

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko
na lata 2016-2020.**

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 2015r. poz.1515) 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 2014r.poz.150) Rada Miejska uchwała, co następuje :

§ 1. Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko na lata 2016-2020" stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olecka.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Karol Sobczak

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 2015 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko na lata 2016-2020

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Uchwalony program obejmuje lata 2016 – 2020.

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 niepogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termomodernizacji.

3. Uwzględniając możliwości i warunki techniczne zasobów mieszkaniowych Gminy Olecko oraz mając na uwadze likwidację dysproporcji w standardach lokali przyjmuje się 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 obowiązujące normy ciepłno-wilgotnościowe;
- f) estetycznie utrzymane tereny przy budynku – dojścia, zieleń, 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 zaopatrzonym 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 zaopatrzonym 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 2.

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 23 budynki komunalne z 142 lokalami mieszkalnymi, w tym 4 budynki socjalne z 32 lokalami mieszkalnymi oraz 265 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (w tym 2 lokale socjalne w budynku w Zajdach 19).

1.2 Łącznie zasób mieszkaniowy gminy stanowi 407 lokali o powierzchni użytkowej 17.140,10 m², w tym 34 lokale socjalne o powierzchni użytkowej 1.018,16 m².

1.3 Przeciętna wielkość mieszkania w zasobach wynosi 42,11 m² powierzchni użytkowej.

2. Prognoza zmian wielkości zasobów mieszkaniowych:

2.1 Wykwaterowanie i sprzedaż budynków: ul. Armii Krajowej 16, ul. Kolejowa 14a, Rosochackie 30 – łącznie 9 lokali.

2.2 Budowa 2 budynków socjalnych o łącznej ilości 12 lokali i powierzchni użytkowej około 620,00 m².

2.3 Roczna sprzedaż lokali na rzecz najemców w ilości 8 szt.

Planowana wielkość zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach przedstawia tabela Nr 1:

Tabela Nr 1

Lp.	Rok	liczba lokali	
		komunalnych	socjalnych
1	2016	356	46
2	2017	348	46
3	2018	340	46
4	2019	332	46
5	2020	324	46

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	17	3.076,05 m ²	15	15	10	0	0
1945-1990	3	641,82 m ²	3	2	2	2	0
Po 1990	3	1.530,56 m ²	3	3	1	1	0
Razem	23	5.248,43 m²	21	20	13	3	0

Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany. Znaczny udział, bo aż 58,61 % stanowią budynki ze starej substancji mieszkaniowej, wymagającej znacznych nakładów na remonty i konserwację. Z ogólnej liczby 17 budynków komunalnych wybudowanych do 1945 r. 3 szt. kwalifikuje się do remontu kapitalnego.

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
407	402	402	308	157	11

W zasobach komunalnych znajduje się 5 lokali mieszkalnych bez instalacji wodociągowej oraz kanalizacyjnej. Z ogólnej liczby 407 szt. lokali mieszkalnych, 157 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	do sprzedaży
Dąbrowskie 5	dost	dost / -	dobry	dobry	brak	brak	
Dąbrowskie 6	dost	dost / -	dobry	brak	brak	brak	
Imionki 12	dobry	dobry / +	dobry	dobry	brak	brak	
Kasprowiczka 6/8	dobry	dobry / +	dobry	dobry	dobry	brak	
Kasprowiczka 10/12	dobry	dobry / +	dobry	dobry	dobry	brak	
Kasprowiczka 14/16	dobry	dost / -	dobry	dobry	dobry	brak	
Kasprowiczka 18/20	dobry	dobry / +	dobry	dobry	dobry	brak	
Kasprowiczka 5	dobry	dost / +	dobry	dobry	dobry	dobry	
Kolejowa 14a	dost.	zły / -	dobry	dobry	dost	brak	do sprzedaży
Mazurska 28	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	
Młynowa 5	dobry	dost / -	dobry	dobry	dobry	brak	
Młynowa 9	dost	dost / -	dobry	dobry	dobry	brak	
Nocznickiego 18	dobry	dobry / +	dobry	dobry	dobry	brak	
Olszewo 9	zły	dost / -	dobry	dobry	brak	brak	
Plac Wolności 11a	dost	dobry / +	dobry	dobry	dobry	brak	
Plac Wolności 19a	dost	zły / -	dobry	dobry	dobry	brak	
Plac Wolności 4b	dobry	dobry / +	dobry	dobry	dobry	dobry	
Plac Wolności 21a	dost	dobry / +	dobry	dobry	dobry	brak	
Raczkki Wielkie 3	dost	dobry / -	dobry	brak	brak	brak	
Rosochackie 30	zły	zły / -	dost	brak	brak	brak	do sprzedaży
Zatyki 28	dost	zły / -	dobry	dobry	brak	brak	
Zatyki 29	dobry	dobry / +	dobry	dobry	brak	brak	

Rozdział 3.

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

1. Analiza potrzeb na lata 2015 – 2020 przedstawia tabela Nr 5:

Tabela Nr 5

	liczba wniosków do załatwienia	lokale zamienne dla najemców z budynków do sprzedaży	szacowana liczba wniosków	planowany uzysk	potrzeby
lokale komunalne	11	-	60	40	31
lokale socjalne	52	Rosochackie -2 Kolejowa 14a -1	30	32	53

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

- 11 lokali komunalnych
- 52 lokali socjalnych

1.2 Lokale zamienne z budynków przeznaczonych do sprzedaży – 3 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

lata elementy budynku	2016	2017	2018	2019	2020

dachy	Ilość / adres	1 / Dąbrowskie 5	1 / Plac Wolności 11a	1 / Raczki Wielkie 3	1 / Imionki 12	-
	Wartość	60.000	30.000	25.000	40.000	-
Elewacje (w tym docieplenie), fundamenty	Ilość / adres	2 / Kasprowiczka 14/16 Młynowa 5	1 / Kasprowiczka 10/12	1 / Raczki Wielkie 3	2 / Kasprowiczka 5 Kasprowiczka 18/20	1 / Imionki 12
	Wartość	130.000	50.000	25.000	50.000	40.000
Instalacja wodno-kanalizacyjna z POŚ	Ilość / adres	2 / Dąbrowskie 6 Raczki Wielkie 3	-	-	-	-
	Wartość	30.000	-	-	-	-
Remont kapitalny budynku	Ilość / adres	1 / Olszewo 9	1 / Młynowa 9	1 / Plac Wolności 19A	-	-
	Wartość	350.000	150.000	150.000	-	-
Udział Gminy w budynkach wspólnot *		274.600	200.000	200.000	200.000	200.000

* 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

kolejne lata elementy lokalu		2016	2017	2018	2019	2020
Ściany, sufity i podłogi	Ilość lokali	1	1	1	1	1
	Wartość	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Stolarka okienna i drzwiowa	Ilość	20	20	20	20	20
	Wartość	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Instalacje elektryczne	Ilość	18	4	4	4	4
	Wartość	45.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Instalacje wodno-kanalizacyjne	Ilość	6	2	2	2	2
	Wartość	30.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Instalacje gazowe	Ilość	1	1	1	1	1
	Wartość	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
ogrzewanie	Ilość lokali	2	2	2	2	2
	Wartość	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
RAZEM		136.500 zł	76.500 zł	76.500 zł	76.500 zł	76.500 zł

Rozdział 4. 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 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonego w drodze obwieszczenia przez właściwego wojewodę:

- rok 2016 – 2,4 % wartości odtworzeniowej
- rok 2017 – 2,5 % wartości odtworzeniowej
- rok 2018 – 2,6 % wartości odtworzeniowej
- rok 2019 – 2,7 % wartości odtworzeniowej
- rok 2020 – 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 sanitariat)
- 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 5.

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 zarządca zewnętrzny.
2. Zarządcę wyłania 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 należytym 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 6.

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	Eksploatacja bieżąca	Remonty bieżące	Modernizacje lokali i budynków	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne	Razem wydatki	Źródła finansowania
2016	510.000 zł	250.000 zł	706.500 zł	1.030.000 zł	900.000 zł	3.396.500 zł	budżet gminy środki zewnętrzne
2017	520.000 zł	250.000 zł	306.500 zł	1.010.000 zł	900.000 zł	2.986.500 zł	budżet gminy środki zewnętrzne
2018	550.000 zł	270.000 zł	276.500 zł	1.000.000 zł	-	2.096.500 zł	budżet gminy
2019	560.000 zł	280.000 zł	166.500 zł	990.000 zł	-	1.996.500 zł	budżet gminy
2020	570.000 zł	290.000 zł	116.500 zł	980.000 zł	-	1.956.500 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 7.

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,
 - przyjęty przez Radę Miejską w Olecku „Program pomocy w spłacie zadłużenia z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Olecko w formie świadczeń rzeczowych”.
- 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 oraz wynajem lokali mieszkalnych od podmiotów zewnętrznych.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2014, poz.150) w skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem Towarzystw Budownictwa Społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Art.21 ustawy nakłada obowiązek strategicznego spojrzenia na zasady gospodarowania swoim majątkiem. Art. 8 ustawy stanowi, że to właśnie wieloletni program jest podstawą do wprowadzenia podwyżek stawek czynszowych. Przychody z czynszu są zaś głównym źródło finansowania działań inwestycyjnych (remontowych i modernizacyjnych). Kolejnym kluczowym aspektem wieloletniego programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi. Od jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości zależy racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu, jak również komfort zamieszkiwania. Program ten dotyczy bezpośrednio jednego z ważniejszych zadań Gminy, którym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych własnej wspólnoty samorządowej w zakresie zapewniania lokali socjalnych i zamiennych, a także lokali mieszkalnych gospodarstw domowych o niskich dochodach.