

Uchwała Nr LV/366/18

**Rady Miejskiej w Reszlu
z dnia 26 kwietnia 2018 roku**

**w sprawie: uchwalenia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Reszel na lata 2018-2022"**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442 i poz. 1529)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Rada Miejska w Reszlu uchwała "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Reszel na lata 2018-2022", stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Reszla.

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

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Reszel na lata 2018-2022

Rozdział I.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2018-2022, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Reszel tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zarządzane aktualnie przez Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Komunalne Spółka z o. o. w Reszlu. Przewiduje się w kolejnych latach (w miarę dokonywanych sprzedaży lokali mieszkalnych), że zarząd lokali będzie wykonywany przez wspólnoty mieszkaniowe.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Reszel przedstawia się następująco:
 - 1) 246 ilość lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 10830,72m² w tym:
 - a) 229 lokali komunalnych o powierzchni użytkowej 10349,87 m²
 - b) 17 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 480,85 m²
3. Z 246 mieszkań komunalnych 89 mieszkań o łącznej powierzchni 3240,24 m² znajduje się w 25 budynkach komunalnych, a 157 mieszkań o łącznej powierzchni 7590,48 m² w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Reszel.
4. W latach 2018 – 2022 prognozuje się zwiększenie ilości lokali mieszkalnych, mimo sprzedaży lokali na rzecz najemców, poprzez zwiększenie ilości lokali socjalnych : oddanie do użytku budynku socjalnego – lokalowego przy ul. Podmiejskiej 4 w Reszlu. Budynek dwusegmentowy z trzema kondygnacjami nadziemnymi w tym poddasze użytkowe, podpiwniczony w całości.

§ 2.

1. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy pozwala na stwierdzenie, że stan ten w odniesieniu do lat poprzednich, ulega stopniowej poprawie.
2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Reszel uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania. Podział budynków, w których Gmina Reszel posiada lokale mieszkalne ze względu na rok budowy wskazuje poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.01.2018
1	Liczba budynków mieszkalnych stanowiących własność i współwłasność gminy – ogółem: z tego: - budynki rok budowy od 1852-1900 - budynki rok budowy od 1901 - 1930 - budynki rok budowy od 1931- 1980 - budynki rok budowy od 1981	112 70 21 17 4
2	Liczba mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy / ogółem/	246

3. Stan techniczny posiadanych lokali i budynków mieszkalnych przedstawia się następująco:
 - 1) 20 % zasobu mieszkaniowego gminy posiada dobry stan techniczny,
 - 2) 80 % zasobu mieszkaniowego wymaga przeprowadzenia remontów.

Rozdział II.

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

§ 3.

1. Plan remontów i modernizacji budynków zakłada poprawę bezpieczeństwa mieszkańców oraz komfortu ich życia. Przy kwalifikowaniu budynków do remontów uwzględnia się stan techniczny poszczególnych nieruchomości, określony podczas przeglądów technicznych.
2. Plan obejmuje remonty w budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Reszel.
3. Wykonanie remontów dotyczących poszczególnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy uzależniony jest również od decyzji Wspólnot Mieszkaniowych,.
4. Środki finansowe będą przeznaczane na wykonanie remontów bieżących, naprawę głównych elementów budynków i lokali mieszkalnych tak, aby utrzymywać zasób w stanie nie pogorszonym.
5. W zakres prac remontowych planowanych w latach 2018 – 2022 wchodzi:
 - 1) naprawa pokrycia dachowego,
 - 2) wymiana rynien i rur spustowych,
 - 3) naprawa instalacji elektrycznej, wentylacyjnej,
 - 4) naprawa instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej,
 - 5) naprawa instalacji centralnego ogrzewania wraz z wymianą pieców,
 - 6) częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej oraz podłóg,
 - 7) częściowe docieplenie i odnowienie elewacji budynków
 - 8) remont kominów
 - 9) malowanie klatek schodowych
 - 10) odwodnienie budynków
- 6. Harmonogram prac remontowych w budynkach i lokalach stanowiących własność Gminy Reszel w roku 2018 opracowany z uwzględnieniem ust. 5 jest następujący:**

1. Remont dachu przy ul. Chrobrego 6 w Reszlu
2. Wymiana okien oraz drzwi w lokalu mieszkalnym w msc. Ramty 10/2
3. Naprawa dachu na budynku wg udziału komunalnego 20/100 przy ul. Mickiewicza 3/4
4. Naprawa kominów ponad dachem i rynien przy ul. Kraszewskiego 9
5. Remont dachu budynku przy ul. Warmińskiej 18a w Reszlu
6. Remont lokalu mieszkalnego przy ul. Mazurskiej 44/2
7. Przebudowa ogrzewania w komunalnym lokalu mieszkalnym przy ul. Mazurskiej 41a w Reszlu
8. Remont lokalu mieszkalnego przy ul. Kolejowej 19/2

Realizacja w poszczególnych latach remontów uzależniona będzie od zaplanowanych w budżecie gminy środków finansowych w danym roku kalendarzowym. Priorytetem w planach rzeczowo – finansowych remontów w latach 2019-2022 będzie utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz poprawa stanu estetycznego budynków. Zakres i ilość wykonanych prac remontowych uwarunkowane jest wpływami z czynszów za lokale socjalne i komunalne.

Rozdział III.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4.

1. Zakłada się dalszą sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego w następujący sposób:
 - 1) wybiórczy, polegający na wytypowaniu do sprzedaży lokali położonych w budynkach ze wspólnotami mieszkaniowymi,
 - 2) rozproszony, umożliwiający wykup mieszkań przez każdego uprawnionego najemcę z zastrzeżeniem ust 4.
2. Planowana ilość sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach:

2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
12	12	12	12	12

3. W latach 2018-2022 planuje się sprzedaż ok. 60 lokali.
4. Ze sprzedaży lokali mieszkalnych wyłącza się w całości lokale położone w budynkach przy ul. I. Krasickiego Nr 6 a. W budynku są części wspólne typu toalety i WC oraz Kraszewskiego 9 w Reszlu.
5. Sprzedażą nie będą objęte lokale w budynkach nowo wybudowanych stanowiących 100 % własności Gminy Reszel przez okres 10 lat od daty uzyskania pozwolenia na ich użytkowanie.
6. W celu zwiększenia ilości sprzedawanych lokali planuje się umożliwienie ich zakupu z bonifikatą ustalaną przez Radę Miejską w Reszlu.

Rozdział IV.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5.

1. Polityka czynszowa Gminy Reszel powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2018 – 2022, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.
2. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać zarówno koszty bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz remontów doraźnych, jak i koniecznych remontów gruntownych i niezbędnych modernizacji.
3. Działania w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.
4. Zasady polityki czynszowej stanowiące element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opierać się będą o następujące kryteria czynników:
 - 1) obniżających bazową stawkę czynszu:
 - a) brak gazu -5%,
 - b) brak łazienki w lokalu - 5%,
 - c) ogrzewanie piecowe - 5%,
 - d) ogrzewanie etażowe - 5%,

- e) części wspólny w budynku - 5%,
 - f) zły stan techniczny budynku - 5%.
- 2) Podwyższających bazową stawkę czynszu:
 - a) Położenie lokalu na I i II piętrze budynku +5%
 - b) Położenie lokalu w budynku jedno i dwu rodzinnym + 20%
 - c) Lokale w budynku z ogrzewaną klatką schodowa + 10%
 5. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki najniższego czynszu, jaki obowiązuje za wynajem lokali mieszkalnych.
 6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
 7. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Reszla w drodze zarządzenia.

§ 6.

1. W mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych wprowadza się niezależnie od czynników wpływających na poziom czynszu obniżki czynszu.
2. Czynsz naliczony według kryteriów ustalonych w Rozdziale 2 § 3 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Reszel, w stosunku do najemców o niskich dochodach może być obniżony:
 - 1) o 10% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury na dzień złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) o 20% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury na dzień złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym
3. Obniżki czynszu nie udziela się najemcom, którzy:
 - 1) posiadają zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności,
 - 2) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległość z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
 - 3) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
 - 4) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu.
4. Wniosek o obniżkę czynszu składa się do 10-ego każdego miesiąca do Burmistrza Reszla.

Rozdział V.

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

§ 7.

1. Mieszkaniowy zasób gminy zarządzany jest obecnie przez Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o. o w Reszlu. W kolejnych latach również zakłada się powierzenie zarządzania zasobem mieszkaniowym podmiotom zewnętrznym.
2. Zasady zarządzania:
 - 1) utrzymanie zasobów w nie pogorszonym stanie technicznym, w tym prowadzenie remontów, o których mowa w § 3,
 - 2) racjonalna gospodarka finansowa,
 - 3) zapewnienie odpowiedniej jakości usług komunalnych,
 - 4) dbanie o jakość obsługi mieszkańców.
 - 5) sprawna windykacja należności czynszowych

Rozdział VI.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach programu będą środki pieniężne pochodzące z opłat z tytułu najmu, środki pieniężne przewidziane z budżetu gminy oraz otrzymane przez Gminę środki finansowe i dofinansowanie zadań własnych z budżetu Państwa, jak również dochody z darowizn otrzymanych przez Gminę.

Rozdział VII.
Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego

§ 9.

Wysokość wydatków związanych z remontem lokali mieszkalnych i budynków w kolejnych latach planowane są w sposób następujący:

Lp.	Wyszczególnienie	2018 r./zł.	2019 r./zł.	2020r./zł.	2021 r./zł.	2022 r./zł.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	39 111,42	39 893,64	40 691,51	41 505,34	42 335,44
2.	Wydatki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	147 457,72	150 406,87	153 415,00	156 483,30	159 612,96
3.	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków gminnych	293 500,00	293 500,00	293 500,00	293 500,00	293 500,00
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	186 759,79	190 494,98	194 304,87	198 190,96	202 154,77
5.	Wydatki inwestycyjne	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00

Wysokość wydatków od roku 2019 jest wartością prognozowaną i uzupełnioną wyłącznie o 2% o wskaźnik inflacji.

Rozdział VIII.
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10.

1. Inne działania w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy skupiać się będą na:

- 1) utrzymaniu standardu budynków zgodnie z harmonogramem remontów,
- 2) zwiększeniu windykacji opłat czynszowych poprzez:
 - a) proponowanie w miarę możliwości zamiany lokalu na lokal tańszy w eksploatacji,
 - b) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
 - c) reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych.
- 3) podejmowaniu działań zmierzających do powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy.
- 4) realizacji planowanej sprzedaży lokali zgodnie z postanowieniami § 4 niniejszej uchwały.