

**UCHWAŁA NR XXXII/357/2017
RADY GMINY BARTOSZYCE**

z dnia 27 grudnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Bartoszyce na lata 2018-2022”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) 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 (Dz.U. z 2016r. poz. 1610 ze zm.), uchwala się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bartoszyce na lata 2018- 2022” 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

Andrzej Kosakowski

Załącznik do Uchwały Nr XXXII/357/2017
Rady Gminy Bartoszyce
z dnia 27 grudnia 2017 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bartoszyce na lata 2018- 2022

Rozdział 1. Postanowienia Ogólne

§ 1. Celem „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bartoszyce na lata 2018-2022” 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

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

§ 2. Aktualnie gmina Bartoszyce posiada 50 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 Sędławkach.

§ 3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2018-2022:

Lp.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Lokale mieszkaniowe	38	35	32	30	28
2.	Lokale socjalne	12	12	12	12	12

§ 4. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą budynki wybudowane przed 1939 r. i latach sześćdziesiątych. Wszystkie lokale wyposażone są w instalację wodociągową, 29 w instalację kanalizacyjną, 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

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

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

§ 3. Szczególnie w złym stanie technicznym znajdują się budynki w miejscowościach: Gile 1/1 i Trutnowo 15.

§ 4. 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:

Lp.	Adres budynku	Przewidywane nakłady zł w latach 2018-2022 dla wyszczególnionych obiektów					Rodzaj remontu lub modernizacji
		2018	2019	2020	2021	2022	
1	Bajdyty 4/1 i 4/2	3.500	5.000				Remont trzony kuchennego, wymiana drzwi wewnętrznych i remont łazienki.
2	Bezledy 50/1	3.000	3.000				Naprawa komina, usunięcie nieszczelności dachu.
3	Borki 5/3	3.000					Instalacja elektryczna
4	Galinki 1/2	15.000		5.000			Remont pokrycia dachu i komina ponad dachem, remont instalacji elektrycznej.
5	Galiny 11/5					10.000	Przełożenie dachówki z uzupełnieniem odeskowania, usunięcie nieszczelności przy kominie.
6	Galiny 12/3			8.000			Przełożenie dachówki z uzupełnieniem odeskowania, usunięcie nieszczelności przy kominie
7	Galiny 9/2		5.000				Naprawa elewacji
8	Glitajny 2/4		15.000				Wymiana rur spustowych, remont komina, remont dachu.
9	Kiersity 5a				5.000		Prace remontowo budowlane (instalacja elektryczna, remont pieców).
10	Kiertyny M 2/4	10.000					Wykonanie zbiornika bezodpływowego.
11	Kosy 6/4	3.000					Uzupełnienie dachówek i usunięcie nieszczelności.
12	Łojdy 13/4	5.000					Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
13	Łojdy 4/1	5.000	7.000	5.000			Przełożenie dachówki, remont komina, naprawa elewacji. Wymiana drzwi wewnętrznych.
14	Łojdy 5/3	10.000					Przełożenie pokrycia z dachówki z uzupełnieniem deskowania, wymiana obróbek blacharskich.
15	Maszewy 7A/5		15.000				Przełożenie dachówki i konserwacja kukułki, wymiana gąsiorów, usunięcie nieszczelności przy kominie.
16	Molwity 2	5.500				10.000	Naprawa instalacji elektrycznej i elewacji.
17	Molwity 5/1	1.000				8.000	Orynnowanie dachu, przełożenie pokrycia z dachówki, wymiana włazu.
18	Molwity 6/2 i 6/3	11.000	1.000	20.000			Naprawa nieszczelności dachu przy kominach, wymiana desek wiatrowych i rynien. Przełożenie pokrycia dachu, wymiana obróbek blacharskich, remont kominów, naprawa elewacji, naprawa instalacji
19	Molwity 9		12.000				Przełożenie dachówki
20	Skitno 2/1		10.000	10.000			Przełożenie dachówki z uzupełnieniem odeskowania, usunięcie nieszczelności przy ominie. Odnowa elewacji.
21	Tolko 6/2			10.000			Naprawa ściany szczytowej, montaż ławy kominowej, naprawa i odnowa elewacji.
22	Wyręba 6/2		15.000				Wykonanie odwodnienia i opaski wokół budynku.
Razem		75.000	88.000	58.000	5.000	28.000	

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

§ 1. Zakłada się dalszą sprzedaż zasobu mieszkaniowego gminy dla najemców lokali na ich wniosek oraz sprzedaż niezagospodarowanych lokali w drodze przetargu.

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

- 1) 2018 rok 3 mieszkania
- 2) 2019 rok 3 mieszkania
- 3) 2020 rok 3 mieszkania
- 4) 2021 rok 2 mieszkania
- 5) 2022 rok 2 mieszkania

2. Łącznie w latach 2018-2022 przewiduje się sprzedaż 13 mieszkań.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne
- za lokale socjalne

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

§ 3. 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.

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

§ 5. 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 2006r. w zależności od poniesionych nakładów:

- od 1 500,00zł do 5 000,00zł	5%
- od 5 001,00zł do 10 000,00zł	10%
- powyżej 10 000,00zł	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%

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

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

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

§ 9. 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 gospodarczym potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

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

§ 11. 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

§ 1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bartoszyce zarządzane są obecnie przez Zakład Budżetowy Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sędawkach.

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

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 1. 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.

§ 2. 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.	2018	98 354
2.	2019	92 452
3.	2020	86 551
4.	2021	82 614
5.	2022	78 682
Razem		438 653

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

§ 1. 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	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji	24 500	23 030	21 560	20 580	19 600
Koszty remontów	75 000	80 000	58 000	5 000	28 000
Koszty zarządu:	29500	27 730	25 960	24 780	23 600

Rozdział 9.

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

§ 1. 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.