

UCHWAŁA Nr LXV/393/2023
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 29 marca 2023 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Miejskiej Ostróda na lata 2023-2027

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) Rada Miejska w Ostródzie uchwala, co następuje:

§1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ostróda na lata 2023-2027, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostróda.

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

Uzasadnienie
uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miejskiej Ostróda na lata 2023-2027

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 2022 r., poz. 172 ze zm.), uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ostróda na lata 2023-2027.

Uchwała nr XX/141/2016 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Ostróda na lata 2016-2022 straciła ważność.

Zgodnie z ww. ustawą Rada Gminy uchwala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- * niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- * planowaną sprzedaż lokali.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LXV/393/2023
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 29 marca 2023 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ostróda na lata 2023-2027

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Ostróda tworzą lokale znajdujące się w budynkach, w których 100% mieszkań jest własnością gminy oraz mieszkania znajdujące się w budynkach stanowiących współwłasność gminy.

Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Ostróda według stanu na dzień 30.09.2022 stanowi 862 lokale mieszkalnych o łącznej powierzchni 35113,70m², w tym 31 lokali socjalnych i 1 pomieszczenie tymczasowe oraz 37 lokali użytkowych, 54 garaże i 912 komórek gospodarczych.

Lp.	Rodzaj lokalu	Powierzchnia użytkowa w m ²	Ilość lokali	Uwagi
1	Lokale mieszkalne	14753,92	401	Własność Gmina 100%
2	Lokale użytkowe	1927,58	27	
	Razem	16681,50	428	
3	Lokale mieszkalne	16711,91	376	Gmina we wspólnocie
4	Lokale użytkowe	524,08	9	
	Razem	17235,99	385	
5	Lokale mieszkalne	3647,87	85	Obca administracja
6	Lokale użytkowe	31,37	1	
	Razem	3679,24	86	
7	Garaże	884,98	54	Garaże
	Razem	884,98	54	
8	Komórki	6526,77	912	Komórki gospodarcze
	Razem	6526,77	912	
	RAZEM ZASOBY	45008,48		

2. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

- 1) coroczna sprzedaż lokali mieszkalnych (głównie we wspólnotach mieszkaniowych ze względu na wysokie koszty utrzymania przedmiotowych lokali mieszkalnych),
- 2) zmiana sposobu użytkowania lub wyłączenie z użytkowania ze względu na zły stan techniczny,
- 3) zmiana statusu lokali z komunalnych na socjalne (konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych regulują przepisy, zgodnie z którymi sądy powszechne orzekając eksmisję z lokali mają obowiązek orzec o prawie do lokalu socjalnego wobec osób uprawnionych (niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego może powodować roszczenie o zapłatę odszkodowania),

- 4) przeznaczenie lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust.2 b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego-mieszkania chronione,
- 5) ilości odzyskanych lokali mieszkalnych (w wyniku ruchu ludności, śmierci najemców itp.),
- 6) przejęć lokali na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

Prognoza lokali mieszkalnych

Rok	Ilość lokali					Zakładana sprzedaż i wyburzenia	Uzysk lokali w wyniku budowy	Stan ogółem				
	Lokale komunalne ogółem	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Pom. tymczasowe	Lokale mieszkalne z przeznaczeniem na mieszkanie chronione			Lokale komunalne ogółem	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Pom. tymczasowe	Lokale mieszkalne z przeznaczeniem na mieszkanie chronione
2023	812	774	36	1	1	61	0	751	713	36	1	1
2024	751	713	36	1	1	60	0	691	653	36	1	1
2025	691	653	36	1	1	50	0	641	603	36	1	1
2026	641	603	36	1	1	50	0	591	553	36	1	1
2027	591	553	36	1	1	50	0	541	503	36	1	1

3. Ponad 80% budynków będących własnością gminy i zarządzanych przez Miejską Administrację Budynków Komunalnych Sp. z o.o. w Ostródzie stanowią budynki wybudowane do 1945 r. Stare budynki cechuje niski standard wyposażenia mieszkań.

Określenie stanu technicznego zasobu w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Stan techniczny	2023					2024					2025					2026					2027				
	Liczba lokali					Liczba lokali					Liczba lokali					Liczba lokali					Liczba lokali				
	Lokale komunalne ogółem	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Pom. tymczasowe	Lokale mieszkalne z przeznaczeniem na mieszkanie chronione	Lokale komunalne ogółem	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Pom. tymczasowe	Lokale mieszkalne z przeznaczeniem na mieszkanie chronione	Lokale komunalne ogółem	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Pom. tymczasowe	Lokale mieszkalne z przeznaczeniem na mieszkanie chronione	Lokale komunalne ogółem	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Pom. tymczasowe	Lokale mieszkalne z przeznaczeniem na mieszkanie chronione	Lokale komunalne ogółem	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Pom. tymczasowe	Lokale mieszkalne z przeznaczeniem na mieszkanie chronione
Dobry	180	167	13	0	0	185	170	15	0	0	185	170	15	0	0	195	180	15	0	0	200	182	18	0	0
Dostateczny	580	565	13	1	1	506	488	16	1	1	448	430	16	1	1	406	388	16	1	1	361	347	12	1	1
Zły	52	42	10	0	0	60	55	5	0	0	58	53	5	0	0	40	35	5	0	0	30	24	6	0	0

Rozdział 2

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

§ 2. 1. Jako priorytetowe na lata 2023-2027 uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych, remonty dachów.

2. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali ustalane są przez zarządcę mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie przeglądów technicznych, ekspertyz i nakazów oraz systematycznych kontroli inspektorów Miejskiej Administracji Budynków Komunalnych Sp. z o.o. w Ostródzie.

3. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Ostróda na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- 1) sprawną instalację elektryczną,
- 2) sprawną instalację wodno-kanalizacyjną,
- 3) sprawną instalację gazową,
- 4) sprawną instalację odgromową,
- 5) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- 6) szczelność pokrycia dachowego,
- 7) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

4. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalane są przez zarządy poszczególnych wspólnot. Gmina natomiast przekazuje zaliczki na fundusz remontowy za lokale będące ich własnością, zgodnie z uchwałami wspólnot.

Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych

Lp.	Rodzaj robót	j.m.	Liczba planowanych remontów w latach					Ogółem
			2023	2024	2025	2026	2027	
1.	Remonty dachów	Budynek	2	3	7	3	5	20
2.	Remonty elewacji, balkonów, roboty budowlane i remonty kominów	Budynek	1	4	7	6	8	26
3.	Malowanie klatek schodowych	Budynek	5	3	5	7	3	23
4.	Przebudowa pieców kaflowych	Szt.	45	45	40	35	35	200
5.	Wymiana stolarki okiennej	Szt.	36	28	35	35	18	152
6.	Wymiana drzwi	Szt.	6	5	3	7	4	25
7.	Roboty cieślarskie (wymiana schodów)	Budynek	1	1	1	3	2	8
8.	Wymiana instalacji wodn.-kan.	Budynek	4	4	3	2	5	18

9.	Wymiana instalacji gazu	Budynek	2	2	2	2	2	10
10.	Wymiana instalacji centralnego ogrzewania	Budynek	3	2	2	2	2	11
11.	Podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej	Budynek	3	3	4	4	4	18
12.	Wymiana instalacji elektrycznej	Budynek	7	7	7	6	5	32

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się w oparciu o zapisy uchwały Rady Miasta regulującej zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy.

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

Lata	Prognozowana sprzedaż lokali
2023	50
2024	50
2025	50
2026	50
2027	50

2. 1) Priorytetem jest dążenie do sprzedaży lokali w budynkach, gdzie gmina jest jednym ze współwłaścicieli i ograniczenie w ten sposób wydatków ponoszonych na utrzymanie części wspólnych.

2) Gmina Miejska Ostróda planuje również sprzedaż lokali w budynkach stanowiących 100% własność Gminy począwszy od 2023 r.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Polityka czynszowa jest fundamentalnym elementem gospodarki mieszkaniowej. Gmina poprzez kształtowanie stawek czynszu powinna dążyć do zminimalizowania dopłat z budżetu. Wpływy z czynszu w jak największym zakresie powinny pokrywać wydatki na gospodarkę mieszkaniową.

2. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Burmistrz Miasta Ostróda

w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały oraz w oparciu o przeprowadzoną przez Zarządcę zasobem mieszkaniowym kalkulację kosztową.

3. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny i stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 5. 1. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wpływające na poziom stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali:

1) Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej czynszu:

- | | |
|--|-------|
| - mieszkanie w suterenie | - 8% |
| - mieszkanie ze wspólną użytecznością kuchni, w.c. | - 5% |
| - mieszkanie bez C.O. | - 10% |
| - mieszkanie bez łazienki | - 8% |
| - mieszkanie bez w.c. lub w.c. poza budynkiem | - 10% |
| - mieszkanie na piątej kondygnacji | - 5% |
| - mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki - obniżenie stawki czynszu wyliczonej na podstawie pkt.1 | - 20% |

2) Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- | | |
|---|-------|
| - mieszkanie w budynku po przeprowadzonym remoncie kapitalnym lub modernizacji, nowo wybudowanym przekazanym do użytku w okresie do 5 lat | + 10% |
| - mieszkanie znajdujące się w małym budynku do 2 lokali, spełniające charakter domków jednorodzinnych | + 40% |

3) Łączna obniżka czynszu nie może przekraczać 40%, a w budynkach przeznaczonych do rozbiórki obniżkę czynszu stosuje się dodatkowo do wyliczonej stawki czynszu.

4) Nie dopuszcza się możliwości obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajętego w drodze przetargu.

5) Objaśnienia do czynników wpływających na poziom czynszu regulowanego:

a) Przez w.c. rozumie się doprowadzoną do łazienki lub pomieszczenia wydzielonego instalację wodociągowo – kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki, dotyczy również w.c. przynależnego indywidualnie do lokalu położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji,

b) Przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągową, kanalizacyjną i ciepłej wody, umożliwiających podłączenie co najmniej wanny,

c) Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczaną z kotłowni centralnej lub lokalnej,

d) Przez budynki przeznaczone do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny rozumie się budynki zakwalifikowane do rozbiórki, na podstawie przepisów prawa budowlanego,

e) Przez urządzenia wodociągowo – kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofony) i kanalizacyjne (szamba),

f) Za remont kapitalny budynku uważa się roboty remontowe mające na celu przywrócenie budynkom pierwotnej lub prawie pierwotnej wartości technicznej i użytkowej,

g) Za modernizację budynku uważa się wykonanie remontu, przebudowy albo rozbudowy prowadzące do unowocześnienia budynku i zwiększenia jego wartości użytkowej,

h) Stawka czynszu nie ulega zmianie z tytułu wykonania przez najemcę we własnym zakresie ulepszeń (łazienka, w.c. i inne) uzgodnionych z wynajmującym.

Rozdział 5

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

§ 6. 1. Zarządzaniem lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta Ostróda zajmuje się Miejska Administracja Budynków Komunalnych Sp. z o.o. i nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

2. Podstawą zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy jest corocznie zawierana umowa o zarządzanie komunalnym zasobem lokalowym pomiędzy Gminą Miejską Ostróda a Miejską Administracją Budynków Komunalnych Sp. z o.o. w Ostródzie. Umowa określa obowiązki Zarządcy związane z bezpośrednim zarządzaniem lokalami z podziałem na mieszkalne i użytkowe.

3. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty i konserwacje lokali i budynków,
- 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości,
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali mieszkalnych.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach zabezpieczone zostaną w budżecie Gminy Miejskiej Ostróda i pochodzić będą z:

- 1) wpływów z opłat za lokale mieszkalne,
- 2) wpływów ze sprzedaży nieruchomości gminnych.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027	Ogółem
Czynsze za lokale mieszkalne	3 920 000	3 998 400	4 078 368	4 159 935	4 243 134	20 399 837
Czynsze za lokale użytkowe	220 000	224 400	228 888	233 466	238 135	1 144 889
Odsetki od zaległości czynszowych	31 000	32 000	33 000	34 000	35 000	165 000
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości gminnych	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	2500000
Ogółem	4 671 000	4 754 800	4 840 256	4 927 401	5 016 269	24 209 726

Rozdział 7

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

§ 8. 1. Źródłem finansowania prac remontowo- modernizacyjnych w budynkach wspólnot będą zgromadzone środki na funduszu remontowym oraz kredyty bankowe zaciągnięte przez wspólnoty mieszkaniowe.

Prognoza wydatków na utrzymanie lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w latach 2023-2027

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
Planowana zaliczka na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	490 000	510 000	530 000	550 000	570 000
Planowana zaliczka na fundusz eksploatacyjny wspólnot mieszkaniowych	400 000	420 000	440 000	460 000	480 000
Planowana zaliczka na opłaty za wywóz nieczystości za lokale gminne we wspólnotach mieszkaniowych	321 000	331 000	341 000	351 000	361 000
Planowana zaliczka za media w lokalach gminnych we wspólnotach mieszkaniowych	1 086 400	1 136 400	1 186 400	1 236 400	1 286 400
Ogółem	2 297 400	2 397 400	2 497 400	2 597 400	2 697 400

2. Ze względu na sytuację finansową Gminy w najbliższych 2-3 latach nie przewiduje się zakupu i budowy nowych lokali mieszkalnych wyłącznie ze środków własnych samorządu. W przypadku pojawienia się potencjalnych zewnętrznych środków lub współpracy w formule PPP każdorazowo będą analizowane możliwości złożenia przez Gminę Miejską Ostróda wniosków o dofinansowanie zewnętrzne dotyczące zakupu i budowy nowych lokali mieszkalnych.

Szacowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2023-2027

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji (sprzątanie, deratyzacje, usługi kominiarskie, ekspertyzy, pozostałe)	565 000	575 000	585 000	595 000	605 000
Koszty sądowe	30 000	40 000	50 000	60 000	70 000
Opłaty za media	521 000	561 000	601 000	641 000	681 000
Wynagrodzenie zarządcy za zarząd zasobem lokalowym	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
Prace remontowo-modernizacyjne w budynkach stanowiących w całości własność gminy	3 025 800	3 125 800	3 225 800	3 325 800	3 425 800
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Ogółem	4 841 800	5 001 800	5 161 800	5 321 800	5 481 800

Rozdział 8

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

§ 9. 1. Przewiduje się następujące działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ostróda:

- 1) planowanie corocznie w budżecie gminy środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób,
- 2) urealnianie opłat czynszowych za lokale mieszkalne,
- 3) windykowanie na bieżąco należności czynszowych oraz podejmowanie działań w celu zapewnienia działań regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 4) zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy poprzez sprzedaż lokali gminnych,
- 5) umożliwianie dłużnikom zajmującym lokale mieszkalne i socjalne, zmiany formy spłaty zadłużenia czynszowego poprzez wykonywanie prac na rzecz Gminy Miejskiej Ostróda,
- 6) doprowadzenie do zamiany lokali, ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań, co oznacza, że gdy najemcy przypada zbyt duża powierzchnia użytkowa w lokalu w stosunku do ilości członków gospodarstwa domowego, składana będzie propozycja zamiany lokalu na inny o mniejszej powierzchni użytkowej,
- 7) bieżące monitorowanie możliwości pozyskania środków zewnętrznych lub podjęcia współpracy w formule PPP na remonty lokali i modernizację budynków stanowiących mieszkaniowy zasób oraz zakup i budowę nowych lokali mieszkalnych.