



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 15 grudnia 2015 r.

Poz. 4994

UCHWAŁA NR ORN.0007.69.2015 RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 29 października 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 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala 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 ORN.0007.69.2015
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 29 października 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 niepogorszonego, 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 cieplno-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 | |
| Kasprowicza 6/8 | dobry | dobry / + | dobry | dobry | dobry | brak | |
| Kasprowicza 10/12 | dobry | dobry / + | dobry | dobry | dobry | brak | |
| Kasprowicza 14/16 | dobry | dost / - | dobry | dobry | dobry | brak | |
| Kasprowicza 18/20 | dobry | dobry / + | dobry | dobry | dobry | brak | |
| Kasprowicza 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 | |
| Raczki 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 / Raczkki Wielkie 3 | 1 / Imionki 12 | - |
| | Wartość | 60.000 | 30.000 | 25.000 | 40.000 | - |
| Elewacje (w tym docieplenie), fundamenty | Ilość / adres | 2 / Kasprowicza 14/16 Młynowa 5 | 1 / Kasprowicza 10/12 | 1 / Raczkki Wielkie 3 | 2 / Kasprowicza 5 Kasprowicza 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 Raczkki 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 1 m² 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 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 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.