

**UCHWAŁA NR XXVI/231/13
RADY GMINY DĄBRÓWNO
z dnia 28 maja 2013 roku**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Dąbrówno na lata 2013-2017.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 594/ 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 /tekst jednolity Dz. U. z 2005r Nr 31, poz. 266 z późn. zm./- **RADA GMINY DĄBRÓWNO uchwala**, co następuje:

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrówno na lata 2013-2017, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrówno.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr XXVII/221/09 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 25 czerwca 2009 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrówno na lata 2009-2013.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości przez rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Marek Zalewski

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXVI/231/13
Rady Gminy Dąbrówno
z dnia 28 maja 2013 roku

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późn. zm./ nałożyła na gminę wymóg opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który stanowi średniookresowy dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Art. 21 ust. 1 pkt. 1 powołanej wyżej ustawy wymusza na gminie strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania swoim majątkiem. Art. 8 w/w ustawy stanowi, że wieloletni program jest podstawą do ustalenia stawek czynszu. Czynsz z majątku komunalnego stanowi główne źródło pokrycia kosztów utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego gminy, jak również źródło finansowania działań inwestycyjnych.

Na podstawie art. 21 ust. 2 powołanej wyżej ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowywany jest na co najmniej pięć kolejnych lat i powinien obejmować w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w szczególności w latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne; analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach; zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Kluczowym aspektem programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbrówno w latach 2013-2017.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
Marck Zulewski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DĄBRÓWNO NA LATA 2013-2017.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dąbrówno został opracowany stosownie do postanowień art. 21 i art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

Rozdział I

Postanowienia ogólne

1. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dąbrówno na lata 2013-2017, jest:
 - a) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy,
 - b) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - c) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.
2. Realizacja celów określonych w ust. 1 nastąpi w szczególności poprzez:
 - a) zmniejszanie niedoboru lokali socjalnych i komunalnych, które należy osiągnąć w wyniku:
 - budownictwa komunalnego,
 - wynajmu przez Gminę lokali od innych podmiotów,
 - zakup lokali,
 - b) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej, oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym,
 - c) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy,
 - d) racjonalizację gospodarki czynszowej poprzez stopniowe urealnienie czynszu,

3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:
- a) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbrówno w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
 - b) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
 - c) Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach,
 - d) Zasada polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
 - e) 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,
 - f) Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
 - g) Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne,
 - h) Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział II

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dąbrówno na dzień podjęcia uchwały, stanowi 19 lokali, w tym 1 lokal socjalny w 10 budynkach. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 874,17 m².
2. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dąbrówno na dzień podjęcia uchwały przedstawia się następująco:

L.p.	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali w m ²
1	Elgnowo	4	200,85
2	Marwałd	6	297,60
3	Osiekowo	3	120,31
4	Bartki	1	50,26
5	Samin	1	74,58
6	Dąbrówno	4	130,57

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbrówno na dzień podjęcia uchwały – mieszkania komunalne:

L.p.	Adres lokalu	Nr lokalu	Pow. w m ²	Wyposażenie techniczne – instalacje					
				Elektr.	Wodoc.	Kanaliz.	c.o.	c.w.	szambo
1	Elgnowo 51	1	43,70	+	+	-	-	-	+
2	Elgnowo 56	2	35,95	+	+	-	-	-	+
		6	39,03	+	+	-	-	-	+
3	Elgnowo 6	3	82,17	+	+	-	-	-	+
4	Marwałd 31	1	76,30	+	+	-	+	+	+
5	Marwałd 32	1	64,92	+	+	-	+	+	+
		2	51,80	+	+	-	+	+	+
		3	23,04	+	+	-	+	+	+
		4	48,10	+	+	-	+	+	+
		5	33,44	+	+	-	+	+	+
6	Osiekowo 14	1	38,98	+	+	-	-	-	+
		2	45,63	+	+	-	-	-	+
		6	35,70	+	+	-	-	-	+
7	Bartki 2	3	50,26	+	+	-	-	-	+

8	Samin 25	1	74,58	+	+	-	-	-	+
9	Dąbrówno, ul. Ogrodowa 2	6	20,54	+	+	+	-	-	-
10	Dąbrówno, ul. Ostródzka 9	4	40,34	+	+	+	-	-	-
11	Dąbrówno, ul. Jeziorna 1	9	41,13	+	+	+	-	-	-
		10	28,56	+	+	+	-	-	-

„+” – TAK

„-” – NIE

4. W 2013 roku na podstawie złożonych wniosków na lokale komunalne i na podstawie orzeczonych wyroków eksmisyjnych z obowiązkiem dostarczenia lokalu socjalnego planuje się w latach 2013-2017 powiększenie ilości lokali zgodnie z poniższą tabelą:

Rok	Lokale mieszkalne w szt.	Lokale socjalne w szt.
2013	0	0
2014	0	0
2015	1	1
2016	1	1
2017	0	0

5. Analizując potrzeby mieszkaniowe należy uznać, że podstawowym zadaniem Gminy Dąbrówno jest tworzenie warunków zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących mieszkań.

6. Gmina Dąbrówno realizuje potrzeby mieszkaniowe w ramach posiadanego zasobu.

7. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrówno z podziałem na lata 2013-2017:

Rok	Ogółem lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne
2013	18	1	17
2014	18	1	17
2015	20	2	18
2016	22	3	19
2017	22	3	19

8. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbrówno z podziałem na lata 2013-2017:

Rok	Stan techniczny lokali:				
	Lokale socjalne		Lokale mieszkalne		
	dobry	średni	dobry	średni	zły
2013	0	1	7	5	5
2014	1	1	10	4	5
2015	2	1	9	7	5
2016	2	1	7	8	5
2017	2	1	7	7	5

Zasady oceny 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 okresy bezpiecznej eksploatacji,

Stan zły – wykazuje uszkodzenia obniżające przydatność użytkową, ale możliwe do naprawy

Rozdział III

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

1. Z uwagi na wiek budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy stan techniczny większości należy określić jako średni. Stąd wynika konieczność przeprowadzenia remontów, modernizacji i dostosowanie stanu budynków do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.
2. Celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. Za priorytetowe uznaje się następujące prace:
 - a. remonty dachów, naprawa pokryć dachowych, obróbek blacharskich i kominów,
 - b. naprawa i zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych,
 - c. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
 - d. roboty zduńskie,
 - e. wymianę lub modernizację wyeksploatowanych instalacji:
 - wodno – kanalizacyjnych,
 - elektrycznych,
 - centralnego ogrzewania,
 - f. odnowienie i remont elewacji budynków,
 - g. remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych budynku,
3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:
 - a. utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
 - b. ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
 - c. zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,

- d. utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej i wody.
4. Plan remontów i modernizacji uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia komunalnego zasobu mieszkaniowego.
 5. Plan remontów z podziałem na lata 2013-2017 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

Plan remontów z podziałem na lata 2013-2017

L.p.	Lata	Adres budynku	Rodzaj remontu lub modernizacji
1	2013	Elgnowo 56	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
2	2014	Elgnowo 51	Remont dachu i montaż rynien
3	2015	Osiekowo 14	Remont komina
4	2016	Bartki 2	Remont dachu i montaż rynien
5	2017	Osiekowo 14	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej

6. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków pozyskiwanych z:
 - a. czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - b. dotacji z budżetu Gminy Dąbrówno,
 - c. innych źródeł, np. kredyty, fundusze specjalne, darowizny, itp.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013-2017.

1. W latach 2013-2017 będzie kontynuowana sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego.
2. Planowana sprzedaż budynków i lokali w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Planowana sprzedaż lokali
2013	2
2014	2
2015	1
2016	1
2017	1

3. Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali uzależnia się przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup budynków i lokali przez najemców.

Rozdział V

Zasada polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów, z wpływów z czynszów, o których mowa w ust. 1 powiązany będzie:
 - a. z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system obniżek czynszu i pomocy w formie dodatków mieszkaniowych,
 - b. ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania,
 - c. z systemową zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe.
3. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Wójt Gminy Dąbrówno w drodze zarządzenia.
4. Uchwalona stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego podlega zmniejszeniu bądź zwiększeniu w zależności od:
 - a. położenia budynku,

- b. położenia lokalu w budynku,
 - c. wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
 - d. ogólny stan techniczny budynku,
5. Polityka czynszowa Gminy zmierza do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2013-2017, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby wyeliminować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
6. Na miesięczny czynsz najmu lokalu mieszkalnego składają się następujące elementy:
 - a. stawka bazowa czynszu najmu miesięcznego,
 - b. czynniki wpływające na wysokość czynszu,
7. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:
 - a. brak w.c. lub łazienki w lokalu – 5%,
 - b. brak kuchni – 5%,
 - c. lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego – 5%,
 - d. brak urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych – 5%,
 - e. w zależności od położenia miejscowości i tak:
 - Jakubowo, Stare Miasto, Osiekowo, Okrągłe, Łogdowo, Jagodziny, Fiugajki, Klonówko, Odmy, Bartki, Płachawy, Ostrowite, Tułodziad Kolonia, Lewańd Wielki Kolonia, Elgnowo Kolonia – 40%,
 - Wierzbica, Gardyny, Saminek, Dąbrowa – 30%,
 - Leszcz, Kalbornia, Elgnowo, Lewańd Wielki, Tułodziad, Wądzyn, Brzeźno Mazurskie – 20%,
 - Marwańd, Samin – 10%,
8. Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.

9. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn niezależnych po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona.
10. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu:
 - a. centralne ogrzewanie – 5%,
 - b. lokal wyposażony w.c. lub łazienkę – 5%,
 - c. instalacja wodociągowo-kanalizacyjna – 5%,
11. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona.

Rozdział VI

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 Dąbrówno będą zarządzane, jak dotychczas przez Wójta Gminy Dąbrówno, zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawie o ochronie praw lokatorów wymienionej na wstępie.
2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

Rozdział VII

Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
 - a. przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
 - b. przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,

- c. część przychodów z tytułu sprzedaży lokali gminnych,
- d. dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy Dąbrówno,
- e. dotacje z budżetu Państwa,
- f. inne środki (np. Fundusze Dopłat, kredyty, fundusze specjalne, darowizny)

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne.

1. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2013-2017 oszacowano na poziomie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w zasobie.
2. Zakłada się, że w latach 2013-2017 – podstawowym źródłem finansowania kosztów remontów lokali i budynków będzie rosnąca część wpływów z czynszów i opłat za najem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki pochodzące za sprzedaży mieszkań.
3. Uzupełniającymi środkami finansowania będą dodatki mieszkaniowe i środki niezbędne z budżetu Gminy Dąbrówno.
4. Wysokość wydatków w latach 2013-2017 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków oraz koszty zarządu nieruchomościami, planowane są w następujący sposób:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji
2013	1.000,00 zł	4.000,00 zł	0,00 zł
2014	1.000,00 zł	5.000,00 zł	0,00 zł
2015	1.000,00 zł	5.000,00 zł	0,00 zł
2016	1.000,00 zł	5.000,00 zł	0,00 zł
2017	1.000,00 zł	5.000,00 zł	5.000,00 zł

5. W latach 2013-2017 wydatki inwestycyjne będą realizowane pod warunkiem pozyskania środków finansowych określonych w Rozdziale I ust. 2 pkt b Programu.

Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy to w szczególności:
 - a. systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,
 - b. stopniowa realizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
 - c. bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
 - d. wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
 - e. sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dąbrówno,
 - f. pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne,

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Marek Zaleski