

UCHWAŁA Nr XXVII/242/21
RADY MIEJSKIEJ W JEZIORANACH
z dnia 28 grudnia 2021 roku

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Jeziorany na lata 2022 - 2026**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz.1372 z późn. zm.) i art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) Rada Miejska w Jezioranach uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jeziorany na lata 2022 - 2026, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jezioran.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXV/174/17 Rady Miejskiej w Jezioranach z dnia 28 stycznia 2017 roku w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jeziorany na lata 2017 - 2021.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Szuwalski

Uzasadnienie:

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm) opracowany został wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Jeziorany, który obejmuje wszystkie istotne zagadnienia planowanej polityki mieszkaniowej. Program uwzględnia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plany remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów,
- 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 kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji, lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Małgorzata Ilczuk

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jeziorany na lata 2022 - 2026.

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1.1. Wieloletni program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jeziorany na lata 2022 - 2026 ma za zadanie stworzenie podstawowych zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeziorany oraz działań władz samorządowych w zakresie zwiększenia efektywności polityki mieszkaniowej, tworzącej warunki zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Jeziorany według stanu na dzień 30 listopada 2021 roku.

Rozdział II. Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziorany wchodzi 115 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 4818,41 .m² w tym 31 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 723,21 m².

Tabela Nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy.

Lp	Mieszkaniowy zasób Gminy Jeziorany	Ilość budynków	Ilość gminnych lokali mieszkalnych	Powierzchnia w m ²	W tym lokali socjalnych	Powierzchnia w m ²
1.	Budynki mieszkalne ogółem	54	115	4818,41	31	723,21
2.	Budynki stanowiące wyłączną własność Gminy	15	58	1761,10	31	723,21
3.	Budynki stanowiące współwłasność	39	57	2257,31	-	-

§ 3. 1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy:

Tabela Nr 2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy.

Zasób mieszkaniowy	Lata				
	2022	2023	2024	2025	2026
Ogółem zasób mieszkaniowy	110	105	100	95	90
Pozostałe lokale mieszkalne	79	73	68	63	55
Lokale socjalne	31	32	32	32	35

2. Prognoza ma charakter szacunkowy. Przy jej określaniu uwzględniono:
- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
 - 2) zbycie lub konieczność rozbiórki gminnych budynków, których stan techniczny wskazuje na nieopłacalność remontu.

§ 4. 1. Parametry wieku i stan techniczny budynków klasyfikują Gminny zasób mieszkaniowy na poziomie dostatecznym. Na stan techniczny zasobu mieszkaniowego wpływa bardzo duży, wynoszący 92,6% udział budynków wybudowanych przed 1945 rokiem. Pozostałą część zasobów tworzą budynki wzniesione po 1945 roku.

2. 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 3. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne.

Lp.	Rodzaj instalacji techniczno-sanitarnej	Ilość mieszkań
1.	Lokal mieszkalny z dostarczaną energią ciepłą, ciepłą wodą, instalacją wodno-kanalizacyjną, łazienką, i w.c.	0
2.	Lokal mieszkalny z dostarczaną energią ciepłą, instalacją wodno-kanalizacyjną, łazienką, i w.c.	11
3.	Lokal mieszkalny z instalacją wodno-kanalizacyjną, łazienką, i w.c.	51
4.	Lokal mieszkalny z instalacją wodno-kanalizacyjną i w.c.	33
5.	Lokal mieszkalny z instalacją wodną, bez kanalizacji.	20

3. Przyjmuje się następujący stan techniczny zasobu mieszkaniowego:
- a) w dobrym stanie technicznym 45 lokali mieszkalnych,
 - b) w dostatecznym stanie technicznym 70 lokali mieszkalnych,
 - c) w złym stanie technicznym 3 lokale mieszkalnych.

4. Prognozuje się stopniową poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, poprzez przeprowadzenie remontów i modernizacji lokali i budynków.

Rozdział III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego

§ 5.1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są na podstawie corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali, dokonywanych przez zarządcę gminnego zasobu mieszkaniowego.

2. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, zdecydowana większość budynków i lokali wymaga remontów i modernizacji.

3. Plan remontów z podziałem na lata 2022 - 2026 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz prognozowanych możliwości finansowych Gminy.

Tabela Nr 4. Plan remontów z podziałem na lata

Lp.	Wyszczególnienie	2022		2023		2024		2025		2026	
		lokale socjalne	poz. lokale mieszkalne	lokale socjalne	poz. lokale mieszkalne	loka le socja lne	poz. lokale mieszka lne	loka le socjal ne	poz. lokale mieszka lne	loka le socja lne	poz. lokale mieszka lne
1.	Elewacje budynków	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1
2.	Remont dachów	0	3	1	23	0	4	1	2	1	3
3.	Ocieplenie budynków	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	Remonty klatek schodowych	0	2	1	2	1	2	0	2	0	2
5.	Roboty zdłużskie	1	3	0	3	1	4	1	4	1	4
6.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	1	4	1	4	1	4	1	4	1	4
7.	Wykonanie i remont instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania	2	3	1	4	0	4	1	3	1	3

Rozdział IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6.1. W latach objętych programem prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony - sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie nieoznaczonym.

2. W procesie sprzedaży mieszkań, Gmina będzie dążyć w pierwszej kolejności do zbycia mieszkań w budynkach, gdzie posiada jedynie 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 5. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych.

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż lokali
1.	2022	5
2.	2023	5
3.	2024	5
4.	2025	5
5.	2026	5

Rozdział V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 8.1. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. Stawka bazowa czynszu podlega zróżnicowaniu, uwzględniając czynniki podwyższające i obniżające wartość lokalu mieszkalnego, które obejmują wyposażenie techniczne budynku i lokalu w urządzenia techniczne

3. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie 50% najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym, ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki obniżające wartość użytkową lokali.

4. Na wniosek najemców zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, może zostać zastosowana obniżka czynszu dla lokali mieszkalnych z zastrzeżeniem ust. 5. Wniosek składa się do Burmistrza.

5. Wysokość dochodu brutto gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżki czynszu dla lokali mieszkalnych określa się w sposób następujący:

1) dla osoby samotnej, której średni dochód miesięczny za okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty 60% najniższej emerytury,

2) dla rodzin, których średni dochód miesięczny wszystkich członków gospodarstwa domowego na osobę za okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty 40% najniższej emerytury.

6. Obniżki czynszu stosuje się w następujących wysokościach:

1) 10% dla najemców wyszczególnionych w ust.5 pkt 1,

2) 15% dla najemców wyszczególnionych w ust.5 pkt 2.

Rozdział VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 9.1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Zakład Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Jezioranach.

2. Zarządzanie zasobem, sprawowane jest na podstawie Uchwały Nr XXIII/268/09 Rady Miejskiej w Jezioranach z dnia 28 maja 2009 roku w sprawie powierzenia zadań własnych gminy dla Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Jezioranach oraz Uchwały Nr XXX/366/10 Rady Miejskiej w Jezioranach z dnia 24 lutego 2010 roku zmieniającej uchwałę w sprawie powierzenia zadań własnych gminy dla Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Jezioranach.

3. W budynkach wspólnot, w których Gmina posiada zasoby mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe samodzielnie podejmują decyzję o sposobie zarządzania.

§ 10. Przekazanie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Spółce, o której mowa w § 9 ust. 1 ma na celu zapewnienie:

1) efektywnego i profesjonalnego wykonywania czynności związanych z zarządzaniem i administrowaniem zasobem,

2) utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,

3) racjonalnej gospodarki ekonomiczno-finansowej, w tym dążenia do ograniczenia nieuzasadnionego wzrostu kosztów utrzymania zasobu,

4) należytej jakości obsługi mieszkańców.

§ 11. Gmina nie przewiduje w okresie obowiązywania Programu zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 12.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz innych powierzchni użytkowych w zasobach Gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki finansowe zaplanowane w budżecie Gminy na dany rok.

Rozdział VIII. Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 13.1. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy w szczególności obejmują:

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu,
- 2) zaliczki wpłacane przez Gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
- 3) wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanymi udziałami Gminy i uchwalonymi przez wspólnoty stawkami zaliczek,
- 4) koszty remontów bieżących budynków i lokali komunalnych,
- 5) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych.

2. Szacunkową wysokość wydatków w latach objętych Programem z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty zarządu nieruchomościami przedstawia tabela nr 6.

Tabela Nr 6. Prognoza wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Lp.	Wyszczególnienie	2022 <i>/zł/</i>	2023 <i>/zł/</i>	2024 <i>/zł/</i>	2025 <i>/zł/</i>	2026 <i>/zł/</i>
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	40 000	42 000	43 000	44 000	45 000
2.	Koszty remontów i modernizacji	100 000	105 000	150 000	110 000	110 000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	24 000	25 000	26 000	27 000	28 000

3. Gmina nie przewiduje w okresie obowiązywania Programu wydatków inwestycyjnych w zakresie mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział IX. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 14. 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) inicjowanie zamian lokali mieszkalnych, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- 3) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 4) zmniejszanie udziału Gminy we wspólnotach mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali gminnych,
- 5) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne.