

**UCHWAŁA NR ORN.0007.34.2011
RADY MIEJSKIEJ W OLECKU**

z dnia 25 marca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko na lata
2011-2015.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.z 2001r. Nr 142, poz.1591; zm: z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162 , poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr116, poz.1203, z 2005r. Nr 172, poz.1411 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218, z 2008r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz.230, Nr 106, poz.675) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. Z 2005r. Nr 31, poz.266; zm. Z 2006r. Nr 86, poz.602, Nr 94, poz.657, Nr 167, poz.1193 i Nr 249, poz.1833, z 2007r. Nr 128, poz.902, Nr 173, poz. 1218, z 2010r. Nr 3, poz.13) Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko na lata 2011-2015" stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olecka.

§ 3. Uchwala wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Karol Sobczak



Załącznik do Uchwały Nr ORN.0007.34.2011

Rady Miejskiej w Olecku

z dnia 25 marca 2011 r.

Zalacznik1.doc

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko
na lata 2011-2015**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

1. Uchwalony program obejmuje lata 2011 – 2015.
2. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
 - 2.1 Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard mieszkania.
 - 2.2 Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termomodernizacji budynku.
3. Uwzględniając możliwości i warunki techniczne zasobów mieszkaniowych Gminy Olecko oraz mając na uwadze likwidację dysproporcji w standardach lokali proponuje się przyjąć standardy jakim powinny odpowiadać mieszkania i budynki mieszkalne, które będą stanowiły cel polityki mieszkaniowej.
 - 3.1 Standard budynku komunalnego:
 - a) zabezpieczone i zakonserwowane elementy konstrukcyjne (ściany, stropy, nadproża, balkony, więźby dachowe, dach z kompletnymi i sprawnymi obróbkami blacharskimi i elementami odwodnienia);
 - b) elewacja bez ubytków tynku i okładzin;
 - c) sprawne instalacje (elektryczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, wentylacyjne, dymowe i inne) przystosowane do aktualnych obciążeń i zapotrzebowania;
 - d) estetyczne, pomalowane klatki schodowe, prawidłowo doświetlone;
 - e) docieplony i zaizolowany, spełniający obecne normy ciepłno-wilgotnościowe;
 - f) estetycznie utrzymane tereny przy budynku – dojścia, zieleni, ogrodzenie, ławki i inne.
 - 3.2 Standard lokalu komunalnego:
 - a) wyposażony w sprawne instalacje (elektryczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, wentylacyjne, dymowe i inne) przystosowane do aktualnych obciążeń i zapotrzebowania;
 - b) indywidualne opomiarowanie zużycia mediów (energii elektrycznej, wody, gazu, a w miarę możliwości centralnego ogrzewania);
 - c) własna kuchnia lub aneks kuchenny ze zlewozmywakiem zaopatrzone w zimną i ciepłą wodę z kanalizacją oraz kuchenką minimum dwupalnikową gazową lub elektryczną, ewentualnie z trzonem kuchennym;
 - d) własna łazienka z wanną lub brodzikiem zaopatrzone w zimną i ciepłą wodę z kanalizacją i WC;
 - e) stolarka okienna i drzwiowa sprawna technicznie;
 - f) ściany, sufity i podłogi bez zawilgoceń, estetyczne, pomalowane i bez ubytków.
 - 3.3 Standard lokalu socjalnego:
 - a) wyposażony w indywidualnie opomiarowaną, sprawną instalację elektryczną;
 - b) dostęp do wody i WC w odległości nie większej niż 100 m;
 - c) wyposażony w sprawne źródło ciepła (grzejniki elektryczne, piece kaflowe, trzony kuchenne lub inne);
 - d) sprawne okna i drzwi.

**Rozdział II
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy,
z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
z uwzględnieniem planowanej sprzedaży**

1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy.
 - 1.1 W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 27 budynków komunalnych z 147 lokalami mieszkalnymi, w tym 3 budynki socjalne z 27 lokalami mieszkalnymi oraz 298 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
 - 1.2 Łącznie zasób mieszkaniowy gminy stanowi 445 lokali o powierzchni użytkowej 19.018 m², w tym 27 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 734,69 m².
 - 1.3 Przeciętna wielkość mieszkania w zasobach wynosi 42,73 m² powierzchni użytkowej.
2. Prognoza zmian wielkości zasobów mieszkaniowych:
 - 2.1 Rozbórka budynków: ul. Wąska 2, Grunwaldzka 9, Armii Krajowej 16, Kasprowiczka 18/20, Kolejowa 11 – część. Ogółem 13 lokali mieszkalnych.
 - 2.2 Nadbudowa budynku ul. Mazurska 28 – 4 lokale.

2.3 Budowa budynku socjalnego o ilości 10 lokali.

2.4 Roczna sprzedaż lokali na rzecz najemców w ilości 10 szt.

Wielkość zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach przedstawia tabela Nr 1:

Tabela Nr 1

| Lp. | Rok | liczba lokali | |
|-----|------|---------------|------------|
| | | mieszkalnych | socjalnych |
| 1 | 2011 | 426 | 31 |
| 2 | 2012 | 415 | 31 |
| 3 | 2013 | 405 | 41 |
| 4 | 2014 | 390 | 41 |
| 5 | 2015 | 380 | 41 |

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

3.1 Budynki gminne i ich wyposażenie przedstawia tabela Nr 2:

Tabela Nr 2

| Lata budowy | Ilość | powierzchnia | Instalacja wodna | Instalacja kanalizacyjna | Instalacja gazowa | Instalacja centralnego ogrzewania | Instalacja ciepłej wody użytkowej |
|--------------|-----------|-------------------------------|------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Przed 1945 | 21 | 3.477,52 m ² | 19 | 16 | 14 | 0 | 0 |
| 1945-1990 | 3 | 528,02 m ² | 3 | 2 | 2 | 2 | 0 |
| Po 1990 | 3 | 1.530,56 m ² | 3 | 3 | 1 | 1 | 0 |
| Razem | 27 | 5.536,10 m² | 25 | 21 | 17 | 3 | 0 |

Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany. Znaczny udział, bo aż 78% stanowią budynki ze starej substancji mieszkaniowej, wymagającej znacznych nakładów na remonty i konserwację. Z ogólnej liczby 21 budynków komunalnych wybudowanych do 1945 r. 5 szt. kwalifikuje się do rozbioru.

3.2 Wyposażenie lokali komunalnych w doprowadzone instalacje przedstawia tabela Nr 3:

Tabela Nr 3

| Lokale ogółem | Instalacja wodna | Instalacja kanalizacyjna | Instalacja gazowa | Centralne ogrzewanie | Centralnie ciepła woda |
|---------------|------------------|--------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|
| 445 | 435 | 423 | 387 | 173 | 12 |

W zasobach komunalnych znajduje się 10 lokali mieszkalnych bez instalacji wodociągowej, natomiast bez instalacji kanalizacyjnej jest 12 lokali. Z ogólnej liczby 445 szt. lokali mieszkalnych, 173 szt. stanowią lokale wyposażone w standardowe urządzenia techniczne tj. instalację wodno-kanalizacyjną, gaz sieciowy, w.c, łazienkę, centralne ogrzewanie.

3.3 Stan techniczny budynków komunalnych przedstawia tabela Nr 4:

Tabela Nr 4

| adres | dach | elewacja i fundamenty / docieplenie | instalacje | | | | uwagi |
|-------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|---------------------|--------|------------------------|---------------------|
| | | | elektryczna | wodno-kanalizacyjna | gazowa | centralnego ogrzewania | |
| Armii Krajowej 16 | zły | zły / - | dobry | dobry | dost | brak | |
| Batorego 13 | dost | dost / - | dobry | dobry | dost | brak | |
| Dąbrowskie 5 | dost | dost / - | dobry | brak | brak | brak | |
| Dąbrowskie 6 | dost | dost / - | dobry | brak | brak | brak | |
| Grunwaldzka 9 | zły | zły / - | dost | dost | brak | brak | do rozbiórki - MPZP |
| Imionki 12 | dobry | dobry / + | dobry | dobry | brak | brak | |
| Kasprowicza 6/8 | dost | dost / - | dobry | dobry | dost | brak | |
| Kasprowicza 10/12 | dobry | dobry / + | dobry | dobry | dost | brak | |
| Kasprowicza 14/16 | dobry | dost / - | dobry | dobry | dost | brak | |
| Kasprowicza 18/20 | zły | zły / - | zły | dost | dost | brak | |
| Kasprowicza 5 | zły | dost / + | dobry | dobry | dobry | dobry | |
| Kolejowa 14a | dost. | zły / - | dobry | dobry | dost | brak | |
| Mazurska 28 | w trakcie remontu | w trakcie remontu | dobry | dobry | dobry | dobry (nowa) | remont 2010/2011 |
| Młynowa 5 | dost | dost / - | dobry | dost | dost | brak | |
| Młynowa 9 | dost | dost / - | dobry | dost | dost | brak | |
| Nocznickiego 18 | dobry | dobry / + | dobry | dobry | dobry | brak | remont - 2009 |
| Olecko Kolonia 11 | zły (etemit) | dost / - | dobry | dobry | brak | brak | |
| Olszewo 9 | dost | dost / - | dobry | dobry | brak | brak | |
| Plac Wolności 11a | dost | dobry / + | dobry | dobry | dobry | brak | |
| Plac Wolności 19a | dost. | zły / - | dobry | dobry | dost | brak | |
| Plac Wolności 4b | dobry | dobry / + | dobry | dobry | dobry | dobry (nowa) | remont - 2009 |
| Plac Wolności 21a | dost | dobry / + | dobry | dobry | dost | brak | |
| Raczk Wielkie 3 | dost | dobry / + | dobry | brak | brak | brak | |
| Rosochackie 30 | zły | zły / - | dost | brak | brak | brak | |
| Wąska 2 | zły | zły / - | dobry | dost | dost | brak | do rozbiórki - MPZP |
| Zatyki 28 | dost. | zły / - | dobry | dobry | brak | brak | |
| Zatyki 29 | dobry | dobry / + | dobry | dobry | brak | brak | remont - 2007 |

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Analiza potrzeb przedstawia tabela Nr 5:

Tabela Nr 5

| | liczba wniosków do załatwienia | lokale zamienne dla najemców z budynków wyburzanych | szacowana liczba wniosków | planowany uzysk | potrzeby |
|------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|----------|
| lokale komunalne | 34 | 12 | 50 | 40 | 56 |
| lokale socjalne | 52 | 1 | 30 | 30 | 53 |

1.1 Liczba wniosków osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu gminy :

- 46 lokali komunalnych
- 53 lokali socjalnych

1.2 Lokale zamienne z budynków wyburzanych – 13 szt

1.3 Planuje się odzyskiwanie z posiadanych zasobów do ponownego najmu ok. 8 szt. lokali mieszkalnych i 4 szt. lokali socjalnych rocznie.

2. Planowane remonty i modernizacje budynków komunalnych przedstawia tabela Nr 6 :

Tabela Nr 6

| elementy budynku | | lata | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|-----------------------------------------|---------------|------|-------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------------|
| dachy | Ilość / adres | | 1 / Kasprowicza 5 | 1 / Olecko Kolonia 11 | 1 / Kasprowicza 6/8 | 2 / Batorego 13, Dąbrowskie 6 | 2 / Pl. Wolności 11a i 21a |
| | Wartość | | 20.000 | 20.000 | 25.000 | 40.000 | 30.000 |
| Elewacje(w tym docieplenie), fundamenty | Ilość / adres | | - | 1 / Kolonia Olecko 11 | 1 / Kasprowicza 6/8 | 2 / Batorego 13, Dąbrowskie 6 | 1 / Kasprowicza 14/16 |
| | Wartość | | - | 20.000 | 30.000 | 40.000 | 30.000 |
| Instalacja wodno-kanalizacyjna z POŚ | Ilość / adres | | - | 2 / Dąbrowskie 5 i 6 | 1 / Raczki Wielkie 3 | 1 / Rosochackie 30 | - |
| | Wartość | | - | 100.000 | 50.000 | 50.000 | - |
| Remont kapitalny budynku | Ilość / adres | | - | 2 / Młynowa 5 i 9 | 1 / Olszewo 9 | 1 / Rosochackie | 1 / Dąbrowskie 5 |
| | Wartość | | - | 400.000 | 300.000 | 300.000 | 300.000 |
| Udział Gminy w budynkach wspólnot * | | | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |

* Zakres remontów i modernizacji budynków stanowiących współwłasność określają w współwłaściciele podczas corocznych zebrań.

3. Plany remontowo-modernizacyjne lokali gminnych przedstawia tabela Nr 7:

Tabela Nr 7

| elementy lokalu | | kolejne lata | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------|------------------|--------|--------|--------|
| Ściany, sufity i podłogi | Ilość lokali | | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| | Wartość | | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 |
| Stolarka okienna i drzwiowa | Ilość | | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| | Wartość | | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 |
| Instalacje elektryczne | Ilość | | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| | Wartość | | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| Instalacje wodno-kanalizacyjne | Ilość | | 2 | 3 w tym Jaški | 2 | 2 | 2 |
| | Wartość | | 2.000 | 50.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 |
| Instalacje gazowe | Ilość | | - | - | 1 | 1 | 1 |
| | Wartość | | - | - | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| ogrzewanie | Ilość lokali | | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| | Wartość | | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 |

Rozdział IV Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów :
 - za lokale mieszkalne
 - za lokale socjalne
2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych (w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług) oraz inne np. TV zbiorcza.
3. Miesięczna stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej mieszkania nie może przekroczyć 1/12 wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonego w drodze obwieszczenia przez właściwego wojewodę:
 - rok 2011 – 2,0 % wartości odtworzeniowej
 - rok 2012 – 2,2 % wartości odtworzeniowej
 - rok 2013 – 2,4 % wartości odtworzeniowej
 - rok 2014 – 2,6 % wartości odtworzeniowej
 - rok 2015 – 2,8 % wartości odtworzeniowej

4. Bazowa stawka czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej ustalana jest dla lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację elektryczną oraz wodną i kanalizacyjną.
- 4.1 Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu za lokale mieszkalne:
 - brak wody
 - brak kanalizacji (wspólny sanitarial)
 - ciemna kuchnia lub mieszkanie w suterenie
 - strefa wiejska
- 4.2 Czynniki podwyższające bazową stawkę czynszu :
 - wyposażenie w centralne ogrzewanie
 - wyposażenie w centralnie ciepłą wodę
- 4.3 Najniższy czynsz nie może być niższy niż 40% stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej.
5. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające i podwyższające ustala Burmistrz.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko zarządza licencjonowany zarządca.
2. Zarządcę wylania się w trybie określonym przepisami ustawy – Prawo zamówień publicznych.
3. Zadania zarządcy określone są w umowie cywilno-prawnej i obejmują w szczególności:
 - utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w należyтым stanie technicznym,
 - zabezpieczenie dostawy mediów do lokali i budynków,
 - zakup usług komunalnych i remontowych,
 - opracowywanie planów remontowych powierzonych zasobów,
 - stałą współpracę z Gminą w sprawach związanych z zarządzaniem zasobami komunalnymi,
 - prowadzenie obsługi finansowo- księgowej.
4. Nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VI

Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z właścicieli, a także wydatki inwestycyjne oraz źródła ich finansowania

1. Wysokość wydatków przedstawia tabela Nr 8:

Tabela Nr 8

| Rok | Bieżąca eksploatacja | Remonty | Modernizacje lokali i budynków | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | Wydatki inwestycyjne | Razem wydatki | Źródła finansowania |
|------|----------------------|------------|--------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|---------------|-----------------------------------|
| 2011 | 445.000 zł | 188.000 zł | - | 720.000 zł | 162.164 zł | 1.515.164 zł | budżet gminy środki zewnętrzne |
| 2012 | 450.000 zł | 205.000 zł | 400.000 zł | 720.000 zł | 100.000 zł | 1.875.000 zł | budżet gminy środki zewnętrzne |
| 2013 | 450.000 zł | 187.000 zł | 30.000 zł | 715.000 zł | 850.000 zł | 2.232.000 zł | budżet gminy środki zewnętrzne |
| 2014 | 455.000 zł | 199.000 zł | 40.000 zł | 715.000 zł | 350.000 zł | 1.759.000 zł | budżet gminy |
| 2015 | 455.000 zł | 186.000 zł | 30.000 zł | 710.000 zł | 300.000 zł | 1.681.000 zł | budżet gminy |

2. Utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Olecko pokrywane jest z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne i użytkowe, ze środków budżetu Gminy oraz ze środków zewnętrznych.
3. We wspólnotach mieszkaniowych właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

Rozdział VII

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - a) skuteczną realizację przyjętej w programie polityki czynszowej polegającej na systematycznej zmianie wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększanie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowana w programie,
 - b) opracowywanie przez zarządzającego gminnym zasobem krótkoterminowych - rocznych programów w zakresie polityki remontowej mieszkaniowego zasoby gminy, umożliwiających skuteczną realizację programu,
 - c) weryfikację umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
 - d) zmniejszenie zadłużenia lokali poprzez:
 - skuteczną windykację należności czynszowych,
 - proponowanie lokali o niższych kosztach utrzymania.
 - e) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne,
 - f) przekwalifikowywanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne.
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się partycypację w Towarzystwie Budownictwa Społecznego.