

UCHWAŁA NR VI/35/15
RADY GMINY DŹWIERZUTY

z dnia 31 marca 2015 r.

w sprawie ustalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dźwierzuty na lata 2015-2020”

Nieważność § 10 ust. 3 i ust 4 załącznika do Uchwały nr VI/35/15 Rady Gminy Dźwierzuty z dn. 31 marca 2015 r. w sprawie ustalenia "wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dźwierzuty na lata 2015-2020". Rozstrzygnięcie nadzorcze PN.4131.95.2015 r. z dn. 29 kwietnia 2015 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz.594) w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2014 r. poz. 150) uchwała się co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dźwierzuty na lata 2015-2020” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dźwierzuty.

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Arkadiusz Aleksander Nosek

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 31, poz.266 ze zm.) Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ustawodawca określa szczegółowo elementy jakie powinny być zawarte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Przedstawiona uchwała zawiera wszystkie przewidziane regulacje prawne oraz określa zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2015-2020. Uwzględnia także uwagi wynikające z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 listopada 2014 r. stwierdzającego nieważność *uchwały nr XXXVII/330/14 Rady Gminy Dźwierzuty w sprawie ustalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dźwierzuty i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dźwierzuty na lata 2014-2018”*.

W związku z powyższym podjęcie uchwały przez Radę Gminy Dźwierzuty w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest uzasadnione.

*Załącznik do uchwały Nr VI/35/15
Rady Gminy Dźwierzuty
z dnia 31 marca 2015 r.*

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DŹWIERZUTY
NA LATA 2015-2020**

Rozdział I

Postanowienia ogólna

§ 1.

Celem „*Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dźwierzuty na lata 2015 - 2020*” jest:

1. zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy,
2. poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,

3. racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 2.

Ilekcioć w programie jest mowa o:

- 1) Czynnzu - naleŹy przez to rozumieć Źwiadczenia naleŹne z tytułu najmu lokalu;
- 2) Gminie - naleŹy przez to rozumieć Gminę DŹwieruty;
- 3) Gospodarstwie domowym - naleŹy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z póżn. zm.)
- 4) Lokalu - naleŹy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 5) Lokalu socjalnym - naleŹy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 6) Lokalu zamiennym - naleŹy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 7) Mieszkaniowym zasobie Gminy - naleŹy przez to rozumieć lokale mieszkalne będuce w dyspozycji Gminy DŹwieruty;
- 8) Programie - naleŹy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy DŹwieruty na lata 2015 - 2020”;
- 9) Ustawie - naleŹy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z póżn. zm.);
- 10) Wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni uŹytkowej lokalu (wartość odtworzeniowa 1m²) - naleŹy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1m² powierzchni uŹytkowej budynków mieszkalnych, ustalony na okres 6 miesięcy przez Wojewodę Warmińsko - Mazurskiego i ogłaszany w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego;
- 11) Wydatkach związanymi z utrzymaniem lokalu - naleŹy przez to rozumieć wydatki, ustalone proporcjonalnie do powierzchni uŹytkowej lokalu w stosunku do powierzchni uŹytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące w szczególności: opłatę za uŹytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty: konserwacji, utrzymania naleŹytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzanych remontów, zarządzenia nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego uŹytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni, inne o ile wynikają z umów.

Rozdział II

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

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale położone w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy, w budynkach naleŹących do wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały oraz w budynkach stanowiących własność podmiotu zewnętrznego, od której Gmina dzierŹawi lokale. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje 3056, 46 m², w tym:

- 1) Lokale komunalne, w budynkach stanowiących własność Gminy:
 - a) 41 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2103,06 m²;
 - b) 1 lokal socjalny o powierzchni 15,68 m²;
 - c) 1 lokal zastępczy o powierzchni 20 m²;
- 2) 9 lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni 430,13 m²
- 3) 10 lokali komunalnych, które gmina dzierŹawi od podmiotu zewnętrznego o łącznej powierzchni 487,59 m².

Tabela nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy (stan na 01.01.2015 r.)

Lp.	Lokalizacja	Właściciel lokalu	Rodzaj oraz liczba komunalne	socjalne	zastępcze
-----	-------------	-------------------	------------------------------	----------	-----------

UCHWAŁY RADY GMINY 2014-2018

1.	ul. Szczycieńska 8/1	Gmina	1	-	-
2.	ul. Szczycieńska 13/4	Gmina	1	-	-
3.	ul. Szczycieńska 16	Gmina	3	-	-
4.	ul. Szczycieńska 32/2	Wspólnota	1	-	-
5.	ul. Sienkiewicza 6	Gmina	1	-	-
6.	ul. Sienkiewicza 18 A	Gmina	1	-	-
7.	ul. Sienkiewicza 20/2	Gmina	1	-	-
8.	ul. Sienkiewicza	Gmina	0	1	-
9.	ul. Pasymaska 10	Gmina	4	-	-
10.	ul. Piaskowa 2	Gmina	1	-	-
11.	ul. Kajki 6	Wspólnota	2	-	1
12.	Łupowo 68	Gmina	1	-	-
13.	Łupowo 70	Gmina	1	-	-
14.	Sąpląty 42	Gmina	1	-	-
15.	Sąpląty 63	Gmina	1	-	-
16.	Sąpląty 90	Gmina	1	-	-
17.	Dąbrowa 12	Gmina	1	-	-
18.	Jabłonka 3A	PKP	1	-	-
19.	Nowe Kiejkuty 21	Gmina	2	-	-
20.	Nowe Kiejkuty 33	Wspólnota	3	-	-
21.	Orzyny 67 A	Gmina	2	-	-
22.	Jeleniowo 6	Gmina	2	-	-
23.	Jeleniowo 23	Gmina	1	-	-
24.	Targowska Wola 2	PKP	3	-	-
25.	Targowska Wola 5	Gmina	1	-	-
26.	Targowska Wola 4	PKP	1	-	-

UCHWAŁY RADY GMINY 2014-2018

27.	Targowska Wola 1	PKP	1	-	-
28.	Targowska Wola 19	PKP	2	-	-
29.	Targowo 85	Gmina	3	-	-
30.	Rusek Mały 15/2	Gmina	1	-	-
31.	Grądy 8	Wspólnota	1	-	-
32.	Budy 3/2	Gmina	1	-	-
33.	Rutkowo 3	PKP	2	-	-
34.	Rutkowo 25	Gmina	1	-	-
35.	Olszewski 30	Gmina	3	-	-
36.	Olszewki 89	Gmina	1	-	-
37.	Linowo 17	Gmina	1	-	-
38.	Miętkie 22/3	Gmina	1	-	-
39.	Szczepankowo 31	Gmina	2	-	-
40.	Popowa Wola 8	Wspólnota	2	-	-
Razem:			60	1	1

§ 4.

Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do Gminy wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. Większość budynków stanowiących własność lub współwłasność Gminy wybudowana została przed 1939 rokiem, następną grupą to budynki wybudowane w latach 1939 - 1970, ostatnią grupą to budynki wybudowane po 1970 roku. Wyeksploatowane zasoby mieszkaniowe charakteryzuje niski standard wyposażenia. Zróżnicowane wiekowo budynki przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne budynków ma duży wpływ na koszty remontów eksploatacji. W istotnej części budynków trzeba wymienić pokrycia dachowe, naprawić rury spustowe, poprawić stan elewacji. Jednakże w pierwszej kolejności należy poprawić stan techniczny wewnątrz lokali. Instalacje elektryczne wewnętrzne w znacznej części nie były wymieniane podczas długoletniej eksploatacji. Wykonane z aluminium, przewidziane dla znacznie mniejszych obciążeń, obecnie nie spełniają warunków technicznych i stwarzają zagrożenie pożarowe. Instalacje wodne po długoletniej eksploatacji są częściowo skorodowane i wykazują skłonność do awarii.
2. Ocenę stanu technicznego należy rozpatrywać poprzez analizę zużycia technicznego (fizycznego), funkcjonalnego (użytkowego) i środowiskowego. Stan techniczny budynków oceniono przyjmując powyższe kryteria w grupach określonych trójstopniową oceną techniczną :
 - a) dobry (D) - stan techniczny określony jako dobry oznacza, że te budynki w najbliższych latach nie będą wymagały większych remontów, jednak mogą być one modernizowane w celu podwyższenia ich standardu;
 - b) średni (S) - stan techniczny określony jako średni oznacza, że w budynkach należałoby w najbliższym czasie dokonać remontów lub modernizacji;
 - c) zły (Z) - stan techniczny określony jako zły oznacza, że budynki te wymagają w jak najbliższym czasie przeprowadzenia remontów, a niektóre z nich mogą w najbliższym czasie przeznaczone do rozbioru.

1. Stan techniczny lokali komunalnych:

- a) dobry stan techniczny – 30 lokali mieszkalnych,
- b) średni stan techniczny – 30 lokali.

1. Stan techniczny lokali socjalnych

- a) Dobry stan techniczny – 1 lokal.

1. Stan techniczny lokali zastępczych

- a) Dobry stan techniczny – 1 lokal.

1. Jednym z celów programu jest poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, który odbywać się będzie w szczególności poprzez:

- a) przeprowadzenie remontów i modernizacji lokali i budynków,
- b) rozbiórkę budynków zagrożonych katastrofą budowlaną, w złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny.

7. W wyniku poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy planuje się uzyskanie niżej wymienionych efektów:

- a) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości,
- b) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków,
- c) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
- d) polepszenie warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie Gminy.

§ 5.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

1. Dokonując analizy danych z lat ubiegłych ocenia się, że wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy może w niewielkim stopniu zmniejszyć się ze względu na sprzedaż lokali komunalnych. Priorytetem dla Gminy jest osiągnięcie zasobu mieszkaniowego w ilości 65 mieszkań komunalnych oraz 2 mieszkań socjalnych i 2 lokali zastępczych. Wiąże się to jednak z przeprowadzaniem napraw głównych i remontów przekraczających zakres napraw bieżących. Niewykonanie remontów będzie skutkowało szybszym pogarszaniem się stanu technicznego, zwiększeniem się liczby budynków zagrożonych katastrofą budowlaną. W celu zapobiegania takiemu stanowi, zasadnym jest zwiększenie środków finansowanych na remonty główne budynków. Dodatkowo utrzymanie stanu zasobu mieszkaniowego może nastąpić poprzez zakup lokali na rynku wtórnym oraz adaptacje już posiadanych budynków i lokali.
 2. W ostatnich latach Gmina nie kupowała lokali na rynku wtórnym. W większości były to budynki bądź lokale mieszkalne będące własnością Gminy, w których były przeprowadzane remonty w celu nadania im statutu mieszkania komunalnego albo socjalnego.
 3. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy (przeглядów okresowych) oceny zasadności niezbędnych napraw głównych przewiduje się konieczność zapewnienia lokali zamiennych w czasie prowadzonych prac remontowych. W związku z powyższym, Gmina może być zobowiązana do zapewnienia 3 najemcom lokali zamiennych. Jednocześnie Gmina w związku z wyrokiem sądu z 2011 r. jest już zobowiązana do zapewnienia 1 lokalu socjalnego.
 4. W celu zapewnienia właściwej realizacji ustawowych zadań Gminy, będzie tworzony i aktualizowany na bieżąco zasób Gminy wyłączony ze sprzedaży. W skład zasobu wchodzić będą lokale usytuowane w budynkach będących w 100% własnością Gminy, w których nie będzie się prowadzić sprzedaży, w szczególności z uwagi na:
 - a) zmianę sposobu użytkowania,
 - b) przeznaczenie w całości budynku na lokale socjalne,
 - c) ujęcie w programie rewitalizacji.
1. Źródła pozyskiwania lokali mieszkalnych i socjalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy stanowią w szczególności:
- 1) lokale wynajmowane od innych właścicieli:
 - a) w celu podnajęcia osobom dotychczas w nich zamieszkałym, wobec których sąd orzekł prawomocnie nakaz eksmisji z prawem do lokalu socjalnego,
 - b) w celu podnajęcia osobom zakwalifikowanym do wynajęcia lokalu komunalnego, zamiennego lub socjalnego.

- 4) budynki i lokale niemieszkalne adaptowane na cele mieszkalne,
 - 5) zamiany dokonywane w ramach mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 6) inwestycje mieszkaniowe,
 - 7) lokale kupowane na rynku wtórnym.
5. Zwalniane z mieszkaniowego zasobu Gminy lokale, których standard uzasadnia przeznaczenie ich na lokale socjalne, będą w pierwszej kolejności przeznaczane na realizację wyroków sądowych, orzekających uprawnienia do lokalu socjalnego.
 6. Gmina zobowiązana jest w okresie prognozowym, zabezpieczyć lokale niezbędne do realizacji wyroków eksmisyjnych. W przypadku nie wywiązania się przez Gminę z obowiązku zapewnienia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, Gmina narażona jest na roszczenia odszkodowawcze. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy, właścicielom lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego na podstawie wyroku eksmisyjnego przysługuje roszczenie odszkodowawcze od Gminy na podstawie art. 417 kodeksu cywilnego. Po zmianie przepisów roszczenia odszkodowawcze obejmują szkodę całkowitą będącą następstwem braku możliwości dysponowania przez właściciela lokalem zajęтым przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego. W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 296 z późn. zm.), gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie albo noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.
 7. W polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym, Gmina musi również uwzględnić konieczność wykorzystywania jego części na lokale zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe mieszkańców mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie. Nie bez znaczenia dla prognozowania potrzeb w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy, jest fakt, iż co roku średnio wpływa około 10 wniosków w sprawie przydziału mieszkania.
1. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Dźwierzuty przedstawia zamieszczona poniżej tabela nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca minimalnej wielkości stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Dźwierzuty oraz rozwoju zasobów w poszczególnych latach

Rodzaj lokalu	Ilość lokali					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ogólna liczba lokali gminy,	64	65	66	67	68	69
w tym prognozowany wzrost o:						
mieszkanie komunalne	1	0	0	0	1	0
lokal socjalne	0	1	1	0	0	1
pomieszczenie tymczasowe	0	0	0	1	0	0

Inne czynniki, które w mniejszym stopniu wpływają na wielkość powierzchni i liczbę lokali to:

- 1) adaptacje lokali ze zmianą sposobu użytkowania,
- 2) łączenie lokali podzielonych.

Brak jest możliwości oszacowania ewentualnych zmian w wielkości zasobu gminy w tym także ich stanu technicznego w wyniku przejmowania przez gminę nieruchomości mieszkaniowych od innych gestorów.

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali,
z podziałem na lata 2015 - 2020**

§ 6.

1. Budynki zagrożone i przeznaczone do remontu głównego.

Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są przez Gminę na podstawie corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali. Na podstawie przeprowadzonych w/w przeglądów, ekspertyz itd. nie zakwalifikowano żadnego lokalu do remontów głównych i pilnych prac zabezpieczających. Planowane są bieżące prace remontowe uwzględniające stan techniczny zasobów mieszkaniowych.

2. Remonty bieżące i modernizację.

Budynki, których Gmina jest właścicielem, poddawane są bieżącym remontom i modernizacjom. Będą realizowane w ramach środków pozyskiwanych z:

- a) czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- b) innych środków budżetu Gminy.

Priorytetami prac remontowych są:

- 1) przeprowadzenie remontów kominów, pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów;
- 2) wymiana lub modernizacja wyeksploatowanych instalacji
 - a) elektrycznych,
 - b) wodno-kanalizacyjnych.
- 3) przeprowadzenie remontów elewacji, w tym szczególności:
 - a) wymianę stolarki (obejmującej okna, drzwi),
 - b) docieplenia ścian;
 - c) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych;
- 4) odwodnienie budynków;
- 5) likwidacja suchych ubikacji.

W okresie poprzedzającym program gmina nie prowadziła gospodarki remontowej zasobu mieszkaniowego. Podejmowała jedynie pilne działania zabezpieczające. W związku z powyższym mając jednocześnie na uwadze niewystarczający poziom zabezpieczonych w bieżącym roku środków finansowych, koniecznym staje się coroczne opracowywanie oraz przedstawianie radzie gminy planu remontowego. Plan ten będzie ustalany na podstawie zaleceń przeglądów okresowych, ekspertyz budowlanych oraz wniosków lokatorów. Sporządzany będzie przez pracownika Urzędu Gminy zatrudnionego na stanowisku ds. gospodarki komunalnej po przyjęciu przez Radę Gminy środków finansowych budżetu przeznaczonych na remonty. Potrzeby remontowe w okresie objętym Programem przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Niezbędne potrzeby remontowe w okresie objętym Programem

Rok	Ilość lokali planowanych do remontu	Środki finansowe przeznaczone na remonty w tys. zł
2015	2	4 000
2016	5	10 000
2017	5	10 000
2018	5	10 000
2019	5	10 000
2020	5	10 000
Ogółem:	27	54 000

Tabela nr 4. Opis i ocena stanu technicznego budynków komunalnych

Elementy budynku	Zakres robót naprawczych	Stan techniczny	Ilość budynków
POKRYCIA DACHOWE	Nie przewiduje się robót naprawczych	dobry	17
	Zalecana wymiana pokrycia dachowego w całości	średni	22
		zły	0
OBRÓBKI BLACHARSKIE	Nie przewiduje się robót naprawczych	dobry	30
	Wymienić obróbki blacharskie na nowe, wymagane prace konserwatorskie	średni	9
RYNNY	Nie przewiduje się robót naprawczych	dobry	18
	Wymienić rynny nowe, zalecane okresowe czyszczenie rynien, montaż rynien	średni	6
RURY SPUSTOWE	Nie przewiduje się robót naprawczych	dobry	10
	Montaż rur, poprawa mocowania rur oraz wymiana skorodowanych rur na nowe	średni	14
		zły	0
WŁAZY NA DACH	Nie przewiduje się robót naprawczych	dobry	16
	Wymiana włazu dachowego na nowy	średni	2
DRABINY		zły	0
	Nie przewiduje robót naprawczych	dobry	12
KOMINY PONAD DACHEM		średni	0
	Nie przewiduje się robót naprawczych	dobry	26
	Skuć luźne tynki i otynkować na nowo, przemurować komin	średni	13
KONSTRUKCJA DACHU (WIĘŻBA DACHOWA, KONSTRUKCJA STROPODACHU)		zły	0
	Nie przewiduje się robót naprawczych	dobry	36
	Wymiana całości łączenia dachu	średni	3
STROPY MIĘDZYKONDYGNACYJNE		zły	0
	Nie przewiduje robót naprawczych	dobry	37
		średni	0
FUNDAMENTY		zły	0
	Nie przewiduje się robót naprawczych	dobry	39
		średni	0
ŚCIANY PODZIEMIA		zły	0
	Nie przewiduje się robót naprawczych	dobry	34
	Wykonać wzmocnienie fundamentów	średni	1
		zły	0

	Nie przewiduje się robót naprawczych	dobry	27
ELEMENTY ELEWACJI	Zalecanie wykonania ocieplenia ścian zewnętrznych, wszystkie luźne tynki skuć i otynkować ponownie	średni	12
		zły	0
SCHODY I POCHYLNIE	Nie przewiduje się robót naprawczych	dobry	33
	Wykonać naprawę uszkodzonych stopni zewnętrznych	średni	6
ŚCIANY ZEWNĘTRZNE I WEWNĘTRZNE NOŚNE	Nie przewiduje się robót naprawczych	dobry	37
	Wykonać naprawę uszkodzonego narożnika budynku	średni	2
ŚCIANY WEWNĘTRZNE DZIAŁOWE		zły	0
	Nie przewiduje się robót naprawczych	dobry	39
		średni	0
STOLARKA WEWNĘTRZNA		zły	0
	Nie przewiduje robót naprawczych	dobry	38
	Wymiana drzwi zewnętrznych na nowe	średni	1
		zły	0

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7.

1. Sprzedaż lokali komunalnych, których właścicielem jest Gmina realizowana jest w oparciu o postanowienia uchwały Nr VII/43/07 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 29 czerwca 2007 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Dźwierzuty.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się zarówno w trybie przetargowym jak również w trybie bezprzetargowym.
3. Średnio w latach ubiegłych corocznie sprzedawane było jedno mieszkanie z zasobów mieszkaniowych gminy, dlatego planowana liczba sprzedaży lokali mieszkalnych klasyfikuje się następująco :

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Planowana liczba sprzedawanych lokali	1	1	1	1	1	1

4. Szacowane wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2015-2020 wskazuje tabela nr 5.

Tabela nr 5. Szacowane wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2015-2020

Rok	Liczba sprzedanych lokali	Szacowany dochód ze sprzedaży lokali*
2015	1	40 000 zł
2016	1	40 000 zł
2017	1	40 000 zł
2018	1	40 000 zł
2019	1	40 000 zł
2020	1	40 000 zł

* kwota oszacowana została na podstawie średnich wpływów ze sprzedaży lokali w latach ubiegłych. Uwzględnione zostało także planowane zmniejszenie wysokości bonifikaty.

Rozdział V

Zasady polityki czyszowej i warunki obniżania czynszu

§ 8.

- Z uwagi na fakt, że obecnie tylko niewielka część opłat czynszowych jest przeznaczana w budżecie na odtworzenie zasobów mieszkaniowych w kolejnych latach planuje się:
 - zwiększenie ściągalności zaległości czynszowych,
 - stopniowy wzrost opłat czynszowych w zapewnieniu bieżących remontów i eksploatacji lokali.

Tabela nr 6. Zestawienie wpływów z opłat czynszowych oraz środków przeznaczonych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w 2014r.

Koszty eksploatacji (w tys. zł)		Koszty remontowe (w tys. zł)		Koszty inwestycyjne (w tys. zł)		Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w tys. zł)		Przychód z czynszów za lokale (w tys. zł)	
Lokale komunalne	Lokale użytkowe	Lokale komunalne	Lokale użytkowe	Lokale komunalne	Lokale użytkowe	Lokale komunalne	Lokale użytkowe	Lokale komunalne	Lokale użytkowe
20 000	4 000	2 000	3 000	-	-	3 000	-	70 229,93	20 827,75

- W przypadku gdy planowane działania okażą się niewystarczające planowane jest podniesienie stawki bazowej czynszu.
- Istnieje niebezpieczeństwo, iż ze względu na niewłaściwe dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych lokali mieszkalnych (zbyt duże lokale, nie odpowiadające możliwościom finansowym gospodarstwa domowego), najemcy nie będą w stanie w pełnej wysokości regulować należności czynszowych. W takich przypadkach gmina będzie podejmować działania w celu podziału dużych lokali mieszkalnych lub zamiany ich na mniejsze.
- Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, Wójt Gminy, w drodze zarządzenia wyraża zgodę na uregulowanie zaległości czynszu w formie świadczenia rzeczowego, a w uzasadnionych przypadkach umarza zobowiązanie. Podejmowane będą także działania w celu zawarcia ugody w zakresie wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia.
- Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Dźwierzuty, w oparciu o zasady określone w art.7 i art.8 ustawy o ochronie praw lokatorów uwzględniając określone niniejszym programem czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu.
- Stawka bazowa czynszu na dzień 31.01.2015 r. wynosi 2,26 zł./m². W następnych latach w przypadku

niewystarczających środków finansowych oraz konieczności zapewnienia właściwego stanu zasobu mieszkaniowego gminy prognozuje się zwiększyć stawkę bazową o:

- a) 2 % stawki bazowej – w 2015 r.,
- b) 4 % stawki bazowej – w 2016 r.,
- c) 6 % stawki bazowej – w 2017 r.,
- d) 8 % stawki bazowej – w 2018 r.,
- e) 10 % stawki bazowej – w 2019 r.,
- f) 12 % stawki bazowej – w 2020 r.

Tabela nr 7. Prognozowany wzrost ceny bazowej czynszu

Rok/prognozowany wzrost stawki bazowej	2015/ (2%)	2016 (4%)	2017 (6%)	2018 (8%)	2019 (10%)	2020 (12%)
Stawka bazowa	2,26 zł./m ²	2,26 zł./ m ²	2,26 zł./ m ²	2,26 zł./ m ²	2,26 zł./ m ²	2,26 zł./ m ²
Zwiększona stawka bazowa czynszu	2,30 zł./m ²	2,35 zł./ m ²	2,40 zł./ m ²	2,45 zł./ m ²	2,49 zł./ m ²	2,53 zł./ m ²

7. Stopniowe podwyższenie stawki bazowej czynszu do wysokości 2.53 zł/m² a także konsekwentne, w następnym monitorowanie wysokości czynszów w stosunku do kosztów eksploatacji zasobu Gminy, pozwoli na przeznaczenie większych środków głównie na remonty budynków.
8. Stawka czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Dźwierzuty. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych nie będą stosowane czynniki obniżające ich wartość użytkową.

§ 9.

Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy według poniższej tabeli:

Tabela nr 8. Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu

Lp.	Czynniki obniżające stawkę czynszu	% obniżki w stosunku do stawki bazowej czynszu	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej czynszu
1.	Położenie na terenie poza zwartą zabudową obszarów wiejskich gminy	10%	Centralne ogrzewanie ze źródła nie będącego własnością najemcy	10%
2.	Lokal mieszkalny bez urządzeń wodociągowych	5%		
3.	Brak w.c. w lokalu	5%		
4.	Brak łazienki	5%		
5.	Lokal mieszkalny bez kanalizacji	5%		

Uwaga! Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu i **mogą wynosić maksymalnie 30 %**

§ 10.

1. Na indywidualny wniosek najemcy, czynsz naliczony wg obowiązujących stawek może być obniżony, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:
 - zawarł umowę na czas nieokreślony;
 - nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu;
 - nie posiada prawa do dodatku mieszkaniowego.
2. Czynsz naliczony wg obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach może być obniżony :
 - 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - a. o 30% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 50 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - b. o 20% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy przekracza 50 % i nie przekracza 60% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - c. o 10% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy przekracza 60 % i nie przekracza 70% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
 - a. o 30% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 30 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - b. o 20% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy przekracza 30 % i nie przekracza 40% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - c. o 10% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy przekracza 40 % i nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
3. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszu, przekraczających dwa pełne okresy płatności, bądź w przypadku przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego, od miesiąca następującego po miesiącu wystąpienia zdarzenia, czynsz będzie naliczany według stawki sprzed obniżki.
4. Dla lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby, o których jest mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów ustala się stawkę bazową w wysokości 3% wartości odtworzeniowej z uwzględnieniem czynników obniżających jego wartość.
5. Uznaje się za celowe dokonanie zmian w wysokości stawki czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadku gdy:
 - 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego;
 - 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia stanu technicznego budynku lub ujawnienia wad ograniczających przydatność lokalu.
6. Dokonanie przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie może powodować wzrostu wysokości czynszu najmu w czasie trwania umowy najmu.
7. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ust. 5 pkt. 1 i 2 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

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

§ 11.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Dźwierzuty. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem

gminy.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
 - a. zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - b. pozyskiwanie nowych lokali socjalnych do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych,
 - c. remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
 - d. utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
 - e. prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali,
3. Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową gminy należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym:
 - a. zwiększenie windykacji opłat czynszowych poprzez stosowanie następujących środków:
 - reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych;
 - pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego;
 - proponowanie zamiany lokalu na inny tańszy w eksploatacji;
 - b. przygotować projekty rozwiązań mających na celu maksymalne wykorzystanie zasobu poprzez:
 - coroczne przygotowanie planów remontów;
 - przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie same sobie zabezpieczyć podstawowych potrzeb mieszkaniowych;
 - proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań;

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2015-2020 r. będą:
 - a. środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (czynsze najmu, opłaty związane z bieżącym utrzymaniem lokali);
 - b. środki ze sprzedaży lokali,
 - c. dotacje z budżetu Państwa jako dofinansowanie zadań własnych.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - a. kredyty na remonty i termomodernizację,
 - b. wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie lokali socjalnych.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków na remonty i modernizację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 13.

1. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej postaci, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie niepogorszonej. Głównym problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Gminy są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne oraz zbyt małe środki finansowe na bieżące remonty zasobów mieszkaniowych. Na koniec stycznia 2015 zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne wynoszą 151 340,39 zł. Zdecydowana większość zadłużeń są to zadłużenia długookresowe obejmujące należności sprzed sześciu miesięcy i starsze.

2. Szacunkowa wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Dźwierzuty jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9. Planowana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami (w tys. zł)

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontowe	Koszty modernizacji	Koszty inwestycyjne	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Razem	Przychód z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe
2015	25	15	-	-	3	43	160
2016	27	20	5	-	3	55	175
2017	29	20	5	-	3	57	180
2018	31	20	5	-	3	59	185
2019	32	20	5	-	3	60	190
2020	33	20	5	60	3	121	195

- Zakładając wzrost ściągłości zaległości czynszowych, zwiększenie % środków na odtworzenie oraz wzrost stawek czynszu za lokale mieszkalne w latach 2015-2020, należy przyjąć, iż zwiększą się środki na remonty bieżące i modernizację budynków i lokali. W przedstawionej prognozie przyjęto wprowadzenie funduszu remontowego.
- Prognozowe wartości wpływów z tytułu czynszów zastały obliczone przy uwzględnieniu czynników obniżających oraz podwyższających stawkę czynszu. Wysokość wpływów będzie uzależniona od wysokości uzyskanego przez Wójta, procentowego wskaźnika windykacji czynszów. Średni wskaźnik ściągłości zadłużenia w poprzednim roku wynosił około 9%. Zakłada się wzrost procentowego wskaźnika windykacji czynszów w danym roku kalendarzowym wyniesie przynajmniej 20% ściągłości.

Tabela nr 10. Planowany wskaźnik windykacji opłat czynszowych

Rok	Wzrost wskaźnika windykacji opłat czynszowych (w %)
2015	12
2016	14
2017	15
2018	17
2019	19
2020	20

Rozdział IX

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 14.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy:

- efektywnie gospodarować istniejącymi zasobami,
- sprawować bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją zaległości,
- podejmować działania w celu poprawy stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych,
- pozyskiwać środki finansowych z innych źródeł,
- dostosowywać wysokości stawek czynszowych za lokale mieszkalne do poziomu równoważącego koszty ich utrzymania,
- adaptować pomieszczenia niemieszkalne na lokale mieszkalne,
- dokonywać podziałów dużych lokali na mniejsze,
- wynajmować lokale mieszkalne od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym,

9. podejmować działania w ramach zmiany planów zagospodarowania przestrzennego lub dokonywanie scaleń terenów zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a także nabywać tereny od Skarbu Państwa z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe,
10. wydzielić z mieszkaniowego zasobu Gminy pomieszczenia tymczasowe w związku z nowelizacją ustawy art. 25a, który nakłada na gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem.

§ 15.

1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Wg regulacji prawnych zawartych w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż okres jednego roku. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

Obecnie w mieszkaniowym zasobie gminy nie ma budynków zakwalifikowanych do rozbioru lub wobec których Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał decyzję o wyłączeniu z użytkowania z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia.

W latach 2015-2020 zostanie podjęta decyzja w sprawie opłacalności remontu budynku zlokalizowanego w miejscowości Sąpłaty 42. W przypadku podjęcia decyzji o konieczności przeprowadzenia remontu kapitalnego wówczas gmina zobowiązana będzie do zapewnienia 1 lokalu zamiennych.

2. Planowana sprzedaż lokali - przewiduje się że planowana sprzedaż lokali mieszkalnych zostanie utrzymana na dotychczasowym poziomie tj. jedno mieszkanie rocznie. Nie mniej jednak celem zainteresowania najemców nabywaniem lokali, proponuje się podjęcie przez gminę działań, z wystąpieniem do najemców z ofertami sprzedaży. W pierwszej kolejności będzie to dotyczyć budynków, w których sprzedano stosunkowo duży procent lokali mieszkalnych, np. powyżej 50%.

[powrót](#)

Podmiot publikujący Urząd Gminy w Dźwierzutach

Wytworzył	Anna Dudzińska - Inspektor ds. Obsługi Rady Gminy	2015-03-31
Publikujący	Krzysztof Kołakowski - Administrator BIP	2015-04-03 09:45
Modyfikacja	Krzysztof Kołakowski - Administrator BIP	2015-05-28 13:51