

**UCHWAŁA NR LXII/412/2018
RADY MIEJSKIEJ W DOBRYM MIEŚCIE**

z dnia 11 października 2018 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Dobre Miasto na lata 2018-2022.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 994, z późn. zm.) oraz stosownie do treści 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 jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234, z późn. zm.), **Rada Miejska w Dobrym Mieście uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dobre Miasto na lata 2018-2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrego Miasta.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Joachim Zawacki

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY DOBRE MIASTO NA LATA 2018-2022.**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1.

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dobre Miasto na lata 2018 -2022, zwany w dalszej części „Programem”, ma za zadanie stwarzanie podstawowych zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz tworzenie warunków zapewniających członkom wspólnoty samorządowej dostępności do mieszkań, zwiększenia efektywności w zakresie polityki mieszkaniowej i tworzenie warunków zapewniających niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy.
2. Do opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Dobre Miasto według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Rozdział II

Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy

§2.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dobre Miasto tworzą lokale mieszkalne położone zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak i w budynkach stanowiących w całości własność gminy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobre Miasto wchodzi 239 lokali o łącznej powierzchni 8 547,41 m², w tym 49 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 1 398,20 m² oraz 2 pomieszczenia tymczasowe o łącznej powierzchni 33,27 m².
3. Na terenie miasta 102 lokale usytuowane są w 17 budynkach stanowiących własność gminy, natomiast 110 lokali w 52 budynkach wspólnot mieszkaniowych.
4. Na terenie wsi 14 lokali usytuowanych jest w 4 budynkach stanowiących w całości własność gminy, natomiast 13 lokali w 10 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Tabela Nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy.

| Mieszkaniowy zasób Gminy Dobre Miasto | Ilość budynków | Ilość gminnych lokali mieszkalnych | Powierzchnia w m² | W tym lokali socjalnych | Powierzchnia w m² |
|--|-----------------------|---|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Budynki mieszkalne ogółem | 83 | 239 | 8 547,41 | 49 | 1 398,20 |
| Budynki stanowiące własność gminy | 21 | 116 | 4 047,94 | 34 | 894,46 |
| Budynki stanowiące współwłasność | 62 | 123 | 4 499,47 | 15 | 503,74 |

Tabela Nr 2. Usytuowanie lokali mieszkalnych na terenie miasta i gminy

| Usytuowanie położenia lokali | Liczba lokali | Powierzchnia w m ² | W tym lokali socjalnych | Powierzchnia w m ² |
|------------------------------|---------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Dobre Miasto (miasto) | 212 | 7 466,00 | 42 | 1 140,17 |
| Teren Gminy Dobre Miasto | 27 | 1 081,41 | 7 | 258,03 |

§ 3.

Tabela Nr 3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

| Zasób mieszkaniowy w latach | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|
| Ogółem zasób mieszkaniowy | 239 | 238 | 233 | 228 | 223 |
| Lokale mieszkalne | 190 | 185 | 180 | 175 | 170 |
| Lokale socjalne | 49 | 53 | 53 | 53 | 53 |

- Zasób mieszkaniowy Gminy Dobre Miasto w latach objętych Programem ulegać będzie zmianom. Powodem tego będzie sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców.
- Przyjmuje się następujący stan techniczny zasobów mieszkaniowych:
 - 95 lokali w dobrym stanie technicznym,
 - 107 lokali wymaga remontu bądź modernizacji,
 - 37 lokali kapitalnego remontu.
- Prognozuje się stopniową poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego poprzez przeprowadzenie remontów i modernizacji lokali i budynków.
- Zasób mieszkaniowy Gminy wyposażony jest w większości w instalacje techniczno-sanitarne. Stosunkowo niski jest udział mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie oraz centralnie dostarczaną ciepłą wodę.

Tabela Nr 4. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne.

| Lp. | Rodzaj instalacji techniczno-sanitarnej | Ilość mieszkań |
|-----|---|----------------|
| 1. | Mieszkania wyposażone w instalacje: wod – kan, w.c., łazienkę, gaz, centralne ogrzewanie i ciepłą wodę | 4 |
| 2. | Mieszkania wyposażone w instalacje: wod – kan, w.c., łazienkę, centralne ogrzewanie z brakiem ciepłej wody lub gazu | 41 |
| 3. | Mieszkania wyposażone w instalacje : wod - kan, łazienką, w.c., gaz | 80 |
| 4. | Mieszkania wyposażone w instalacje : wod – kan, w.c., łazienka | 61 |
| 5. | Mieszkania wyposażone w instalacje : wod – kan, w.c. | 23 |
| 6. | Mieszkania wyposażone w instalacje; wodną | 27 |
| 7. | Mieszkania wyposażone w instalacje; wod – kan, w.c., gaz | 3 |

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego

§ 4.

1. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynków są: wiek i położenie budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynku i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyтым stanie. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Dobre Miasto modernizacji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego Programu, osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy Dobre Miasto, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludziom i mieniu.

Tabela Nr 5. Plan remontów w kolejnych latach

| Lata | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|------|------|------|------|------|
| Potrzeby remontowe (ilości budynków) | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 |

2. W celu poprawy stanu technicznego budynków prace remontowe i modernizacyjne będą realizowane poprzez:
 - 1) przeprowadzenie remontów kominów, naprawę pokryć dachowych i obróbek blacharskich,
 - 2) naprawę lub wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
 - 3) wymianę lub modernizację instalacji gazowych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i robót zduńskich
 - 4) naprawy i odnowienie elewacji budynków,
 - 5) remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych w budynki,
 - 6) remonty lokali mieszkalnych.
3. W zależności od możliwości finansowych w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remont budynku oraz modernizację 5 – 6 lokali mieszkalnych gminnej substancji mieszkaniowej.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§5.

1. Zakłada się, że w latach objętych Programem prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobre Miasto, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Dobrym Mieście.
2. W procesie sprzedaży mieszkań, gmina będzie dążyć w pierwszej kolejności do sprzedaży mieszkań w budynkach, gdzie posiada jeden lub dwa lokale.
3. Na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych, przyjmuje się prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych.

Tabela Nr 6. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

| Lata | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--------------|------|------|------|------|------|
| Ilość lokali | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |

- Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali mieszkalnych uzależnione jest przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup przez ich najemców.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów

§ 6.

- Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu najmu w latach 2018 – 2022, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. W związku z powyższym, dążenia Gminy będą zmierzać do stanu, który zminimalizuje dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobów mieszkaniowych. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
- Za niezbędne uznaje się podjęcie działań zmierzających do poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, polegających na poprawie skuteczności egzekwowania należności, co spowoduje zmniejszenie liczby dłużników oraz inicjowanie i prowadzenie efektywnej zamiany lokali, mającej na celu zapewnienie możliwości bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu.
- Wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.
- Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy, uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wysokość.
- Stawka czynszu ustalona przez Burmistrza Dobrego Miasta podlegać będzie procentowemu podwyższeniu według tabeli Nr 7 lub obniżeniu według tabeli Nr 8.

Tabela Nr 7. Czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej.

| Lp. | Czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej | Podwyższenia w stosunku do stawki bazowej w % |
|-----|--|---|
| 1. | Położenie budynku | |
| | budynek położony na terenie miasta | 20% |
| 2. | Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje | |
| | lokal wyposażony w instalację ciepłej wody, centralnego ogrzewania, gaz bezprzewodowy, urządzenia wodociągowo – kanalizacyjne, łazienkę i WC | 12% |

Tabela nr 8. Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej.

| Lp. | Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej | Obniżenia w stosunku do stawki bazowej w % |
|-----|---|--|
| 1. | Położenie lokalu w budynku | |
| | lokal położony w suterenie | 12% |
| 2. | Ogólny stan techniczny budynku | |
| | lokal w budynku, którego zły stan techniczny został ustalony przez administratora | 48% |
| 3. | Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje | |
| | lokal bez ciepłej wody | 4% |
| | lokal bez centralnego ogrzewania | 8% |
| | lokal bez łazienki | 8% |
| | lokal bez gazu przewodowego | 4% |
| | lokal bez urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych | 20% |
| | lokal bez WC lub z WC wspólnym | 12% |

6. Wysokość czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych oblicza się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, przy czym suma obniżki nie może przekroczyć 48% stawki bazowej.
7. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne stanowi 50% najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Dobre Miasto
8. Ustala się, że wysokość czynszu za lokal mieszkalny na wniosek najemcy zostanie obniżona o:
 - a) 10% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwach wieloosobowych;
 - b) 20% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.
9. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
10. Obniżka czynszu następuje na wniosek najemcy i udzielana jest na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy dochód gospodarstwa domowego po upływie tego okresu nie przekracza kwot, o których mowa w ust. 8 właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 7.

1. Zasobem mieszkaniowym gminy administruje Centrum Usług Wspólnych w Dobrym Mieście. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. W budynkach wspólnot, w których gmina posiada zasoby mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe samodzielnie podejmują decyzję o sposobie zarządzania.

Rozdział VII

Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz innych powierzchni użytkowych w zasobach gminy.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki finansowe zaplanowane w budżecie gminy na dany rok.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§9.

1. Szacunkową wysokość wydatków w latach objętych Programem, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, przedstawiają się jak niżej:

Tabela Nr 9. Prognoza wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

| Wyszczególnienie | 2018 /zł/ | 2019 /zł/ | 2020 /zł/ | 2021 /zł/ | 2022 /zł/ |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Koszt bieżącej eksploatacji | 120 000 | 125 000 | 140 000 | 152 000 | 163 000 |
| Koszt remontów i modernizacji | 180 000 | 186 000 | 195 000 | 203 000 | 210 000 |
| Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi | 115 000 | 118 500 | 120 000 | 121 500 | 125 000 |

2. Gmina nie przewiduje w okresie obowiązywania Programu wydatków inwestycyjnych w zakresie mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział IX

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

§10.

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy, to:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- 2) zmniejszenie udziału gminy we wspólnotach mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali gminnych,
- 3) inicjowanie zamian lokali mieszkalnych, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- 4) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 5) podejmowanie działań mających na celu pozyskiwanie lokali socjalnych,
- 6) racjonalne, oszczędnie i efektywnie gospodarowanie środkami przekazanymi z budżetu gminy na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 7) uczestniczenie gminy w realizacji remontów budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.