



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 1 sierpnia 2017 r.

Poz. 3217

UCHWAŁA NR XXX/271/17 RADY MIEJSKIEJ W LIDZBARKU

z dnia 17 maja 2017 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lidzbark na lata 2017-2018”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lidzbark na lata 2017-2018, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lidzbarka.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Tomasz Dudaniec

Załącznik do Uchwały Nr XXX/271/17
Rady Miejskiej w Lidzbarku
z dnia 17 maja 2017 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lidzbark na lata 2017-2018

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lidzbark na lata 2017-2018, jest:

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy.
2. Poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
4. Przyjęcie polityki remontowej nieruchomości przez doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 2. Realizacja celów określonych w §1 nastąpi w szczególności poprzez zmniejszanie niedoboru lokali mieszkalnych, które należy osiągnąć w wyniku:

1. Adaptacji pozyskanych lokali na cele mieszkaniowe.
2. Efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Racjonalizację gospodarki czynszowej przez stopniowe urealnienie stawek czynszu.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lidzbark w latach 2017-2018, 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 lata 2017-2018.
3. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2018.
4. Zasady polityki czynszowej.
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 latach 2017-2018 z podziałem na koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2

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

§ 4. Zasób mieszkaniowy Gminy Lidzbark według stanu na dzień 31.12.2016 r.

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 31 budynków komunalnych z 131 lokalami mieszkalnymi, w tym - budynki socjalne z - lokalami mieszkalnymi oraz 60 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
2. Łącznie zasób mieszkaniowy gminy stanowi 198 lokali o powierzchni użytkowej 8836 m², w tym 7 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 178 m².

3. Przeciętna wielkość mieszkania w zasobach wynosi 44,63 m² powierzchni użytkowej.

4. Wielkość zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach przedstawia tabela Nr 1:

Tabela Nr 1

Lp.	Rok	Liczba lokali	
		mieszkalnych	socjalnych
1	2017	198	7
2	2018	196	7

1. Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany. Znaczny udział stanowią budynki ze starej substancji mieszkaniowej, wymagającej znacznych nakładów na remonty i konserwację.

2. Stan techniczny budynków komunalnych przedstawia tabela Nr 2:

Tabela Nr 2

Adres	Stan dachu	Stan elewacji i fundamentów, ocieplenie	Instalacja elektryczna	Stan instalacji wodno-kanalizac.	Instalacja gazowa	Centralne ogrzewanie
Ul. Zieluńska 30	dobry	dostateczny	dobry	dobry	dobry	brak
Cibórz 13	dobry	dobry	dobry	dobry	brak	brak
Cibórz – Olszewo	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	brak	brak
Dłutowo	dobry	dobry	dobry	dobry	brak	brak
Ul. Działdowska 14	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	brak
Ul. Działdowska 15	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	brak
Ul. Działdowska 19	dobry	dostateczny	dobry	dobry	dobry	brak
Ul. Działdowska 20	dobry	dostateczny	dobry	dobry	dobry	brak
Ul. Górka 14	dobry	dostateczny	dobry	dobry	dobry	brak
Jamielnik 36	dostateczny	dobry	dobry	dobry	brak	brak
Ul. Jeleńska 41	dobry	dostateczny	dobry	dobry	brak	brak
Jeleń 84	dostateczny	dobry	dobry	dobry	brak	brak
Kiełpiny 1	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	brak	brak
Klonowo 35	dobry	dostateczny	dobry	dobry	brak	brak
Ul. Leśniczówka 1	niedostateczny	niedostateczny	dobry	dobry	brak	brak
Ul. Leśna 15	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	brak
Ul. Mickiewicza 2	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	dobry	brak
Nowy Dwór 15	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	brak	brak
Nowy Dwór 4	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	brak	brak
Ul. Podgórna 2	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	dobry	brak
Ul. Przemysłowa 8	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	brak	brak
Ul. Sądowa 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	brak
Ul. Sądowa 5	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry	brak
UL. Słomiany Rynek 12	niedostateczny	niedostateczny	dobry	dobry	dobry	brak
Ul. Słomiany Rynek 12 A	niedostateczny	niedostateczny	dobry	dobry	dobry	brak
UL. Słomiany Rynek 2	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	dobry	brak
Ul. Stare Miasto 24	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry	brak
Ul. Stare Miasto 40	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry	brak
Wlewsk	niedostateczny	niedostateczny	dobry	dobry	brak	brak
Ul. Wodna 13	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	brak

3. Budynki gminne i ich wyposażenie w instalacje przedstawia tabela Nr 3:

Tabela Nr 3

Lokale ogółem	Instalacja wodna	Instalacja kanalizacyjna	Instalacja gazowa	Centralne ogrzewanie	Centralnie ciepła woda
198	198	189	172	24	19

§ 5. 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 31 budynków ze 198 lokalami mieszkalnymi (w tym 7 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 178m²) o łącznej powierzchni 8836m². Mieszkaniowy zasób gminy znajduje się zarówno w budynkach będących w całości własnością Gminy Lidzbark, jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali.

2. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobach wynosi 44,63m².

3. Pozyskiwanie lokali socjalnych może nastąpić poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określono według poniższych zasad zużycia technicznego:

- stan dobry - bez uszkodzeń możliwych do stwierdzenia podczas kontroli;
- stan średni - wykazuje pierwsze objawy uszkodzeń pogarszających wygląd estetyczny, wykazuje uszkodzenia, których nienaprawienie spowoduje skrócenie okresu bezpiecznej eksploatacji;
- stan zły - uszkodzenia znacznie pogarszające wygląd estetyczny, spękania ścian, oznaki zmurzenia i próchnienia elementów drewnianych, słaba kondycja pokryć dachowych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 6. 1. Analizując potrzeby mieszkaniowe należy uznać, że podstawowym zadaniem Gminy Lidzbark jest tworzenie warunków zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących mieszkań.

2. Gmina Lidzbark realizuje potrzeby mieszkaniowe w ramach posiadanego zasobu.

Analizę potrzeb mieszkaniowych na lata 2017-2018 przedstawia Tabela Nr 4.

Tabela Nr 4

	Liczba wniosków do załatwienia w 2017 r.	Lokale zamienne dla najemców z budynków wyburzanych	Szacowana liczba wniosków	Planowany uzysk	Potrzeby
lokale komunalne	16	-	20	1	50
lokale socjalne	3	-	2	1	5

§ 7. 1. Stan techniczny zasobu oraz jego stopień zużycia wyznacza zakres remontów bieżących, remontów kapitalnych oraz modernizacji.

2. Celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. Za priorytetowe uznaje się następujące prace:

- roboty murarskie, termomodernizacyjne, malarskie, stolarskie;
- naprawa i wymiana pokryć dachowych oraz obróbek blacharskich;
- naprawa i zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych;
- bieżące naprawy instalacji elektrycznej;
- naprawa instalacji wodno-kanalizacyjnej.

3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia okresie jego użytkowania;
- b) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- c) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej wody.

4. Planowane remonty i modernizacje budynków przedstawia tabela Nr 5.

Tabela Nr 5

Lp.	Rodzaj robót	Koszty zł w latach	
		2017	2018
1.	Murarski, malarskie, termomodernizacyjne	105 000	100 000
2.	Dekarskie	45 000	40 000
3.	Stolarskie		5 000
4.	Instalacje wod- kan + c.o.		5 000
Razem		150 000	150 000

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2017-2018

§ 8. 1. W latach 2017-2018 będzie kontynuowana sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego.

2. Lokale mieszkalne znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy będą sukcesywnie sprzedawane na dogodnych warunkach w miarę napływania wniosków od najemców.

3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

rok 2017 - 2,

rok 2018 – 3.

4. Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali mieszkalnych jest uzależniona od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9.

Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych (w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług) oraz inne np. TV zbiorcza.

§ 10.

1. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lidzbark ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej.

2. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki najniższego czynszu jaki obowiązuje za wynajem lokali mieszkalnych

3. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową przedstawia Tabela Nr 6.

Tabela Nr 6

Lp.	Czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu	% obniżki lub podwyżki
1	Brak C.O.	- 5
2	Brak C.W.	- 5
3	Brak gazu	- 5
4	Brak łazienki	- 5
5	Brak WC w budynku	- 20
6	Brak wody i kanalizacji sanitarnej	-30
7	Położenie budynku na terenie wiejskim	- 5
8	Stan techniczny budynku (ponadprzeciętny)	+ 5
9	Stan techniczny budynku (zły stan techniczny)	- 5
10	Usytuowanie lokalu w budynku (korzystne)	+ 2
11	Usytuowanie lokalu w budynku (niekorzystne)	- 1

4. Jednostkową stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się w oparciu o stawkę bazową i wynik zsumowania wszystkich wielkości obniżających lub podwyższających tę stawkę z tytułu czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

5. W przypadku zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz najmu obniża się zgodnie z ust. 5.

6. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 6

§ 11. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości stawki czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach, gdy:

1. Zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,
2. Zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez najemcę, który uzyskał na to wymaganą zgodę wynajmującego i dokonano zwrotu poniesionych kosztów lub rozliczono je na poczet należnych opłat czynszowych;
3. Zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego lokalu, pogorszenie się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem

§ 12. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Lidzbark zarządza Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. w zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega między innymi na obsłudze finansowej w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, dokonywaniem bieżących przeglądów budynków, budowl i instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. 1. Założenia obranej strategii mieszkaniowej zmierzają w kierunku racjonalizacji źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy Lidzbark. Służą temu zmiany w zasadach zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy, urealnienie polityki czynszowej i prywatyzacja zasobu.

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych programem będą środki:

- a) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- b) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych;

- c) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy;
- d) dotacje z budżetu Państwa lub innych środków np. unijnych;
- e) inne środki (np. fundusz remontowy, kredyty, fundusze specjalne, darowizny).

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lidzbark

§ 14. 1. Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lidzbark:

- a) planowania corocznie w budżecie Gminy Lidzbark środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy;
- b) doprowadzania do zamiany lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań;
- c) windykowania na bieżąco należności czynszowych oraz podejmowania działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
- d) podejmowania starań o pozyskanie lokali socjalnych;
- e) analizowania sytuacji w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych;
- f) zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych;
- g) uaktywnianie najemców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych najemcy.