



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 16 grudnia 2013 r.

Poz. 3485

UCHWAŁA NR XXXII/208/13 RADY GMINY IŁOWO-OSADA

z dnia 27 listopada 2013 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Iłowo-Osada na lata 2014-2020"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i poz. 645) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, 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, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951) Rada Gminy Iłowo-Osada uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Iłowo-Osada na lata 2014-2020", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iłowo-Osada.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Iwona Gałdys

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXII/208/13
Rady Gminy Iłowo-Osada
z dnia 27 listopada 2013 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY IŁOWO-OSADA NA LATA 2014-2020

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy Iłowo-Osada w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 1. "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Iłowo-Osada na lata 2014-2020" zwany w dalszej części "Programem" obejmuje w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, 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 kolejne lata;
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
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. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, planowana sprzedaż lokali.

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

1. **Ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.),

2. **mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Iłowo-Osada.

Rozdział 2. Obecna wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Iłowo-Osada

§ 3. 1. Aktualna liczba lokali mieszkalnych należąca do zasobu Gminy Iłowo-Osada wynosi 106 lokali mieszkalnych mieszczących się w 12 budynkach będących własnością Gminy oraz 12 budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych w tym:

- a) liczba lokali znajdujących się w budynkach usytuowanych na terenie Iłowa-Osady- wynosi - 79,
- b) liczba lokali poza miejscowością Iłowo - Osada - 27,
- c) liczba lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy -0.

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wymienionych w ust. 1 wynosi - 4 176, 09 m².

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy:

Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku wymaganego przepisami prawa oraz na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

91 lokali będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Iłowo-Osada posiada stan techniczny średni i wymaga remontów bieżących oraz 15 lokali posiada stan techniczny zły i wymaga remontów kapitalnych.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Iłowo-Osada ulegać będzie zmianie w wyniku sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

2. W okresie 2014-2020 Gmina Iłowo-Osada przewiduje budowę nowego budynku rotacyjnego z przeznaczeniem dla około 10 rodzin.

3. Zmniejszenie wielkości zasobu mieszkaniowego będzie następować także w związku ze sprzedażą budynków i lokali mieszkalnych.

4. Przewiduje się wydzielenie lub pozyskanie w kolejnych latach objętych Programem co najmniej 2 lokali przeznaczając je na wynajem jako lokale socjalne.

5. Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

Przewiduje się wydzielenie lub pozyskanie co najmniej 2 pomieszczeń tymczasowych.

Rozdział 4.

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

§ 5. 1. Potrzeby Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikają przede wszystkim z następujących przyczyn:

- 1) stale wzrastającej ilości rodzin oczekujących na mieszkania,
- 2) ograniczonego zasobu mieszkaniowego Gminy Iłowo-Osada,
- 3) złego i słabego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali wskazuje konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około 40% ogólnego zasobu.

3. Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, dokonywanych przez administratora gminnego zasobu mieszkaniowego w zakresie wymaganym przepisami ustawy prawo budowlane.

4. Realizacja w poszczególnych latach planu remontu i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

5. Plan remontów i modernizacji łączy się ze stanem technicznym budynków i lokali i przedstawia się następująco:

w okresie objętym Programem - stopniowo realizowana w każdym roku zależna od posiadanych środków finansowych, naprawa pokryć dachowych i kominów, naprawa rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków.

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. W latach 2014-2020 kontynuowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego.

2. W okresie objętym Programem planuje się sprzedaż - 31 lokali mieszkalnych, w tym w rozbiciu na lata:

- 2014 r. - 6 lokali,
- 2015 r.- 5 lokali,
- 2016 r.- 5 lokali,
- 2017 r.- 5 lokali,
- 2018 r.- 5 lokali,

2019 r.- 5 lokali,

2020 r.- 0 lokali.

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

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie na kolejne lata

§ 7. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie następująco:

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzi Wójt Gminy Iłowo-Osada przy pomocy Urzędu Gminy. Dokumentacja związana z nadzorem nad gospodarką lokalową prowadzona będzie przez pracownika Urzędu Gminy ds. ochrony środowiska.

2. Ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonanie niezbędnych prac remontowo-budowlanych prowadzi Zakład Gospodarki Komunalnej w Iłowie-Osadzie, ul. Wyzwolenia 5.

3. Przewiduje się w kolejnych latach (w miarę dokonywania sprzedaży) sprawowanie zarządu przez Zarządców posiadających odpowiednie kwalifikacje do prowadzenia tego typu działalności.

Rozdział 7.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Zasady polityki czynszowej opierać się będą o poniższe kryteria;

1) Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustala się na okres co najmniej 1 roku.

Przez powierzchnię użytkową lokalu w rozumieniu uchwały uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora.

Za powierzchnię użytkową nie uważa się powierzchnię balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie Polskiej Normy odpowiedniej do obliczania wskaźników powierzchniowych i kubatorowych.

2) Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będzie zróżnicowana w zależności od:

- wyposażania budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacyjne,
- roku budowy budynku.

Zasady ocynszowania mieszkań

Budynki wybudowane przed 1950 r. Budynki wybudowane po 1950 r.

- poddasze - 38 % stawki baz. - poddasze - 50% stawki baz.
- parter i ostatnie piętro - 70 % -"- - parter i ostatnie piętro - 95 % -"-
- pozostałe piętra - 75 % -"- - pozostałe piętra -100 % -"-

stan wyposażenia mieszkań

- woda i kanalizacja + 8 % stawki baz. - woda i kanalizacja + 10 % stawki baz
- co. z kotłowni + 30% -"- - co. z kotłowni + 40 % -"-
- co. z pieca w piwnicy + 8 % -"- - co.z pieca w piwnicy + 10 % -"-
- łazienka + 8 % -"- - łazienka + 10 % -"-
- w.c. + 8% -"- - w.c. + 10 % -"-

- inst. gazowa + 8 % -" - inst. gazowa + 10 % -"

- 3) Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
- 4) Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
- 5) Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym i nie mają do niej zastosowania czynniki obniżające i podwyższające.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach Programu będą środki pieniężne przewidziane w budżetach Gminy Iłowo-Osada uchwalanych na lata 2014-2020 oraz środki uzyskane z przychodów własnych podmiotów zarządzających zasobem mieszkaniowym gminy.

2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- a) przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata stanowiące 80 % kosztów ogólnych,
- b) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy - z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne, tymczasowe oraz użytkowe stanowiące 20 % kosztów ogólnych,
- c) inne środki, takie jak pożyczki, dotacje pozyskiwane w ramach programów.

3. Wysokość wydatków w 2014 r. wynosi 20 tys. zł przeznaczonych na remont budynku przy ul. Nowej nr 9.

4. Szacunkowa wysokość wydatków w kolejnych latach (koszty remontów, modernizacji lokali i budynków) stanowi 1 % wartości odtworzeniowej lokali oraz koszty przygotowania lokali do sprzedaży i przedstawia się następująco:

2015 rok - 140 tys. zł
2016 rok - 140 tys. zł
2017 rok - 140 tys. zł
2018 rok - 140 tys. zł
2019 rok - 140 tys. zł
2020 rok - 140 tys. zł.

Rozdział 9.

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

§ 10. Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową w gminie Iłowo-Osada należy przestrzegać następujących zasad:

1. Należytej staranności w windykacji należności czynszowych.
2. Wnikliwej analizy sytuacji w zakresie planowanej sprzedaży lokali oraz ich zamian.
3. Pernamentnego przygotowywania projektów rozwiązań mających na celu maksymalne wykorzystanie zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 11. Poprawa wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Iłowo-Osada osiągnięta zostanie poprzez preferowanie zmian lokali w kierunku dostosowania standardu i kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego do potrzeb i możliwości najemcy. Podjęte zostaną działania celem pozyskania środków pozabudżetowych na remonty, modernizację istniejących zasobów mieszkaniowych.

§ 12. Inne konieczne działania to:

1. zakończenie procesu prywatyzacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych,

2. aktualizacja i weryfikacja danych oraz aktualizacja umów najmu w zasobach,
3. ciągła inwentaryzacja zasobów.