

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem Gminy Reszel na lata 2013 - 2017**

**W S T Ę P**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Reszel na lata 2013– 2017 przedstawia strukturę zasobów mieszkaniowych gminy, podstawowe zasady gospodarowania tymi zasobami, jak również działania władz samorządowych w tworzeniu polityki mieszkaniowej umożliwiającej spełnienie warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Program obejmuje:

- prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata,
- prognozowaną sprzedaż lokali w poszczególnych latach,
- zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- wysokość wydatków z podziałem na koszty zarządu eksploatacji i remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

**ROZDZIAŁ I**

**Aktualny stan ilościowy oraz techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Reszel.**

§ 1. Na dzień 1 wrzesień 2012 roku stan zasobów Gminy Reszel przedstawia się następująco:

1. Powierzchnia 401 mieszkań komunalnych wynosi 18.243 m<sup>2</sup> z których 145 mieszkań o łącznej powierzchni 5.843 m<sup>2</sup> znajduje się w 42 budynkach komunalnych, a 256 mieszkań o łącznej powierzchni 12.400 m<sup>2</sup> w budynkach stanowiących współwłasności Gminy Reszel .

**Tabela Nr 1**

Ilość mieszkań komunalnych	Rodzaj mieszkań			
	socjalne	%	Pozostałe	%
401	32	8,0	369	92

**Tabela Nr 2**

Lp.	Rodzaj mieszkań ze względu na położenie i stan wyposażenia	Ilość mieszkań	%
1.	Mieszkania w mieście		
2.	Mieszkania na wsi	373	93
3.	Mieszkania z gazem ziemnym	28	7
4.	Mieszkania z łazienką	312	78
5.	Mieszkania z centralnym ogrzewaniem	274	63
6.	Mieszkania z centralnie podgrzewaną ciepłą wodą	89	22
7.	Mieszkania ogrzewane piecami kaflowymi	32	8
		312	78

2. Powierzchnia lokali użytkowych wynosi 2420 m<sup>2</sup>

**Tabela Nr 3**

Liczba lokali użytkowych	garaże	pozostałe
52	22	30

## ROZDZIAŁ II

### Prognoza dotycząca wielkości gminnego zasobu mieszkaniowego na lata 2013 - 2017

§ 2. W Gminie Reszel dotychczas wykorzystano wszelkie możliwości powiększenia zasobów mieszkaniowych, poprzez adaptację pomieszczeń użytkowych na cele mieszkalne tj: hotele, internaty, biura, szkoły, strychy oraz pustostany nieużytkowe. W latach najbliższych nie przewiduje się budowy mieszkań komunalnych o pełnym standardzie.

§ 3. Na bazie dotychczasowych doświadczeń w latach najbliższych prognozuje się sprzedaż lokali mieszkalnych na poziomie 3,5 % rocznie.

§ 4. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2013 - 2017 przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	2013		2014		2015		2016		2017		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ilość lokali gminnych		socjal	pozost.	socjal.	pozost.	socjal.	pozost.	socjal.	pozost.	socjal	pozost.
		32	357	32	345	32	333	32	321	32	310
Razem Lokale gminne		389		377		365		353		342	

## ROZDZIAŁ III

## **Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2013 - 2017**

§ 5. Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest zróżnicowany, uzależniony od wieku budynku, rodzaju konstrukcji, wyposażenia w instalacje oraz sposobu długotrwałej eksploatacji.

Są to zasoby zaawansowane wiekowo, w których realizacja potrzeb remontowych będzie wynikała bezpośrednio ze stanu technicznego.

§ 6. W latach 2013 – 2017 przewiduje się przeprowadzenie remontów i modernizacji w zakresie:

- naprawy dachów
- remontu kominów
- odnowienia elewacji
- malowania klatek schodowych
- wymiany obróbek blacharskich
- odwodnienia budynków.

§ 7. Priorytetem w corocznych planach rzeczowo – finansowych remontów będzie utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz poprawa stanu estetycznego budynków.

§ 8. Głównym źródłem finansowania kosztów remontów i modernizacji budynków mieszkalnych w latach 2013– 2017 będą wpływy z czynszów, opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego oraz dotacje celowe.

### **ROZDZIAŁ IV**

#### **Planowana sprzedaż lokali w latach 2013 - 2017**

§ 9. Sprzedaż lokali mieszkalnych w najbliższych latach, objętych „Programem” będzie kontynuowana na dotychczasowych zasadach w oparciu o Uchwałę Nr XXXI/196/2012 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 27 grudnia 2012 roku w sprawie : określenia zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Reszel.

§ 10. Zauważalny spadek sprzedaży pozwala przyjąć , że sprzedaż mieszkań w najbliższych latach nie osiągnie większego poziomu niż 3 % - tj. około 12 mieszkań rocznie.

§ 11. Ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych wyłącza się w całości budynki przy ul. I. Krasickiego Nr 6 a , Kraszewskiego 9 w Reszlu.

### **ROZDZIAŁ V**

#### **Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu**

§ 12. W lokalach mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Burmistrz w drodze Zarządzenia w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne oraz stawki czynszu za lokale socjalne w Gminie Reszel, w oparciu o przepisy art. 7 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jak również niniejszego rozdziału.

§ 13. Wysokość czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu określa stawka ustalona w oparciu o zasady art. 9 Ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z uwzględnieniem wskaźników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

§ 14. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu z tytułu:

- |   |        |
|---|--------|
| a) położenie lokalu na I i II piętrze                                 | + 5 %  |
| b) mieszkania w budynku jedno i dwu rodzinnym                         | + 20 % |
| c) mieszkania w budynku z ogrzewaną klatką schodową z c.o. sieciowego | + 10 % |

§ 15. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu z tytułu:

- |                                |       |
|--------------------------------|-------|
| a) brak gazu                   | - 5 % |
| b) brak łazienki               | - 5 % |
| c) ogrzewanie piecowe          | - 5 % |
| d) ogrzewanie c.o. etażowe     | - 5 % |
| e) część wspólna lokalu        | - 5 % |
| f) wc poza budynkiem           | - 5 % |
| g) zły stan techniczny budynku | - 5 % |

§ 16. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 17. Na indywidualny wniosek najemcy, czynsz naliczany według obowiązujących stawek może być obniżony, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki :

- 1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nie oznaczony
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu
- 3) nie posiada prawa do dodatku mieszkaniowego

§ 18. Czynsz naliczany w sposób określony w § 1 Rozdziału V Programu, w stosunku do najemców o niskich dochodach może być obniżony :

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego :
  - a) o 10 % - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 75 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
  - b) o 5 % - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy przekracza 75 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku .
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego :
  - a) o 10 % - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 50 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
  - b) o 5 % - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy przekracza 50 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 19. Wniosek składa się do 10-tego każdego miesiąca w Administracji Domów Mieszkalnych w Reszlu.

§ 20. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych , przekraczających dwa pełne okresy płatności bądź w przypadku przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego, od miesiąca następującego po miesiącu wystąpienia zdarzenia, czynsz naliczany będzie według stawki sprzed obniżki.

**Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.**

§ 21. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządzane są obecnie przez Samorządowy zakład budżetowy - Administrację Domów Mieszkalnych w Reszlu, w oparciu o Statut Administracji Domów Mieszkalnych w Reszlu, stanowiący załącznik do Uchwały Nr XIV/ 90 / 2003 Rady Miejskiej z dnia 5 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia Statutu ADM oraz Uchwałę Nr XLIII/ 248/ 06 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 6 października 2006 roku w sprawie zmian w Statucie Administracji Domów Mieszkalnych w Reszlu oraz Uchwałę Nr VI 20/2010 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 29 grudnia 2010 roku w sprawie zmian w statucie ADM w Reszlu.

§ 22. W kolejnych latach w miarę zbywania lokali komunalnych zarząd lokalami będzie wykonywany przez zarządców z odpowiednim przygotowaniem zawodowym oraz przez wspólnoty mieszkaniowe.

## ROZDZIAŁ VII

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 23. Podstawą finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody własne z czynszów najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

§ 24. Dodatkowym źródłem finansowania są dochody z tytułu zarządu wspólnotami mieszkaniowymi, opłaty eksploatacyjne oraz fundusz remontowy i dotacje celowe.

## ROZDZIAŁ VIII

### Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji, remonty i koszty zarządu.

§ 25. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, przyjęto przy założeniu 3 % inflacji w skali roku oraz 3 % sprzedaży zasobów rocznie.

Lp .	Rodzaj kosztów	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
1.	Koszty zarządu	119.367	119.556	116.234	112.912	109.520
2.	Eksploatacja	85,262	85,397	83.024	80.651	78.229
3.	Remonty	100.000	98,000	97.000	96.000	95.000
4.	Zaliczki wspólnoty mieszkaniowe i fundusze remontowe	70,000	74.000	78.000	82.000	84,000
	Razem	374.629	376.794	374.258	371.563	366.749

## ROZDZIAŁ IX

### Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 26. Realizując zadania związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, Gmina Reszel będzie wykorzystywała mieszkaniowy zasób gminy stanowiący jej własność.

Realizacja zadań będzie odbywała się w zakresie:

- a) zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach
- b) przydziału lokali socjalnych
- c) przydziału lokali zamiennych

§ 27. Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobach gminnych mogą być przydzielane osobom, które nie mają zaspakajanych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.

§ 28. Przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej rozumie się:

- a) osoby samotne o dochodzie miesięcznym brutto nie przekraczającym 30 % średniego wynagrodzenia za pracę w gospodarce społecznej w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie tych osób do przydziału lokalu,
- c) rodziny o dochodzie na jedną osobę nie przekraczającym 20 % średniego wynagrodzenia brutto za pracę w gospodarce społecznej w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie tych osób do przydziału lokalu.

§ 29. Do dochodu, o którym mowa powyżej zalicza się wszystkie dochody brutto uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

§ 30. Lokale socjalne mogą być przyznawane osobom:

- a) znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej,
- b) które utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej,
- c) wobec których sąd orzekł uprawnienia do otrzymania takiego lokalu.

§ 31. Osoby ubiegające się o przydział lokalu socjalnego nie powinny przekroczyć średniego, miesięcznego dochodu brutto:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym 100 % najniższej emerytury w okresie trzech miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie tych osób do przydziału lokalu,
- b) w gospodarstwie wieloosobowym 60 % najniższej emerytury w okresie jak wyżej.

§ 32. Do przydziału lokalu socjalnego nie może być uprawniona osoba, która w sposób świadomy i dobrowolny utraciła tytuł prawny do posiadanego lokalu oraz osoba pełnoletnia, stale zamieszkująca z głównym najemcą, którego lokal jest zadłużony.

§ 33. Z chwilą spłaty zadłużenia za lokal, pełnoletnia osoba ubiegająca się o przydział lokalu mieszkalnego będzie mogła korzystać z uprawnień określonych w pkt 4.2. niniejszego rozdziału.

§ 34. Bez względu na wysokość dochodów lokale zamienne mogą otrzymywać osoby:

- 1) zobowiązane do opróżnienia lokalu w budynku stanowiącym zagrożenie bezpieczeństwa ludzi oraz mienia,
- 2) z budynków przeznaczonych do rozbiórki,
- 3) z budynków przeznaczonych do remontu,
- 4) z budynków przeznaczonych do przebudowy i modernizacji.

§ 35. Gmina Reszel nie przewiduje przydziałów lokali mieszkalnych, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

§ 36. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane na podstawie pisemnego wniosku najemców, składanego u wynajmującego. Zezwolenie na dokonanie zamiany pomiędzy osobami zainteresowanymi powinno być udzielone ze względu na :

- a) sytuację materialną jednego z wnioskodawców,
- b) nadmierne zagęszczenie lokalu,
- c) położenie lokalu ( kondygnacja, miasto lub wieś ),
- d) możliwość uzyskania poprawy warunków zdrowotnych w drodze dokonanej zamiany,
- e) możliwość uzyskania w drodze zamiany mieszkania położonego w miejscu pracy,
- f) poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 37. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokalu, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi.

§ 38. Decyzję w sprawie dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu gminnego, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, podejmują właściciele tych lokali.

§ 39. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych.

- 1) Wnioski w sprawie przydziału lokali, których najem jest zawierany na czas nieoznaczony i o przydział lokali socjalnych powinny być składane w jednostce administrującej mieszkaniowym zasobem Gminy Reszel.
- 2) Złożone wnioski podlegają zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, którą powołuje decyzją i odwołuje Burmistrz.
- 3) Obsługę techniczną Społecznej Komisji Mieszkaniowej prowadzi jednostka administrująca mieszkaniowym zasobem gminy.
- 4) Do zadań komisji należy w szczególności:
  - a) uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych dotychczas przez osoby ubiegające się o przydział lokalu,
  - b) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków osób wyżej wymienionych,
  - c) sporządzanie listy osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu.
- 5) Decyzję o przydziale lokalu mieszkalnego lub socjalnego po otrzymaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej podejmuje ostatecznie Burmistrz w oparciu o opracowaną listę. Opinia Komisji nie jest wiążąca lecz pomocna w faktycznej i obiektywnej ocenie złożonego wniosku.
- 6) Osoby umieszczone na liście oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego winny złożyć oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych Dz. U. Nr 133 poz. 833 ze zm.).
- 7) Lista oczekujących na przydział lokalu jest jawna i dostępna dla zainteresowanych osób.
- 8) Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy są zobowiązane opróżnić i przekazać lokal wynajmującemu, najpóźniej w terminie jednego miesiąca od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę.