.

Zadania, o których mowa wyżej Gmina może realizować poprzez:

- wykorzystanie istniejących zasobów mieszkaniowych Gminy,
- budowę budynków mieszkalnych z lokalami socjalnymi i zamiennymi,
- zasób lokali budowanych na wynajem przez Gryfińskie TBS Sp. z o.o.,
- przebudowę budynków i pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe,
- przejęcie na własność lokali mieszkalnych z innych zasobów położonych na terenie Gminy, w celu przeznaczenia ich do odpłatnego wynajmowania,
- przejęcie na własność od innych właścicieli budynków niemieszkalnych w celu ich przebudowy na lokale mieszkalne

II. Potrzeby mieszkaniowe

1. Potrzeby mieszkaniowe wg listy mieszkaniowej na 30.06.2004 wynoszą:

	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
Ogółem:	59	70

w tym:

a) zamieszkujący w lokalu, w którym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej na uprawnioną do zamieszkania osobę, a dochody brutto w gospodarstwie domowym mieszczą się w progach dochodowych ustalonych uchwałą rady kwalifikujących wnioski do realizacji:
gospodarstwa domowe

1-2 osobowe	16	15
3-4 osobowe	18	9
5-6 osobowe	5	10

b) z przyznanym uprawnieniem do lokalu socjalnego przez sąd:
gospodarstwa domowe

1-2 osobowe	8
3-4 osobowe	8
5-6 osobowe	5
7-8 osobowe	2

c) umieszczeni na liście mieszkaniowej, którzy złożyli wnioski o przyznanie lokalu z zasobów GTBS Sp. z o.o. (w budynkach wybudowanych z uwzględnieniem w kosztach budowy wkładu pieniężnego wniesionego przez Gminę)
gospodarstwa domowe

1-2 osobowe	1
3-4 osobowe	2
5-6 osobowe	1

d) z konieczności wykwaterowań z budynków gminnych:

gospodarstwa domowe

1-2 osobowe	6	3
3-4 osobowe	4	6
5-6 osobowe	4	3
7-8 osobowe	2	1

2. W trakcie roku realizowanych jest średnio 18 wniosków o najem lokalu.

3. Odzysk lokali z ruchu ludności w ostatnich latach wynosił 8-12 lokali rocznie średnio 10.

4. Minimalne potrzeby w rozliczeniu na liczbę lokali i powierzchnię mieszkaniową wg listy mieszkaniowej na 30.06.2004 r. kształtują się następująco:

Rodzaj Lokalu	Gospodarstwo domowe	Liczba lokali	Powierzchnia lokali		Razem powierzchnia	
			ogólna	mieszkalna	ogólna	mieszkalna
Mieszkalny	1-2 osoby	23	35 m ²	21 m ²	805 m ²	483 m ²
	3-4 osoby	24	50 m ²	36 m ²	1200 m ²	864 m ²
	5-6 osób	10	65 m ²	51 m ²	650 m ²	510 m ²
	7-8 osób	2	75 m ²	61 m ²	150 m ²	122 m ²
		59	47,54		2805 m ²	1979 m ²
Bez co, cew oraz socjalne	1-2 osoby	26	30 m ²	16 m ²	780 m ²	416 m ²
	3-4 osoby	23	45 m ²	31 m ²	1035 m ²	713 m ²
	5-6 osób	18	55 m ²	41 m ²	990 m ²	738 m ²
	7-8 osób	3	65 m ²	51 m ²	195 m ²	153 m ²
		70	42,86 m ²		3000 m ²	2020 m ²
Ogółem:		129	45,0 m²		5805 m²	3999 m²

III. Przewidywane koszty budowy budynków.

1. Budownictwo komunalne – może być realizowane ze środków budżetowych Gminy.

a) Koszty budowy lokali mieszkalnych w pełnym standardzie.

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, publikowany w obwieszczeniach wojewody zachodniopomorskiego, w okresie od 1 kwietnia do 30 września 2004r. wynosił 2.266,00 zł. Można przyjąć, że są to średnie koszty wybudowania 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania.

Na dzień 30 czerwca 2004r. według listy mieszkaniowej istnieje zapotrzebowanie na 59 lokali o łącznej powierzchni 2805 m², czyli koszt ich wybudowania wyniósłby szacunkowo 6.356,130,00 zł.

Zadanie powyższe można rozłożyć na 2-3 lata, jednakże jest to duże obciążenie dla budżetu Gminy. W związku z tym, należy rozważyć możliwość wybudowania budynku za pośrednictwem Gryfińskiego TBS Sp. z o.o. przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

b) Koszty budowy lokali socjalnych.

Lokal socjalny jest to 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 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Zgodnie z listą mieszkaniową na dzień 30 czerwca 2004r. potrzeby mieszkaniowe wynoszą 70 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 3000 m².

Średnie koszty budowy takich lokali wynoszą szacunkowo około 2.000,00 zł za 1 m². Zatem koszt wybudowania tej liczby lokali wyniósłby 6.000.000,00 zł.

Gmina ponadto jest prawnie zobligowana do zapewnienia lokali socjalnych osobom posiadającym wyroki sądowe eksmisyjne z zasądzonym prawem do lokalu socjalnego. Przy czym stosownie do zapisów art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, jeżeli Gmina nie dostarczy lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej, na mocy wyroku sądowego, właścicielowi lokalu przysługuje roszczenie odszkodowawcze od Gminy.

Z uwagi na specyfikę najemców oraz to, że czynsze w tych lokalach nie mogą przekraczać 50% najniższego czynszu w gminnych zasobach mieszkaniowych, powierzchnia tych lokali oraz wyposażenie techniczne należy ograniczyć do niezbędnego minimum. Koszty budowy, jak i utrzymania lokali socjalnych ponosi Gmina.

Pomoc w budowie lokali socjalnych można uzyskać występując o wsparcie finansowe z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na mocy ustawy z dnia 29 kwietnia 2004r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Przy czym należy zaznaczyć, iż ustawa narzuca warunki które należy spełnić, aby uzyskać dofinansowanie.

2. Budowa lokali mieszkalnych przy udziale kredytu z Banku Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Z informacji uzyskanych w Banku Krajowego Funduszu Mieszkaniowego koszty wybudowania budynku mieszkalnego nawet o nieco obniżonym standardzie poprzez Gryfińskie TBS Sp. z o.o. mogą być pokryte z kredytu uzyskanego w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym do 70% kosztów budowy. Od procentowego udziału własnego w kosztach budowy uzależniona jest wysokość czynszu w wybudowanych mieszkaniach.

Lokale w pełnym standardzie, budowane przez Gryfińskie TBS Sp. z o.o. dla gminnych najemców przy udziale środków KFM, muszą spełniać warunki określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 4 lipca 2000r. w sprawie warunków, trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przez udzielanie tych środków.

W lokalach wybudowanych tym systemem obowiązują zdecydowanie wyższe czynsze. By zmniejszyć czynsz w budowanym budynku w pełnym standardzie, przy udziale środków z KFM, należy obniżyć wysokość kredytu poprzez wniesienie odpowiedniego wkładu pieniężnego.

Wysokość wkładu pieniężnego wpływać będzie na wysokość czynszu w zasobach GTBS Sp. z o.o. w odniesieniu do lokali, w których Gmina będzie dysponentem.

IV. Tereny budowlane

Na potrzeby budownictwa budynków mieszkalnych z lokalami w pełnym standardzie oraz budynków z lokalami socjalnymi należy przeznaczać tereny gminne posiadające stosowne przeznaczenie pod budownictwo w dokumentach planistycznych Gminy.

Proponowane tereny pod budownictwo przedstawiają się następująco:

1. Budownictwo komunalne z lokalami w pełnym standardzie:

a) teren przy ul. Flisacznej:

- działka nr 48 (gminna) – *powierzchnia działki : 0,2972 ha*
- działka nr 250 (PUK Sp. z o.o.) – *powierzchnia działki: 0,1518 ha*

Zgodnie z uchwałą nr XLIX/638/02 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 10 października 2002r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino – rejon ul. Flisacznej obejmujący część działek 48 i 250 przeznacza się pod nowo projektowaną zabudowę mieszkaniową, wielorodzinną z możliwością lokalizacji nieuciążliwej funkcji usługowej. Jak wynika z opisu, teren może pomieścić trzy budynki 3 – 4 klatkowe o wysokości 3 – 4 kondygnacji.

b) teren przy ul. Orłąt Lwowskich – w miejscu istniejących baraków.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Należy wysiedlić mieszkańców baraków, dokonać rozbiórki baraków i wybudować budynek wielorodzinny.

c) teren przy ul. Armii Krajowej – w miejscu istniejących baraków, proponuje się wyburzenie baraków i lokalizację budynku wielorodzinnego po dokonaniu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania terenu.

d) tereny objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gryfino rejon Północny przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną – dz. 354, 387, 255, 258, 245, 243, 244, 225, 242 459/11, 459/12 w obrębie 2 m. Gryfino

2. Budownictwo socjalne:

a) tereny w m. Gardno

- dz. 70 własność Agencji Nieruchomości Rolnej – konieczne ustalenie warunków na bazie planu ogólnego (wniosek o wydanie warunków zabudowy do końca 2003). Teren o wym. ok. 150x100 m będzie podlegał analizie na etapie sporządzania projektu decyzji o warunkach zabudowy. Ze względu na uwarunkowania może okazać się, iż nie cały zakreślony wg planu zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczy się do zabudowy. Przedmiotowa część działki nr 70 od południa przylega do terenu uzbrojonego.

- dz. 52/171, 52/172, 52/173, 52/174, 52/175 własność Agencji Nieruchomości Rolnej – konieczne ustalenie warunków na bazie planu ogólnego (wniosek o wydanie warunków zabudowy do końca 2003). Powierzchnia działek łącznie wynosi ok. 0,4748 ha. Kompleks przedmiotowych działek z trzech stron graniczy z istniejącą zabudową mieszkaniową. Z tej racji można przypuszczać, iż w bliskim sąsiedztwie znajduje się uzbrojenie. Wstępnie zakłada się, iż teren może pomieścić 5 budynków o szerokości elewacji frontowej 11-13 m.

b) teren w m. Wysoka Gryfińska

dz. nr 12/2 własność gminy Gryfino oraz dz. 11/3 własność Pan Edward Szczepanik – konieczne ustalenie warunków na bazie planu ogólnego (wniosek o wydanie warunków zabudowy do końca 2003) – Na etapie ustalania warunków zabudowy analizie będzie poddany teren ok. 200x50m, z czego z działki Gminnej ok. 120x50m.

Teren projektowanej zabudowy od południa graniczy z terenem zainwestowanym, w części uzbrojonym.

c) teren w m. Dołgie

dz. nr 34/78 oraz 34/73 własność Agencji Nieruchomości Rolnej – konieczne ustalenie warunków na bazie planu ogólnego (wniosek o wydanie warunków zabudowy do końca 2003). Teren poddany analizie na etapie ustalania w.z. – 12505 m². Sąsiedztwo zabudowy wielorodzinnej i gospodarczej.

d) teren w m. Daleszewo

dz. 249/5 własność gmina Gryfino - konieczne ustalenie warunków na bazie planu ogólnego (wniosek o wydanie warunków zabudowy do końca 2003). Powierzchnia lokalizacji zabudowy ok. 1,00 ha.

e) teren w m. Nowe Czarnowo po byłym Ośrodku Rehabilitacji Dziecięcej - adaptacja istniejących obiektów wraz z budową nowych budynków na mieszkania socjalne wg opracowanej koncepcji zagospodarowania terenów. Wg koncepcji planowana jest adaptacja czterech budynków na ok. 70 mieszkań oraz możliwość wybudowania czterech nowych budynków wielorodzinnych na ok. 175 mieszkań.

f) tereny objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gryfino rejon Północny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – dz. 183 obręb 2 Gryfino,

g) tereny objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gryfino rejon Północny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – dz. 235/1 obręb 1 Gryfino.

V. Źródła finansowania budownictwa mieszkaniowego

1. Środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w formie kredytu udzielanego na warunkach preferencyjnych, o które mogą się ubiegać:

a. Gryfińskie TBS Sp. z o.o. – na realizację przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych.
b. Gmina – na realizację infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

c. Gmina – na budowę lokali socjalnych – w oparciu o ustawę z dnia 29 kwietnia 2004 roku o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004- 2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych

2. Zestawienie szacunkowych środków własnych przewidywanych do ujęcia w budżecie Gminy na lata 2004-2006 przedstawia Załącznik Nr 1.

VI. Wykaz zadań przewidywanych do realizacji w latach 2004-2006.

W roku 2004:

- a. sfinansować budowę 13 lokali w przebudowanym budynku hotelu Platan (zgodnie z zawartym porozumieniem z ZEDO S.A. w Nowym Czarnowie,
- b. wydzielić i przekazać teren pod budownictwo w pełnym standardzie -działki nr 48 i 250, obręb 3 Gryfino, dla Gryfińskiego TBS Sp. z o.o., (budowa budynków przy udziale środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i wkładu pieniężnego Gminy),
- c. podjąć czynności zmierzające do pozyskania gruntu w Gardnie od Agencji Nieruchomości Rolnych w Szczecinie -działki nr 52/171, 52/172, 52/173, 52/174, 52/175, na których zlokalizowane będą budynki z lokalami socjalnymi,
- d. pozyskać do dyspozycji Gminy lokale mieszkalne dzięki realizacji budowy budynku z lokalami w pełnym standardzie przez Gryfińskie TBS Sp. z o.o., z uwzględnieniem wniesienia wkładu pieniężnego Gminy,
- e. w budżecie na 2005 rok zabezpieczyć środki na zadania przewidziane do realizacji.

W roku 2005:

- a. opracować koncepcję zagospodarowania przejętych terenów po zlikwidowanym Ośrodku Rehabilitacji Dziecięcej w Nowym Czarnowie, pod kątem budowy lokali socjalnych,
- b. przystąpić do budowy budynków socjalnych, po przejęciu gruntu w Gardnie od Agencji Nieruchomości Rolnych w Szczecinie - działki nr 52/171, 52/172, 52/173, 52/174, 52/175.
- c. Gryfińskie TBS przystąpi do realizacji zadania budowy budynku z lokalami w pełnym standardzie, z uwzględnieniem wniesienia wkładu pieniężnego Gminy w koszty budowy budynku. Na parterze budynku należy przewidzieć lokale z podjazdami dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich.
- d. w budżecie na 2006 rok zabezpieczyć środki na zadania przewidziane do realizacji.

3. *W roku 2006:*

- a. przystąpić do budowy lokali socjalnych zgodnie z opracowaną koncepcją zagospodarowania terenu po zlikwidowanym Ośrodku Rehabilitacji Dziecięcej w Nowym Czarnowie,
- b. kontynuować budowę lokali socjalnych w Gardnie pod warunkiem przejęcia terenu, o którym była mowa wcześniej oraz zabezpieczeniu środków w budżecie Gminy.
- c. Gryfińskie TBS Sp. z o.o. przystąpi do budowy budynku z lokalami w pełnym standardzie na działkach 48 i 250 przy ul. Flisaczej z uwzględnieniem wniesienia wkładu pieniężnego Gminy w koszty budowy budynku. W budynku również należy przewidzieć lokale z podjazdami dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich,
- d. przystąpić do opracowania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gryfino w myśl art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Przewodniczący Zespołu:

Eugeniusz Kuduk

Członkowie Zespołu:

1. Janina Major

2. Teresa Drażek

3. Krzysztof Czosnowski.....

4. Bronisław Mela

Załącznik Nr 1

Zestawienie szacunkowych środków własnych przewidywanych do ujęcia w budżecie Gminy na lata 2004-2006.

Lp.	Wyszczególnienie	2004	2005	2006
1.	Lokale mieszkalne „Platan” (13 lokali)	894.000,-	-	-
2.	Lokale mieszkalne budowane przez GTBS Sp. z o.o. w uwzg. wkładu Gminy (24 lokale).	-	935.000,-	-
3.	Lokale socjalne w Nowym Czarnowie (etap I – adaptacja pawilonu ”A” na ok. 20 lokali)	-	-	2.500.000,-