

**UCHWAŁA NR III.13.2014
RADY GMINY STARE JUCHY**

z dnia 30 grudnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Juchy na lata 2015 – 2019”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, ze zm.) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 j.t.) Rada Gminy Stare Juchy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Juchy na lata 2015 – 2019”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Juchy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Piela

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STARE JUCHY
NA LATA 2015 - 2019**

ROZDZIAŁ I

ZASADY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwalony program ustala się na lata 2015-2019 na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594, ze zm.) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 j.t.)

2. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy Stare Juchy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

ROZDZIAŁ II

OBECNA WIELKOŚĆ MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY STARE JUCHY

§ 2

Zasób mieszkaniowy Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Stare Juchy.

1. Aktualnie Gmina Stare Juchy posiada 19 lokali mieszkalnych w tym socjalnych – załącznik nr 1, w tym:
 - 1 pokojowych - 11
 - 2 pokojowych - 5
 - 3 pokojowych - 3
2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 808,83 m².
3. Aktualnie Gmina Stare Juchy posiada 7 lokali socjalnych i 1 lokal służbowy.
4. W 5 budynkach w których Gmina Stare Juchy posiada lokale mieszkalne został powołany zarząd wspólnoty. Ponadto powyższe budynki zostały przekazane w administrowanie na podstawie zawartych umów o zarządzanie.
5. Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia się następująco – załącznik nr 1:
 - stan 4 lokali można uznać jako dobry
 - stan 8 lokali można uznać jako średni
 - stan 7 lokali można uznać jako niezadowolający

ROZDZIAŁ III

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY STARE JUCHY, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I
POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE**

§ 3

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Juchy, ulegać będzie zmianie w wyniku sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych;

2. Z uwagi na fakt, że w okresie 2015-2019 Gmina Stare Juchy nie przewiduje budowy nowych budynków mieszkalnych, wielkość zasobu mieszkaniowego ulegnie znacznemu zmniejszeniu.

3. Zmniejszenie wielkości zasobu mieszkaniowego będzie następować w związku z przewidywaną znacznie mniejszą niż do chwili obecnej sprzedażą budynków i lokali mieszkalnych.

4. Prognozowane zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Juchy w zestawieniu z ostatnimi dwoma latami, prezentuje załącznik nr 2.

5. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę tj. na konserwację, remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.

6. Gmina Stare Juchy w latach 2015-2019 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

ROZDZIAŁ IV

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 4

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 Stare Juchy;
- 3) złego i słabego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

2. Stale wzrastająca liczba rodzin oczekujących na mieszkania wywołuje potrzebę pozyskania dodatkowej ilości lokali mieszkalnych.

3. Z uwagi na przewidywaną bardzo trudną sytuację finansową Gminy Stare Juchy w prognozowanym okresie, budowa nowych budynków komunalnych nie będzie możliwa.

4. Prognozowana liczba rodzin oczekujących na mieszkanie każdego roku to ok. 20 rodzin.

5. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających z wieku oraz ze stanu technicznego budynków i lokali wskazuje konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około 60 % ogólnego zasobu.

6. W zakres prac remontowych wchodzi:

- naprawa poszycia dachu,
- naprawa instalacji elektrycznej
- naprawa i wymiana stolarki okiennej,
- naprawa systemów grzewczych (w tym pieców),
- naprawa elewacji zewnętrznych,

7. Realizacja w poszczególnych latach planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym. Gmina Stare Juchy dążyć będzie do utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie technicznie co najmniej nie pogorszonym.

8. Koszty remontów budynków wynikające z posiadanych przez Gminę udziałów w częściach wspólnych nieruchomości pokrywane będą w szczególności z:

- środków zgromadzonych przez Gminę na funduszu remontowym,
- środków pochodzących z wpłat jednorazowych (w przypadkach gdy remont jest niezbędny i uzasadniony, Gmina zabezpieczy dodatkowe środki),
- kredyty.

9. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata przedstawia załącznik nr 3.

ROZDZIAŁ V

PLANOWANA SPRZEDAŻY LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 5

1. W latach 2015 – 2019 zasadnym pozostaje kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego.
2. Planowana sprzedaż budynków i lokali w kolejnych latach:
 - 1) w latach 2015 – 2019 planuje się sprzedaż 6 lokali:
 - 2015 - 2 lokale,
 - 2016 - 1 lokal,
 - 2017 - 1 lokal,
 - 2018 - 1 lokal,
 - 2019 - 1 lokal,
3. Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali uzależnia się przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup budynków i lokali przez najemców.

ROZDZIAŁ VI ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 6

1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów z wpływów z czynszów, o których mowa w ust. 1 powiązany będzie z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system obniżek czynszu i pomocy w formie dodatków mieszkaniowych.
3. Stawki czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym zróżnicowane są ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje i ich stan oraz ogólny stan techniczny budynku lub lokalu.
4. Czynsz obejmuje następujące wydatki ponoszone przez wynajmującego: koszty administracji, koszty konserwacji, koszty utrzymania powierzchni wspólnych w tym drobnych napraw i energii zużytej na tej części.
5. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do płacenia opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od wynajmującego tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.
6. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego:
 - a) obniżenie z powodu braku wyposażenia lokalu w:
 - C.O. – o 10 %,
 - WC - o 10 %,
 - łazienkę – o 10 %,
 - kanalizacji – o 20 %,
 - b) położenie lokalu w budynku - na poddaszu lub w suterenie - o 20 %,
 - c) przeznaczenie budynku do rozbiórki lub kapitalnego remontu z uwagi na zły stan techniczny – o 20 %.
7. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
8. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Stare Juchy z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową.
9. Na wniosek najemców znajdujących się w bardzo trudnej sytuacji materialnej i życiowej Wójt Gminy Stare Juchy w oparciu o postanowienia Uchwały Nr LII/284/2010 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 9 sierpnia 2010r. może wyrazić zgodę na umorzenie w całości, w części lub rozłożenie na raty spłaty należności.

ROZDZIAŁ VII SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ZASOBU GMINY

§ 7

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzi Wójt Gminy Stare Juchy przy pomocy Urzędu Gminy. W urzędzie prowadzi się ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje się niezbędnych prac remontowo – adaptacyjnych.

Prowadzona w latach poprzednich sprzedaż lokali komunalnych spowodowała powstanie Wspólnot Mieszkaniowych. Gmina Stare Juchy, jako jedna ze współwłaścicieli w tych nieruchomościach, ma obowiązek ponosić wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Wspólnoty mieszkaniowe automatycznie decydują o zarządzie nieruchomością wspólną, zlecając go uprawnionym osobom fizycznym lub prawnym.

ROZDZIAŁ VIII

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 8

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych Programem będą środki pieniężne:

- 1) przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata,
- 2) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy – z czynszów za lokale mieszkalne w tym socjalne i użytkowe
- 3) ewentualne wpływy za lokale użytkowe,
- 4) środki unijne,
- 5) inne środki;

ROZDZIAŁ IX

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

§ 9

Wysokość wydatków w latach 2015 - 2019 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarząd nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne gminy Stare Juchy przedstawia załącznik nr 4.

ROZDZIAŁ X

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I REALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STARE JUCHY

§ 10

1. Przewiduje się następujące działania zmierzające do poprawy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym:

- 1) dotacje dla wspólnot mieszkaniowych wykonujących prace remontowe w budynkach wpisanych do rejestru zabytków;
- 2) sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Stare Juchy w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Ponadto przewiduje się kompleksowe działania mające na celu zmniejszenie kosztów utrzymania nieruchomości oraz propagowanie wśród najemców lokali skłaniając ich do racjonalnego wykorzystywania energii.

Załącznik nr 1.

a) Wykaz lokali gminnych przedstawia tabela nr 1

Tabela nr 1. Wykaz lokali gminnych w tym lokal służbowy

Lp.	Nr lokalu i położenie	Powierzchnia użytkowa	Liczba pokoi	Stan techniczny budynków oraz lokali
1.	Lokal nr 7, ul. Orzeszkowej 1 19-330 Stare Juchy – lokal służbowy	49,20 m ²	2	Dobry
2.	Lokal nr 11, ul. Orzeszkowej 1 19-330 Stare Juchy	17 m ²	1	Dobry
3.	Lokal nr 16, ul. Orzeszkowej 1 19-330 Stare Juchy	49,90 m ²	2	Średni
4.	Lokal nr 3, ul. Ełcka 14 19-330 Stare Juchy	31,16 m ²	1	Średni
5.	Lokal nr 6, ul. Ełcka 19 19-330 Stare Juchy	33 m ²	1	Średni
6.	Lokal nr 8, ul. Mazurska 9 19-330 Stare Juchy	19,2 m ²	1	Dobry
7.	Skomack Wielki 31 19-330 Stare Juchy	47 m ²	2	Niezadawalający
8.	Gorłówko 4/2 19-330 Stare Juchy	98 m ²	3	Niezadawalający
9.	Gorłówko 4/3 19-330 Stare Juchy	15 m ²	1	Niezadawalający
10.	Gorłówko 4/1 19-330 Stare Juchy	111 m ²	3	Niezadawalający
11.	Grabnik 46 19-330 Stare Juchy	28,59 m ²	1	Średni
12.	Grabnik 17 19-330 Stare Juchy	50 m ²	2	Średni

b) Wykaz lokali gminnych – socjalnych przedstawia tabela nr 2

Tabela nr 2. Wykaz lokali socjalnych

Lp.	Nr lokalu i położenie	Powierzchnia użytkowa	Liczba pokoi	Stan techniczny budynków oraz lokali
1.	Lokal nr 3, ul. Długa 35 19-330 Stare Juchy	48,67 m ²	3	Średni
2.	Lokal nr 1, ul. Długa 35 19-330 Stare Juchy	42 m ²	2	Średni
3.	Gorłówko 4/4 19-330 Stare Juchy	32 m ²	1	Niezadawalający
4.	Gorłówko 7/2 19-330 Stare Juchy	43,75 m ²	1	Niezadawalający
5.	Gorłówko 7/1 19-330 Stare Juchy	38 m ²	1	Niezadawalający
6.	Grabnik 46 19-330 Stare Juchy	20,96 m ²	1	Średni
7.	Grabnik Osada 7/6	34,4 m ²	1	Dobry

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- stan dobry - lokale w okresie objętym prognozą nie wymagają napraw,
- stan średni - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku lub lokalu należy naprawić, konserwować, wymienić,
- stan niezadawalający - elementy konstrukcji są w średnim stanie, natomiast inne elementy budynku lub lokalu należy naprawić, konserwować, wymienić.

Załącznik nr 2. Prognozowane zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Juchy w zestawieniu z latami 2013 – 2014 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Prognozowane zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Juchy w zestawieniu z latami 2013 – 2014

Wyszczególnienie							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba lokali gminnych mieszkalnych ogółem	20	19	17	16	15	14	13

Załącznik nr 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

a) Analizę potrzeb remontowych i modernizacji budynków będących w całości własnością gminy Stare Juchy, w których znajdują się mieszkania komunalne przedstawia tabela nr 4

Tabela nr 4. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji budynków będących w całości własnością gminy Stare Juchy, w których znajdują się mieszkania komunalne.

Lp.	Adres	Potrzeby remontowe i modernizacja
1.	Gorłówko 4	remont kapitalny

b) Analizę potrzeb remontowych i modernizacji lokali mieszkalnych i lokali socjalnych znajdujących się w budynkach nie będących w całości własnością gminy Stare Juchy przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji lokali mieszkalnych i lokali socjalnych znajdujących się w budynkach nie będących w całości własnością gminy Stare Juchy

Lp.	Adres	Potrzeby remontowe i modernizacja
1.	Lokal nr 16, ul. Orzeszkowej 1	lokal do remontu
2.	Lokal nr 3, ul. Ełcka 14	wymiana okien, remont podłogi
3.	Lokal nr 6, ul. Ełcka 19	wymiana okien, remont podłogi
4.	Lokal nr 8, ul. Mazurska 9	wymiana okien
5.	Skomack Wielki 31	remont dachu, remont elewacji, izolacja pionowa ścian, wkład kominowy
6.	Gorłówko 7/1	wymiana okien i drzwi, wymiana dachu, remont podłogi
7.	Grabnik 46	wymiana okien i drzwi, remont podłogi
8.	Grabnik 17	wymiana okien i drzwi
9.	Lokal nr 3, ul. Długa 35	wymiana okien
10.	Lokal nr 1, ul. Długa 35	wymiana okien
11.	Gorłówko 7/2	wymiana okien i drzwi, wymiana dachu, remont podłogi
12.	Grabnik 46	wymiana okien, remont podłogi

c) Plan remontów i modernizacji budynków będących w całości własnością gminy Stare Juchy w których znajdują się mieszkania komunalne przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6: Plan remontów i modernizacji budynków będących w całości własnością gminy Stare Juchy.

Lp.	Adres budynku	Przewidywane nakłady w latach 2015-2019 dla wyszczególnionych obiektów (w tys. zł)					Rodzaj remontu i modernizacji
		2015	2016	2017	2018	2019	
1.	Gorłówko 4	0	5.000	10 000	10 000	95 000	remont kapitalny

d) Planowane nakłady na remonty lokali mieszkalnych i lokali socjalnych znajdujących się w budynkach nie będących w całości własnością gminy przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7: Planowane nakłady na remonty lokali w budynkach nie będących w całości własnością gminy Stare Juchy.

Lp.	Rodzaje robót	Przewidywane nakłady w latach 2015-2019 (w tys. zł)				
		2015	2016	2017	2018	2019
1.	stolarskie	0	10.000	10.000	10.000	10.000
2.	instalacyjno- montażowe	0	10.000	10.000	10.000	10.000
	Razem:	0	20.000	20.000	20.000	20.000

Załącznik nr 4. Wysokość prognozowanych wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Wysokość wydatków w kolejnych latach

	2015	2016	2017	2018	2019	Łącznie
	(w tys. zł)					
Koszty bieżącej eksploatacji	2	3	4	4	5	18
Koszty remontów oraz koszty modernizacji	8	10	15	15	15	63

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	17	18	19	20	21	95
Wydatki inwestycyjne	0	20	20	40	40	120
Łącznie koszty	27	51	58	79	81	296