

**Uchwała Nr XLIX/297/2014
Rady Gminy Ostróda
z dnia 28 lutego 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Ostróda na lata 2014 - 2018.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r. poz.150), Rada Gminy Ostróda uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostróda na lata 2014-2018, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostróda.

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

Przewodniczący Rady Gminy Ostróda

Andrzej Wiczkowski

Załącznik do Uchwały Nr XLIX/297/2014

Rady Gminy Ostróda

z dnia 28 lutego 2014 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostróda na lata 2014-2018.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ostróda w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1. Na koniec 2013r. w mieszkaniowym zasobie Gminy Ostróda, zwanej dalej Gminą, znajdowało się 100 lokali mieszkalnych. W latach 2014-2015 planowane jest przejęcie od Agencji Nieruchomości Rolnych około 70 lokali mieszkalnych, pod warunkiem jednoczesnego przekazania środków finansowych na remonty tych lokali.

§ 2. 1. Prognozuje się wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2014 -2018, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, w sposób następujący:

Lata	Ogółem lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Pozostałe lokale mieszkalne
2014	100	5	95
2015	165	10	155
2016	160	10	150
2017	145	10	135
2018	135	10	125

2. Prognozuje się stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2014 -2018, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, w sposób następujący:

Lata	Lokale socjalne			Lokale mieszkalne		
	Dobry stan techniczny	Średni stan techniczny	Zły stan techniczny	Dobry stan techniczny	Średni stan techniczny	Zły stan techniczny
2014		2	3	20	35	40
2015		5	5	85	35	35
2016		5	5	80	35	35
2017		5	5	75	30	30
2018		5	5	70	25	30

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2014 -2018

§ 3. Z analizy dotyczącej stanu technicznego budynków i lokali pozostających w zasobach Gminy wynika, że tylko około 20 % z nich znajduje się w dobrym stanie technicznym. Pozostałe wymagają bieżących i kapitalnych remontów. Wszystkie lokale przejęte od Agencji Nieruchomości Rolnych poddane będą remontom lub modernizacjom.

§ 4. 1. Środki finansowe na remonty przeznaczone będą na wykonanie prac awaryjnych, konserwacyjnych i remontowo-modernizacyjnych.

2. Wykonanie prac remontowych i modernizacji lub inwestycji w lokalach i budynkach stanowiących własność Gminy, wymagało będzie zabezpieczenia w budżecie Gminy większych środków finansowych, stosownie do opracowanych dokumentacji technicznych.

3. W pierwszej kolejności wykonania remontów i modernizacji wymagają budynki:

- 1) Wałdowo 6 - zmiana ogrzewania,
- 2) Kajkowo, ul. Słoneczna 6- zmiana ogrzewania, wymiana stolarki i remont dachu,
- 3) Kajkowo, ul. Świetlińska 1 - zmiana pokrycia dachu,
- 4) Międzyzlesie, ul. Jeziorna 9 -zmiana pokrycia dachu,
- 5) Kraplewo 22- zmiana pokrycia dachu i docieplenie,
- 6) Brzydowo 26 - zmiana pokrycia dachu,
- 7) Tyrowo 92 - zmiana pokrycia dachu.

4. Plan remontów i modernizacji w kolejnych latach:

Rok	Remont	Modernizacja
2014	Kajkowo ul. Świetlińska 1	Wałdowo 6
2015	Międzyzlesie ul. Jeziorna 9 Samborowo ul. Szkolna 8	Kajkowo ul. Słoneczna 6
2016	Brzydowo 26 Tyrowo 92	
2017	Kraplewo 22	
2018	Górka 3, Jankowiec 2	

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2014 - 2018

§ 5. Planuje się następującą sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom w poszczególnych latach:

Lata	Planowana sprzedaż lokali
2014	5
2015	5
2016	5
2017	15
2018	10

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej w latach 2014 - 2018

§ 6. Wysokość czynszu powinna kształtować się na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów bieżącego utrzymania budynków oraz pozyskania środków na remonty.

§ 7. 1. Stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych ustala Wójt Gminy w formie zarządzenia, stosownie do zasad określonych w niniejszym rozdziale.

2. Ze względu na położenie lokalu, Gminę dzieli się na strefy, w których stawka czynszu zostanie różnicowana - od najwyższej w Strefie I do odpowiednio najniższej w Strefie III:

STREFA I	STREFA II	STREFA III
Buńki Cibory Czarny Róg Czerwona Karczma Czyżówka Gąski Górka Jabłonka Kajkowo	Bałcyny Brzydowo Durąg Dziadyk Grabín Grabinek Gruda Idzbark Kątno	Ciemniak Bednarki Gierłoż Giętłewo Glaznoty Jankowiec Janowo Klonowo Miejska Wola

Lesiak Ostródzki Lubajny Międzylesie Morliny Nowe Siedlisko Przyłądek Mała Ruś Ryńskie Samborowo Samborówko Stare Jabłonki Szafranki Tyrowo Wałdowo Warlity Wielkie Worniny Zabłocie Zwierzewo Żurejny Zawady Małe	Kraplewo Lesiak Lipowski Lichtajny Lipowo Lipowiec Marynowo Młyn Idzbarski Naprom Nastajki Ornowo Ostrowin Pancerzyn Pietrzwałd Reszki Smykowo Szkłarnia Szyldak Turznica Wirwajdy Wólka Lichtajńska Wyżnica Zajączki	Nowy Folwark Nowa Gierłoż Pobórze Podlesie Prusowo Rudno Ryńskie Wólka Klonowska Wygoda Wysoka Wieś
---	--	--

Nie planuje się zróżnicowania stawki w zależności od położenia lokalu mieszkalnego w budynku.

3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ulega obniżeniu lub podwyższeniu, z tytułu występowania następujących czynników:

Czynniki obniżające stawkę czynszu	% obniżki stawki czynszu	Czynniki podwyższające stawkę czynszu za wyposażenie mieszkania	% podwyżki stawki czynszu
Mieszkanie bez instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej	30%	WC	10%
Mieszkanie z kuchnią bez oświetlenia naturalnego	10%	Łazienka	10%
Zły stan techniczny mieszkania	20%	Centralne ogrzewanie	20%
Średni stan techniczny mieszkania	10%	Gaz przewodowy	25%

Objaśnienie wyrażeń z tabeli:

- 1) przez instalacje wodociągowe lub kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo),
- 2) zły stan techniczny mieszkania oznacza mieszkanie przeznaczone do remontu kapitalnego,
- 3) średni stan techniczny mieszkania oznacza mieszkanie o znacznym stopniu zniszczenia, nie remontowane powyżej 7 lat,
- 4) przez WC rozumie się doprowadzoną do łazienki instalację umożliwiającą podłączenie miski ustępowej, dotyczy to także pomieszczenia położonego poza lokalem w budynku,
- 5) przez łazienkę rozumie się również pomieszczenie w mieszkaniu posiadające instalacje: wodociagową i kanalizacyjną, które umożliwiają podłączenie urządzeń sanitarych (w tym wanny, brodzika, itp.),
- 6) centralne ogrzewanie oznacza ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z ciepłowni lub kotłowni lokalnej.

Rozdział 5. Warunki obniżania czynszu

§ 8. W stosunku do najemców o niskich dochodach Wójt Gminy może zastosować obniżkę czynszu naliczonego według obowiązujących stawek, stosownie do poniższych zasad:

- 1) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć wniosek oraz deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,
- 2) średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy w okresie trzech miesięcy poprzedzający miesiąc, w którym został złożony wniosek nie może przekraczać 150% kwoty określonej w art.8 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej /t.j. Dz.U z 2013 r poz.182/
- 3) czynsz może być obniżony w następujących proporcjach:
 - a) jeżeli dochód nie przekracza 75% kwoty określonej w art.8 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej /t.j. Dz.U z 2013 r poz.182/ na osobę - obniżka wynosi 75% ustalonego czynszu,
 - b) jeżeli dochód przekracza 75% i nie przekracza 100% kwoty określonej w art.8 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej /t.j. Dz.U z 2013 r poz.182/ na osobę - obniżka wynosi 50% ustalonego czynszu,
 - c) jeżeli dochód przekracza 100% i nie przekracza 150% kwoty określonej w art.8 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej /t.j. Dz.U z 2013 r poz.182/ na osobę - obniżka wynosi 25% ustalonego czynszu.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy, przy pomocy Urzędu Gminy.

2. Ustala się, że w latach 2014 - 2018 zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie się odbywało na zasadach dotychczasowych, tj. obsługa techniczna lokali komunalnych w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo - adaptacyjnych oraz dokumentacja związana z gospodarką lokalową w zakresie najmu, prowadzone będą przez pracownika Referatu Gospodarki Komunalnej Urzędu Gminy Ostróda.

3. Obsługa finansowa windykacji należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzona będzie przez pracownika Referatu Finansowego Urzędu Gminy Ostróda.

4. Na lata 2014 -2018 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2018

§ 10. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2018 przedstawia poniższa tabela:

Lata	Wpływy z opłat z tytułu najmu	Pozostałe z budżetu Gminy
2014	110500	96000
2015	161000	1024000
2016	177000	21000
2017	155000	19000
2018	158000	0

Rozdział 8.

Wysokość 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

§ 11. Wysokość wydatków w latach 2014-2018, z uwzględnieniem ich rodzaju, przedstawia poniższa tabela:

Lata	Wydatki ogółem	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
2014	206500	87000	40000	75000	4500	0
2015	1185000	87000	550000	540000	8000	0
2016	198000	80000	60000	50000	8000	0

2017	174000	72000	45000	50000	7000	0
2018	158000	71000	50000	30000	7000	0

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 12. 1. W latach 2014-2018 nie jest planowana konieczność zamiany mieszkań związanych z remontami budynków i lokali.

2. W celu obniżenia kosztów eksploatacji zasobów komunalnych na lata 2014 - 2018 w budynkach, w których zlokalizowane są kotłownie lokalne opalane paliwem stałym planuje się modernizacje w zakresie technologii na opalanie paliwem gazowym.

3. Pozostałe działania będą wynikały z bieżących potrzeb eksploatacyjnych. Celem jest utrzymanie w dobrym stanie technicznym posiadanych zasobów mieszkaniowych, poprzez sukcesywne remonty i modernizacje. Ze względu na zróżnicowanie zasobów pod względem wieku i technologii budowy, ściśle określenie długofalowych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania jest praktycznie niemożliwe i musi się sprowadzić do działań doraźnych.

4. Nie planuje się zwiększenia sprzedaży lokali w porównaniu z latami poprzednimi. Planowaną sprzedaż lokali określa § 5.