U c h w a ł a Nr XXXVII/256/2014

Rady Miejskiej w Młynarach

z dnia 27 marca 2014 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Młynary na lata 2014-2018".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym *(tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., Poz. 594; zmiana Poz. 645, Poz. 1318)* oraz 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 *(tekst jedn. Dz.U. z 2014r. Poz. 150)* uchwala się, co następuje:

§1

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Młynary na lata 2014-2018" w brzmieniu stanowiącym Załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Młynary.

§3

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Grzegorz Dall

Uzasadnienie

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2014r. Poz. 150).

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych.

Najczęściej przyjmuje się, iż programy opracowywane są na co najmniej 5 lat (zgodnie z dyspozycją wynikającą z ustawy) jako okres najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 4 wyżej wymienionej ustawy zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W tym celu gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzą lokale stanowiące własność Miasta i Gminy Młynary.

Zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 wyżej wymienionej ustawy. W tym celu konieczne jest uchwalenie przez Radę Miejską między innymi Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy. W programie tym oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, jego potrzeb remontowych, źródeł finansowania, sprzedaży lokali określa się także zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem Wieloletniego Programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi.

Załącznik

do Uchwały NR XXXVII/256/2014

Załącznik

do Uchwały NR XXXVII/256/2014
Rady Miejskiej w Młynarach
z dnia 27 marca 2014r.

WIELOLETNI

PROGRAM GOSPODAROWANIA

MIESZKANIOWYM ZASOBEM

MIASTA I GMINY MŁYNARY

NA LATA 2014-2018

Wprowadzenie

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2014r. Poz. 150).

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych.

Najczęściej przyjmuje się, iż programy opracowywane są na co najmniej 5 lat (zgodnie z dyspozycją wynikającą z ustawy) jako okres najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 4 wyżej wymienionej ustawy zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W tym celu gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzą lokale stanowiące własność Miasta i Gminy Młynary.

Zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 wyżej wymienionej ustawy. W tym celu konieczne jest uchwalenie przez Radę Miejską między innymi Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy. W programie tym oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, jego potrzeb remontowych, źródeł finansowania, sprzedaży lokali określa się także zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem Wieloletniego Programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi.

§ 1
Postanowienia ogólne.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Młynary w latach 2014-2018 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Młynary, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) ustawie- należy przez to rozumieć ustawę 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.);
   2) Gminie- należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Młynary;
   3) Burmistrzu- należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Młynary;
   4) powierzchni użytkowej lokalu- należy przez to rozumieć powierzchnie określone w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.

3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na wynajmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 2
prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2013r. obejmuje 18 lokali mieszkalnych i 2 lokale socjalne:

Tabela nr 1

LP.	*Wyszczególnienie*	*Rodzaj*
1.	Młynary, ul. Dworcowa 21/9	mieszkalny
2.	Młynary, ul. Niepodległości 2/5	mieszkalny
3.	Młynary, ul. Żółkiewskiego 1/4	mieszkalny
4.	Młynary, ul. Styczniowa 2/2	mieszkalny
5.	Młynary, ul. Styczniowa 2/3	mieszkalny
6.	Młynary, ul. Kościuszki 3	mieszkalny
7.	Młynary, ul. Rynek 1/3	mieszkalny
8.	Młynary, ul. Rynek 1/4	mieszkalny
9.	Młynary, ul. Rynek 1/5	mieszkalny
10.	Młynary, ul. Chopina 7/4	mieszkalny
11.	Błudowo 30/1	mieszkalny
12.	Błudowo 30/2	mieszkalny
13.	Podgórze 4/3	mieszkalny
14.	Sąpy 3	mieszkalny
15.	Stare Monasterzysko 13/1	mieszkalny
16.	Stare Monasterzysko 13/2	mieszkalny

LP.	*Wyszczególnienie*	*Rodzaj*
17.	Warszewo 1	mieszkalny
18.	Warszewo 1	mieszkalny
19.	Młynary, ul. Żółkiewskiego 1/2	socjalny
20.	Kwietnik 35	socjalny

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania.
Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy mieszczą się w budynkach, które były wybudowane kilkadziesiąt lat temu. Ogólnie stan techniczny budynków jest dostateczny.

3. Budynki będące w zasobie mieszkaniowym gminy są na bieżąco remontowane i utrzymywane w sposób nie powodujący pogorszenia ich wartości użytkowych.
Celem Gminy jest niedopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków, estetyki budynków jako całości i likwidacja zużycia funkcjonalnego.

4. Stan techniczny budynków lub lokali wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów w zakresie wzmocnienia i zabezpieczenia konstrukcji budynków, naprawy instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych, kominów, instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i odgromowych. Prace będą prowadzone sukcesywnie, a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności.

5. Stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 2:

Tabela nr 2

Wyposażenie techniczne	**Liczba lokali mieszkalnych**	**Liczba lokali socjalnych**	**Procentowy udział w zasobie mieszkaniowym**
Instalacja wodociągowa	16	2	90%
Instalacja kanalizacyjna	16	2	90%
Instalacja c.o.	1	0	5%
Inne urządzenia grzewcze	18	2	100%

6. Zasób mieszkaniowy Miasta i Gminy Młynary w latach 2014-2018 ulegać będzie ciągłym zmianom. Powodem tego będzie planowany wykup lokali przez ich dotychczasowych najemców. Prognozowane zmiany mieszkaniowego zasobu w latach 2014-2018 obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lata	*2014*	*2015*	*2016*	*2017*	*2018*
Ilość lokali mieszkalnych w zasobie	10	8	6	5	4
Ilość lokali socjalnych w zasobie	2	2	2	2	2

§ 3
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej niepogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

2. W zależności od możliwości finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnej substancji mieszkaniowej w wysokości co najmniej jak w tabeli nr 4.

Tabela nr 4

Rodzaj kosztów	*Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)*				
	2014	*2015*	*2016*	*2017*	*2018*
Roboty remontowe	60,0	45,0	30,0	25,0	23,0
Modernizacja	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

3. Plan remontowy w latach 2014-2018 będzie realizowany w oparciu o środki określone w budżecie Miasta i Gminy Młynary.

§ 4
Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.

1. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji Najemców. Przewiduje się do zbycie w poszczególnych latach następujące ilości lokali:

Tabela nr 5

Lata	*2014*	*2015*	*2016*	*2017*	*2018*
Ilość lokali	8	2	2	1	1

2. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest realizowana w oparciu o Uchwałę nr X/56/2007 Rady Miejskiej w Młynarach z dnia 09.07.2007r. w sprawie określenia zasad zbywania nieruchomości komunalnych położonych na terenie miasta i gminy Młynary.

§ 5
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu najmu w latach 2014-2018, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. W związku z powyższym dążenia Gminy będą zmierzać do stanu, który zminimalizuje dopłaty z budżetu Miasta i Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu ustalony według stawki podstawowej za 1m^2 powierzchni

użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

3. Stawkę czynszu za 1m^2 ustala Burmistrz w drodze Zarządzenia. Stawka bazowa czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu będzie zróżnicowana w zależności od położenie lokalu - obszar wiejski gminy czy też miasta Młynary.

4. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik obniżający stawkę bazową czynszu określa Tabela nr 6:

Tabela nr 6

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	*Wskaźnik obniżający stawkę*
Brak WC	10%
Brak łazienki	10%

5.Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik podwyższający stawkę bazową czynszu określa Tabela nr 7:

Tabela nr 7

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu	*Wskaźnik podwyższający stawkę*
Centralne ogrzewanie	10%
Ciepła woda	10%

6. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

7. Warunki obniżania czynszu.

1) Ustala się następujące granice dochodu uprawniającego do ubiegania się o obniżkę czynszu:
- obniżka czynszu o 10%- jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym
- obniżka czynszu o 20% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 80% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym

2) Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

3) Przy udzielaniu obniżki uwzględnia się kwotę najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski", na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń społecznych (Dz. U. z 2013r. poz. 1440 z późn. zm.)

4) Obniżka czynszu następuje na wniosek Najemcy i udzielana jest na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.
5) Obniżki czynszu nie udziela się:
- najemcy, który nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,

- najemcy lokalu socjalnego,
- najemcy, który zalega z zapłatą należności za wynajmowany lokal mieszkalny za okres co najmniej 3 miesięcy.

§ 6
Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. W latach 2014-2018 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy nadal sprawowane będzie przez Burmistrza (z wyjątkiem budynków, w których została utworzona Wspólnota mieszkaniowa); w miarę dokonywanych sprzedaży lokali, zarząd lokalami mieszkalnymi sprawować będą wspólnoty mieszkaniowe.

3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
1) remonty i konserwacje lokali mieszkalnych i budynków,
2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
4) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami będącymi własnością Gminy.

§ 7
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

W latach obowiązywania Programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:
1. wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
2. wpływy z czynszów za lokale socjalne,
3. inne środki finansowe pochodzące z budżetu Miasta i Gminy.

§ 8
Wysokość planowanych 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.

Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz opłaty za administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym. Prognozę na lata 2014-2018 w zakresie wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia Tabela nr 8:

Tabela nr 8

Rodzaj kosztów	*Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)*				
	2014	*2015*	*2016*	*2017*	*2018*
Bieżąca eksploatacja	23,0	12,0	10,0	8,0	7,0
Remonty częściowe	60,0	45,0	30,0	25,0	23,0
Modernizacja	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koszty zarządu nieruchomościami	3,2	3,0	2,8	2,6	2,4
Wydatki inwestycyjne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
RAZEM	86,2	60,0	42,8	35,6	32,4

Analizując prognozowane koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego oraz wpływy z czynszu, należy zauważyć, że wpływy z czynszu mogą nie wystarczyć na pokrycie ponoszonych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. Mając na uwadze trudną sytuację finansów publicznych, a co za tym idzie również jednostek samorządu terytorialnego, należy zdecydować o konieczności podwyższenia czynszu dla najemców lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. decyzja taka powinna zostać podjęta w przyszłych latach po przeprowadzeniu analizy finansowej oraz ocenie skutków jakie będzie za sobą niosła w szczególności dla rodzin o najniższych dochodach.

§ 9
Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Przedstawione zamierzenia w rozdziałach 1-8 mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Młynary uwzględniając aktualne i przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe Gminy.

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a także mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochrony lokatorów należy przyjąć następujące zasady:

1. W przypadku zamian lokali między najemcami, należy umożliwić dokonywanie tych zamian najemcom, nie posiadającym zadłużenia z tytułu opłat czynszowych.
2. Preferowanie zamian lokali większych na mniejsze, posiadające obniżony standard wyposażenia, w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych. Przy zamianie lokali wymagana jest zgoda właścicieli lub zarządców. Koszty remontów lokali podlegających zamianie, obciążają najemców.
3. Dążenie do odzyskiwania do ponownego zasiedlenia mieszkań zajmowanych przez osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu bądź domu.
4. Racjonalne wykorzystywanie środków finansowych na remonty budynków i lokali mieszkalnych.
5. Aktywna windykacja należności czynszowych. Najemcy o trudnej sytuacji materialnej będą informowani o możliwościach uzyskania dodatków mieszkaniowych i innych form pomocy.
6. Utrzymanie planowanej sprzedaży lokali na poziomie określonym w §4 niniejszego Programu.