

**UCHWAŁA Nr XXIII/151/08**  
**Rady Miejskiej w Dobrym Mieście**  
**z dnia 10 czerwca 2008 r.**

w sprawie uchwalenia :„Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre Miasto na lata 2008- 2012 ”

**Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218) 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 (jednolity tekst Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266; z 2004 r., Nr 281, poz. 2783; Nr 281, poz. 2786; z 2006 r., Nr 86, poz. 602; Nr 94, poz. 657; Nr 167, poz. 1193; Nr 249, poz. 1833; z 2007 r., Nr 128, poz. 902; Nr 173, poz. 1218), Rada Miejska w Dobrym Mieście uchwala, co następuje:**

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre Miasto na lata 2008- 2012 ” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrego Miasta.

§ 3.

Uchwala wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego.

**Załącznik do uchwały Nr XXIII/151/08  
Rady Miejskiej w Dobrym Mieście  
z dnia 10 czerwca 2008 r.**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOBRE MIASTO  
NA LATA 2008- 2012.**

**I . Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego.**

§ 1.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dobre Miasto tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, położonych na terenie miasta Dobre Miasto oraz na terenach wiejskich
2. Na dzień 15 maja 2008r. gminny zasób mieszkaniowy stanowiło 356 lokali mieszkalnych, w tym na terenie miasta 335 lokale i na terenie wiejskim 21 lokali mieszkalnych. Na terenie miasta 117 lokali znajduje się w 27 budynkach, stanowiących w całości własność Gminy , a 218 lokali znajduje się w 107 budynkach wspólnot mieszkaniowych. Na terenach wiejskich 15 lokali znajduje się w 10 budynkach stanowiących w całości własność Gminy, a 6 lokali znajduje się w 5 budynkach wspólnot mieszkaniowych.
3. Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych lokali wynosi 14.669,51m<sup>2</sup> , w tym na terenie miasta 13.673,14 m<sup>2</sup> i na terenie wiejskim 996,03 m<sup>2</sup>.
4. Z posiadanego zasobu mieszkaniowego zostało wydzielonych 26 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 623m<sup>2</sup> , które przeznaczono na wynajem jako lokale socjalne.

§ 2.

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego :
  - 1) stan 65 lokali można określić jako dobry ,
  - 2) 273 lokale wymagają modernizacji i remontu bieżącego lub kapitalnego,
  - 3) 18 lokali mieści się w dwóch budynkach kwalifikujących się do rozbiórki.
2. Wyposażenie lokali w urządzenia infrastruktury technicznej:
  - 1) mieszkania o współczesnym standardzie wyposażone w instalację: wodną, kanalizacyjną, w.c. , łazienkę, gaz, c.o. i c.w. - 13 szt.
  - 2) mieszkania z brakiem jednego z urządzeń - 52 szt.
  - 3) mieszkania z brakiem dwóch urządzeń -108 szt.
  - 4) mieszkania z brakiem trzech urządzeń - 65 szt.
  - 5) mieszkania z brakiem czterech urządzeń - 38 szt.
  - 6) mieszkania z brakiem pięciu urządzeń - 41 szt.
  - 7) mieszkania z brakiem sześciu urządzeń - 13 szt.
  - 8) lokale socjalne - 26 szt.

### §3.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu w poszczególnych latach:

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2008	340	34
2009	325	39
2010	305	44
2011	285	49
2012	265	54

Mając na uwadze malejącą liczbę składanych wniosków o wykup mieszkań przez najemców, założono w prognozie stabilizację sprzedaży mieszkań i przyjęto, że rocznie sprzedawanych będzie około 15 mieszkań. Założono również coroczne zwiększenie liczby lokali przewidzianych na wynajem jako lokale socjalne, w związku z ustawowym obowiązkiem Gminy do zapewnienia lokali socjalnym osobom uprawnionym na mocy wyroków sądowych oraz gospodarstwom domowym o niskich dochodach, w tym zwiększenie w bieżącym roku o osiem lokali wybudowanych w zaadaptowanych na ten cel pomieszczeniach strychowych. W przyszłych latach planowane jest również zwiększenie liczby lokali socjalnych poprzez adaptację strychów na lokale socjalne i segmentową budowę tych lokali w jak najtańszej technologii.

## **II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.**

### § 4.

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Dotyczy to około  $\frac{3}{4}$  ogólnego stanu zasobu. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do:
  - 1) zabezpieczenia konstrukcji budynków oraz wymiany rynien i rur spustowych,
  - 2) naprawy lub wymiany pokryć dachowych,
  - 3) remontu kominów i udrożnienia przewodów wentylacyjnych,
  - 4) naprawy instalacji elektrycznej
  - 5) częściowej wymiany i naprawy stolarki drzwiowej i okiennej,
  - 6) odnowienia elewacji budynków.
2. W latach 2008- 2012 planuje się wykonywać : remonty i modernizację 5 – 7 lokali mieszkalnych rocznie oraz w miarę możliwości adaptować kilka strychów na cele mieszkalne.

3. Wykonanie zakładanego programu remontów będzie zależało w dużej mierze od środków finansowych pochodzących z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz dotacji celowej z budżetu Gminy oraz możliwości ubiegania się o środki z funduszy pozabudżetowych.
4. Z analizy potrzeb mieszkaniowych, przeprowadzonej na podstawie ilości wniosków składanych na przestrzeni ostatnich lat przez osoby ubiegające się o przydział lokalu komunalnego oraz ilości wydanych przydziałów na wynajem lokalu mieszkalnego lub socjalnego wynika, że zapotrzebowanie będzie nadal duże. Przy założonym programie postępującego procesu sprzedaży mieszkań i zmniejszającym się zasobie lokalowym, zaspokojenie przez Gminę potrzeb mieszkaniowych dla osób ubiegających będzie przedłużało się w czasie. W tej sytuacji prognozuje się, że będą głównie zaspakajane potrzeby w zakresie zapewnienia lokali socjalnych dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.  
Prognoza potrzeb przedstawia się następująco:

- 1) 2008 r. - 50 lokali
- 2) 2009 r. - 35 lokali
- 3) 2010 r. - 30 lokali
- 4) 2011 r. - 30 lokali
- 5) 2012 r. - 25 lokali

### **III. Planowana sprzedaż lokali .**

#### **§ 5.**

1. Planowana w latach objętych programem sprzedaż lokali mieszkalnych :

- 1) 2008 r. - 15 lokali
- 2) 2009r. - 15 lokali
- 3) 2010 r. - 15 lokali
- 4) 2011 r. - 15 lokali
- 5) 2012 r. - 15 lokali

2. Wykonanie założonego planu sprzedaży zależy przede wszystkim od złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców ,którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu w drodze bezprzetargowej na preferencyjnych zasadach - z udzieleniem bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży. W przypadku nie skorzystania przez najemcę z przysługującego pierwszeństwa w nabyciu lokalu, jego sprzedaż może odbyć się w drodze przetargu. Należy dążyć do sprzedaży lokali z mniejszościowym udziałem Gminy w nieruchomości wspólnej, wyłączając ze sprzedaży lokale w budynkach ze 100% udziałem Gminy, zwłaszcza te, w których istnieje możliwość adaptacji strychów bądź innych pomieszczeń na cele mieszkalne.

#### **IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

##### § 6.

1. Stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala organ wykonawczy z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową , a w szczególności:
  - 1) położenia budynku,
  - 2) położenia lokalu w budynku,
  - 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
  - 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
2. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny równa będzie 50% najniższej stawce czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym, ustalonej na podstawie stawki bazowej.
4. Czynsz naliczony według obowiązujących stawek może być obniżony na wniosek najemców o niskich dochodach .  
Kwota obniżki wynosi:
  - 1) 10% dla najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego za miesiąc poprzedzający złożenie wniosku nie przekracza 70% najniższej emerytury,
  - 2) 20% dla najemców , których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego za miesiąc poprzedzający złożenie wniosku nie przekracza 50% najniższej emerytury.

#### **V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.**

##### § 7.

Lokale mieszkalne i budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy są administrowane i zarządzane przez zakład budżetowy - Zakład Budynków Komunalnych, który jednocześnie w przypadku wielu Wspólnot Mieszkaniowych z własnościowym udziałem Gminy, pełni również funkcję zarządcy. W przypadku dziewięciu Wspólnot Mieszkaniowych z własnościowym udziałem Gminy funkcję zarządcy pełnią inne uprawnione do tego podmioty. W wyniku postępującej sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz najemców zmniejsza się własnościowy udział gminy , a przez to właściciele lokali sami dokonują wyboru zarządcy , bądź sami zarządzają nieruchomością wspólną. Przewiduje się, że w okresie obowiązywania Programu zakład budżetowy zostanie przekształcony w spółkę prawa handlowego.

## **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

### § 8.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą :

- 1) środki przewidziane w budżecie gminy,
- 2) wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne,
- 3) wpływy z tytułu czynszów za lokale użytkowe.

## **VII. Wysokość wydatków z podziałem na koszty**

### § 9.

Na lata objęte programem zaplanowano szacunkowo wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli , a także wydatki inwestycyjne, jak niżej: ( koszty w zł )

<b>Rok</b>	<b>Bieżącej eksploatacji</b>	<b>Remontów i modernizacji</b>	<b>Zarządu nieruchomościami wspólnymi</b>	<b>Inwestycyjne</b>
2008	160.000	125.000	195.000	132.000
2009	172.800	130.000	200.000	300.000
2010	186.600	150.000	202.000	300.000
2011	201.500	180.000	203.500	300.000
2012	217.600	200.000	205.000	300.000

## **VIII . Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

### § 10

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. Przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są same w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
3. Dopasowanie wielkości mieszkań do ilości osób w nich zamieszkałych. 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 zamiany mieszkań między najemcami.
4. Należy zwiększać działania idące w kierunku sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, których remont ze środków publicznych byłby nieopłacalny.
5. W posiadanym zasobie mieszkaniowym należy wydzielić lokale przeznaczone do zamieszkania osobom na czas remontu wynajmowanych lokali.