



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 16 stycznia 2017 r.

Poz. 317

UCHWAŁA NR XXVI/126/16 RADY MIEJSKIEJ W PIENIĘŻNIE

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pięczęno w latach 2017 – 2021.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016r., poz 446 ze zmianami) 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 (Dz.U. 2016.1610 j.t.) Rada Miejska w Pięczęnie **uchwała**, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pięczęno w latach 2017 – 2021” w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pięczęna.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Alina Mańkut

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXVI/126/16
Rady Miejskiej w Pieniężnie
z dnia 29 grudnia 2016 roku.

Postanowienia ogólne:

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pieniężno w latach 2017 – 2021 opracowano w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446 ze zmianami) i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2016.1610 j.t.).

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne:

Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 18 października 2016 r. wynosi:

- 167 lokali mieszkalnych - ogólna powierzchnia lokali wynosi 7727,63 m²,

w tym:

- 19 lokali bez wspólnot - o łącznej powierzchni 968,89 m²,
- 94 lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych – o łącznej powierzchni 4316,99 m²,
- 30 lokali socjalnych - o łącznej powierzchni 977 m²,
- 24 lokale w zarządzaniu gminy Pieniężno – o łącznej powierzchni 1464,75 m²

Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 46,27 m².

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia się następująco:

lata	ilość lokali mieszkalnych	w tym ilość lokali socjalnych
2017	137	30
2018	127	30
2019	117	30

2020	107	30
2021	97	30

Lokale socjalne zasobu mieszkaniowego Gminy Pieniężno znajdują się w budynku przy ulicy Lidzbarskiej 8 w Pieniężnie, w miejscowości Pluty 13 oraz miejscowości Łajsy 7.

Zmniejszanie ilości zasobów mieszkaniowych gminy jest wynikiem prowadzonej preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych.

Według prognoz przyjmuje się, że rocznie sprzedanych zostanie około 10 lokali.

Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

1. Instalacja wodociągowa – kanalizacyjna 80 %
2. W.C. 70 %
3. Centralne ogrzewanie 25 %

Struktura wiekowa budynków:

Wybudowane do 1945 r. - 80 %

Wybudowane po 1945 r. - 20 %

W związku z tym, iż 80% budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne zostało wybudowanych przed 1945 r. istnieje potrzeba przeznaczenia w budżecie gminy zwiększonych środków finansowych na remonty.

Możliwości finansowe Gminy nie pozwalają na tworzenie nowych zasobów mieszkaniowych, natomiast Gmina będzie tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez wydzielenie i uzbrojenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w kolejnych latach:

Lokale pozostające w zasobach mieszkaniowych gminy znajdują się najczęściej w budynkach starych, mało atrakcyjnych, w złym stanie technicznym.

Priorytetem są remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych mające na celu:

- utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

W pierwszej kolejności muszą być podejmowane prace mające na celu zabezpieczenie konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji wewnętrznych oraz remonty kominów.

Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych koszty remontów ponoszone są z zaliczek pobieranych przez wspólnoty.

3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

1. *W latach 2017 – 2021 planuje się sprzedaż około 50 lokali:*
 - 2017 - 10 lokali
 - 2018 - 10 lokali
 - 2019 - 10 lokali
 - 2020 - 10 lokali
 - 2021 – 10 lokali
2. Wykonanie założonego planu sprzedaży zależy przede wszystkim od zainteresowania najemców wykupem zajmowanego lokalu.
3. Na podstawie uchwały nr XXI/38/08 z dnia 29 maja 2008 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami, najemcy lokali mają prawo wykupu dotychczas zajmowanych lokali. W przypadku sprzedaży za jednorazową spłatą stosuje się bonifikaty w wysokości:
 - na terenie gminy – 90% wartości lokalu
 - na terenie miasta - 80% wartości lokalu.

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawki czynszu za lokale mieszkalne ustalane są Zarządzeniem Burmistrza.
2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki bazowe czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - położenia budynku;
 - położenia lokalu w budynku;
 - wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalację centralnego ogrzewania, ciepłą wodę, instalację wodno – kanalizacyjną, łazienkę;
 - ogólny stan techniczny budynku.
3. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
4. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, a podwyżka czynszu nie może być większa niż 10%.
5. Zasady obniżania czynszu
Właściciel może na wniosek najemcy stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki czynszu następują według procedury zawartej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
6. Ustala się następujące rodzaje czynszów, które opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy:
 - a) za lokale mieszkalne,
 - b) za lokale socjalne,
 - c) za lokale użytkowe.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasoby Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach:

Zarządzaniem mieszkaniowym w zakresie ewidencji lokali, dokumentacji związanej z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonywaniem niezbędnych prac remontowo – adaptacyjnych zajmuje się:

1. Urząd Miejski w Pieniężnie, ul. Generalska 8, 14-520 Pieniężno,
2. Administrator zatrudniony na podstawie umowy - obecnie na rok 2017 „Miszel” Spółka zo.o. z siedzibą w Pieniężnie, przy ul. Królewieckiej 8.

W latach 2017 - 2018 nie przewiduje się zmiany w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy. Umowa została zawarta na 3 lata (od 2016r. - do 2018r.).

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Pieniężno uznaje się:

1. Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
2. Środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
3. Środki z budżetu Gminy,
4. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki pozyskane z zewnątrz w ramach programów rządowych Unii Europejskiej.

7. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne:

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne będzie uzależniona od kwoty umieszczonej na ten cel w budżecie gminy, a kolejność wykonywanych napraw w zależności od potrzeb.

Wysokość wydatków przedstawia Tabela 1

Kolejne lata objęte programem	Remonty	Bieżąca eksploatacja	Wydatki inwestycyjne	Razem
2017	450.000 zł	110.000 zł	-	560.000 zł
2018	350.000 zł	120.000 zł	-	470.000 zł
2019	355.000 zł	125.000 zł	-	480.000 zł
2020	360.000 zł	130.000 zł	-	490.000 zł
2021	300.000 zł	135.000 zł	-	435.000 zł

8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

1. W ramach działań mających na celu poprawę gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy winno być dążenie do zbycia lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez istniejące już Wspólnoty Mieszkaniowe.
2. Dopasowanie wielkości mieszkań do ilości osób w nich zamieszkujących. Mieszkania duże, zadłużone powinny być zamieniane na mniejsze na zasadzie dobrowolności, jak również w drodze eksmisji, po wcześniejszym uzyskaniu wyroków sądowych. Należy umożliwiać i propagować system zamiany mieszkań między lokatorami.
3. Należy dążyć do odzyskiwania mieszkań praktycznie niezamieszkałych, a także tych, których najemcy posiadają tytuł prawny do innego lokalu.
4. Należy zwiększać działania idące w kierunku sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych, które wymagają remontów.