

**UCHWAŁA NR LXIV/432/2022
RADY GMINY BARTOSZYCE**

z dnia 28 grudnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Bartoszyce na lata 2023-2027”**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.15 oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) 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 (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Bartoszyce na lata 2023- 2027” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bartoszyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Ferdycz

Załącznik do uchwały Nr LXIV/432/2022

Rady Gminy Bartoszyce

z dnia 28 grudnia 2022 r.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bartoszyce na lata 2023-2027 jest tworzenie warunków zapewniających mieszkańcom gminy dostępności do mieszkań oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych dla gospodarstw o niskich dochodach.

§ 2. Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy obejmuje prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata, planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokość wydatków w kolejnych latach i opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

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

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Bartoszyce.

§ 4. Aktualnie Gmina Bartoszyce posiada 37 lokali mieszkalnych w tym 12 lokali socjalnych w miejscowościach: Bajdyty 4/1 , 4/2 , 4/4, 4/5 , Kiersity 5A, Molwity 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, którymi gospodaruje Zakład Budżetowy Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą w Sędłakach.

§ 5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2027

Lp	Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
1	Lokale mieszkalne	25	21	19	17	16
2	Lokale socjalne	12	12	12	12	12

§ 6. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą budynki wybudowane przed 1939r. i latach sześćdziesiątych.

Wszystkie lokale wyposażone są w instalację wodociągową, 8 w sieć kanalizacji sanitarnej, 28 w zbiorniki bezodpływowe, 20 posiada centralne ogrzewanie.

Planuje się poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego poprzez prowadzenie remontów i modernizacji.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

§ 7. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania.

§ 8. Stwierdza się, że stan techniczny budynków jest przeciętny. W gorszym stanie znajdują się budynki pochodzące z okresu międzywojennego.

§ 9. Szczególnie w złym stanie technicznym znajdują się budynek w miejscowościach : Gile 1/1.

§ 10. W oparciu o ocenę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz analizę potrzeb w zakresie jego poprawy ustala się plan remontów budynków i lokali z podziałem na poszczególne lata. Planowane remonty i modernizacje budynków mieszkalnych i mieszkalno- użytkowych przedstawia poniższa tabela:

Planowane remonty budynków mieszkalnych i mieszkalno- użytkowych 2023-2027

Lp	Adres budynku	Przewidywane nakłady w zł. w latach 2023-2027					Rodzaj remontu lub modernizacji
		2023	2024	2025	2026	2027	
1	Galinki 1/3				10.000		Remont elewacji
2	Galiny 9/2			80.000		30.000	Remont elewacji, remont dachów
3	Borki 5/3			40.000	15.000	10.000	Wymiana obróbek, naprawa kominów, naprawa elewacji
4	Markiny 3/2	100.000	30.000	10.000	10.000		Remont pokrycia dachowego, wymiana więźby dachowej (krokwie), uzupełnienie tynków na elewacji, naprawa tynków na kominach, uzupełnić rynny, naprawa schodów, opaska budynku do naprawy
5	Łojdy 4/1		60.000	20.000			Remont pokrycia dachu, wykonanie obróbek blach i kominów. Remont elewacji.
6	Galiny 12/3		60.000				Pokrycie dachu wymaga konserwacji naprawy, opaska cokół wymagają naprawy
7	Wyłęba 2/6		50.000	20.000	15.000	10.000	Remont pokrycia dachowego, remont kominów, remont i malowane elewacji, uzupełnić opaskę przy budynku
8	Skitno 2/1	100.000	20.000	5.000	5.000		Remont pokrycia dachu, wymiana obróbek, naprawa kominów, naprawa elewacji, opaska przy budynku do wykonania
9	Kosy 6/4			50.000	15.000		Wymiana pokrycia dachowego od strony ulicy, wymiana rynien i obróbek od strony ulicy, naprawa opaski i schodów zewnętrznych
10	Kiersity 5a			25.000	25.000		częściowe uzupełnienie tynków na elewacji i malowanie, remont i uzupełnienie opaski przy budynku, naprawa schodów zewnętrznych
11	Glitajny 2	100.000	20.000				Naprawa pokrycia dachu, likwidacja eternitu , wymiana rynien, naprawa rynien, spękań opaski betonowej, przemurowania kominów
12	Molwity 9	10.000	20.000				Przegląd pokrycia dachowego, wiatrownic i skrajnych krokwi, wyczyścić rynny, naprawa schodów
Razem		310.000	260.000	250.000	95.000	50.000	

Dane zawarte w tabeli mają charakter prognozowany i służą do planowania nakładów. Zakres prac, ich harmonogram oraz ponoszone nakłady finansowe zależą od możliwości budżetowych gminy.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 11. Zakłada się dalszą sprzedaż zasobu mieszkaniowego Gminy dla najemców lokali na ich wnioski.

§ 12. Analizując dotychczasowy popyt na zakup lokali mieszkalnych planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach:

- 1) 2023 rok 4 mieszkania
- 2) 2024 rok 2 mieszkania
- 3) 2025 rok 2 mieszkania
- 4) 2026 rok 1 mieszkania
- 5) 2027 rok 1 mieszkania

Łącznie w latach 2023-2027 przewiduje się sprzedaż 10 mieszkań.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 13. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne
- za lokale socjalne

§ 14. Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania i odtworzenia technicznego oraz ubezpieczenia budynku.

§ 15. Lokator oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostarczenie do lokalu między innymi energii elektrycznej, ciepłej, wody, oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma umowy zawartej bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą tego rodzaju usług.

§ 16. Bazową stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni ustala Wójt Gminy

§ 17. . Uchwala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

1) Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

a/ za pełny standard wyposażenia lokalu w wodę, kanalizację, c.o., w-c, łazienkę
20%

b/ remonty i modernizacje budynków (lokali) wykonane po 2012r. w zależności od poniesionych nakładów:

- | | |
|-------------------------------------|-----|
| - od 2 000,00zł do 8 000,00zł | 5% |
| - od 8 001,00zł do 15 000,00zł | 10% |
| - powyżej 15 000,00zł | 15% |

2) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

a/ za usytuowaniu lokalu mieszkalnego w budynku w który jest:

- | | |
|------------------------|----|
| - brak c.o. | 5% |
| - brak łazienki i w.c. | 5% |
| - brak wody | 5% |
| - brak kanalizacji | 5% |

§ 18. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi 50% stawki bazowej.

§ 19. Właściciel może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc wcześniej, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 20. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

§ 21. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

§ 22. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, schodów, pralni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 23. Czynsz najmu płatny jest z góry do 15 dnia każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazane przez niego konto.

Rozdział 6.

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

§ 24. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bartoszyce zarządzane są obecnie przez Zakład Budżetowy Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sędławkach.

§ 25. W kolejnych latach w miarę dokonywanych sprzedaży lokali mieszkalnych, zarządzanie będzie wykonywane przez wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 26. Utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach finansowane będzie z:

- czynszu za użytkowanie lokali,
- sprzedaż lokali mieszkalnych ,
- budżetu gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
- środki zewnętrzne.

§ 27. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego i koszty zarządu nieruchomościami:

Prognozowany przypis czynszu za lokale mieszkalne i socjalne przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rok	Prognozowany przypis czynszu w zł
1	2023	98 867,68
2	2024	102 859,40
3	2025	105 905,00
4	2026	112 536,66
5	2027	119 344,49
Razem		539 513,23

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji , koszty remontu 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.

§ 28. Prognozowana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w zł , przedstawia poniższa tabela:

Wysokość wydatków w kolejnych latach					
Rodzaj wydatków	2023	2024	2025	2026	2027

Koszty bieżącej eksploatacji	39 440,00	40 754,10	41 937,29	44 540,29	47 244,52
Koszty remontów	310000,00	260000,00	250 000,00	95 000,00	50 000,00
Koszty zarządu:	28961,90	31858,09	35043,90	38548,29	42403,12

Rozdział 9.

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

§ 29. 1. utrzymanie standardu budynków zgodnie z harmonogramem remontów,

2. zwiększenie windykacji opłat czynszowych poprzez:

- proponowanie zamiany lokalu na lokal tańszy w eksploatacji,
- pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
- reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych.

Uzasadnienie

Rada Gminy zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego uchwała wieloletni programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Gmina Bartoszyce posiada i tworzy mieszkaniowy zasób, a zasady gospodarowania tym zasobem, określone zostały w opracowanym programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bartoszyce na lata 2023 – 2027, Uchwała dotyczy zasobu stanowiącego własność Gminy Bartoszyce.

Artykuł 21 ust 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa obligatoryjne elementy, które powinny zostać uwzględnione w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bartoszyce na lata 2023-2027 zawiera wszystkie niezbędne, wymagane ustawą zagadnienia.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bartoszyce na lata 2023-2027 został opracowany, w znacznej części, na podstawie danych i prognoz przedstawionych przez Zakład Budżetowy Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Gminy Bartoszyce z siedziba w Sędławkach.

Podane w dokumencie prognozy dot. kosztów bieżącej eksploatacji, potrzeb remontowych, i koszty zarządu budynków i lokali w celu utrzymania ich w niepogorszonym stanie, dokonane w oparciu o dotychczasowe dane oraz analizę obowiązków wynikających z realizacji zadań własnych gminy, wyznaczonych celów i priorytetów oraz ich możliwości realizacyjnych.

Uchwała ws. wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Bartoszyce na lata 2023-2027 realizuje kierunek polityki mieszkaniowej określony w ww. dokumencie i ma wobec niej charakter wykonawczy.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.