

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ OSTRÓDA NA LATA 2016-2022

Rozdział 1

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

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. Według stanu na dzień 31 grudnia 2015r. mieszkaniowy zasób gminy stanowiło 871 lokali komunalnych, 48 lokali socjalnych oraz 1 pomieszczenie tymczasowe.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Rok	Ilość lokali			Zakładana sprzedaż i wyburzenia	Uzysk lokali w wyniku budowy	Stan ogółem		
	Mieszkalne	Socjalne	Tymczasowe			Mieszkalne	Socjalne	Tymczasowe
2016	871	48	1	21	-	850	48	1
2017	850	48	1	18	16	843	53	1
2018	843	53	1	19	-	824	53	1
2019	824	53	1	20	16	816	56	2
2020	816	56	2	15	-	801	56	2
2021	801	56	2	15	16	797	61	2
2022	797	61	2	15	-	782	61	2

Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy wskazuje, iż pomimo zaplanowania inwestycji polegających na zwiększeniu zasobu mieszkaniowego gminy do roku 2022 zasób lokali komunalnych ulegnie zmniejszeniu. Ubytek lokali nastąpi w związku z ich sprzedażą, zmianą sposobu użytkowania lub wyłączeniem z użytkowania ze względu na zły stan techniczny. Wolne lokale w zasobach gminy pozyskiwane są w wyniku naturalnego ruchu ludności, co w rzeczywistości nie pozwala na realizację wyroków sądowych orzekających eksmisję, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach oraz zabezpieczenia lokali zamiennych. Ze względu na wciąż rosnące potrzeby mieszkaniowe została zlecona do opracowania dokumentacja projektowa trzech budynków komunalnych. Realizacja planowanych inwestycji umożliwi pozyskiwanie lokali socjalnych w wyniku przekształceń lokali w budynkach o niepełnym wyposażeniu technicznym.

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

Stan techniczny	2016			2017			2018			2019			2020			2021			2022		
	Liczba lokali			Liczba lokali			Liczba lokali			Liczba lokali			Liczba lokali			Liczba lokali			Liczba lokali		
	Lokale komunalne	Lokale socjalne	Pom. tymczasowe	Lokale komunalne	Lokale socjalne	Pom. tymczasowe	Lokale komunalne	Lokale socjalne	Pom. tymczasowe	Lokale komunalne	Lokale socjalne	Pom. tymczasowe	Lokale komunalne	Lokale socjalne	Pom. tymczasowe	Lokale komunalne	Lokale socjalne	Pom. tymczasowe	Lokale komunalne	Lokale socjalne	Pom. tymczasowe
Dobry	140	0	0	156	0	0	147	0	0	153	0	0	143	0	0	146	0	0	138	0	0
Dostateczny	650	43	1	629	48	1	622	50	1	610	53	2	608	54	2	601	59	2	596	59	2
Zły	60	5	0	58	5	0	55	3	0	53	3	0	50	2	0	50	2	0	48	2	0

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

Rozdział 2

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

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

Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych

Lp.	Rodzaj robót	j.m.	Liczba planowanych remontów w latach							
			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ogółem
1	Remonty dachów	Budynek	5	5	7	7	8	8	9	49
2	Remonty elewacji, balkonów, roboty budowlane i remonty kominów	Budynek	5	7	7	7	9	9	10	54
3	Malowanie klatek schodowych	Budynek	0	5	5	5	5	5	5	30
4	Przebudowa pieców kaflowych	Szt.	30	30	30	30	40	40	40	240
5	Wymiana stolarki okiennej	Szt.	20	30	30	40	50	50	50	270
6	Wymiana drzwi	Szt.	5	5	7	8	10	10	10	55
7	Roboty ciesielskie (wymiana schodów)	Budynek	1	4	4	4	4	5	5	27

8	Wymiana instalacji wod-kan.	Budynek	2	2	3	5	8	10	10	40
9	Wymiana instalacji gazu	Budynek	2	5	5	8	10	10	10	50
10	Wymiana instalacji centralnego ogrzewania	Budynek	2	5	5	8	10	10	10	50
11	Podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej	Budynek	0	4	5	5	8	8	8	38
12	Wymiana instalacji elektrycznej	budynek	8	8	6	6	6	5	5	44

Potrzeby remontowe i modernizacyjne określone są w oparciu o stan techniczny budynków, wiek budynków, stopień zużycia, rodzaj i stan pokrycia dachowego, rodzaj konstrukcji budynku, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku. Najważniejszym celem wykonania prac remontowych jest przede wszystkim wyeliminowanie zagrożenia dla bezpieczeństwa najemców.

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.

Rozdział 3 Planowana sprzedaż lokali

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

Przyjmuje się następującą prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych:

Rok	Prognozowana sprzedaż lokali
2016	18
2017	16
2018	19
2019	18
2020	15
2021	15
2022	15

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.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

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.

Zasady ustalania czynszu

1. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² 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.
2. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny i stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
4. 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% |

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

3) 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 cieplną 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.

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

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.

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.

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.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2016 – 2022

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ogółem
Czynsze za lokale mieszkalne	1446000	1483000	1522700	1561700	1600000	1639000	1678800	10931200
Opłaty za inne lokale	277200	284000	289000	295000	301000	307000	313000	2066200
Odsetki od zaległości czynszowych	30000	31000	32000	33000	34000	35000	36000	231000
Ogółem	1753200	1798000	1843700	1889700	1935000	1981000	2027800	13228400

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz czynszu za najem lokali użytkowych. Dodatkowym źródłem finansowania są dopłaty z budżetu gminy, jak również mogą być dopłaty z budżetu państwa, np. środki pochodzące z Funduszu Dopłat, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2015r. poz. 833 ze zmianami).

Rozdział 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Prognoza wydatków na utrzymanie lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w latach 2016-2022

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Planowana zaliczka na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	345000	351000	359000	364000	369000	372000	373000
Planowana zaliczka na fundusz eksploatacyjny wspólnot mieszkaniowych	335000	328000	324000	320000	316000	312000	308000
Ogółem	680000	679000	683000	684000	685000	684000	681000

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

Szacowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2016 – 2022

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji (sprzątanie, deratyzacja, usługi kominiarskie, ekspertyzy, pozostałe)	269000	273000	277000	281000	285000	289000	293000
Koszty sądowe	60000	70000	60000	60000	50000	50000	50000
Dopłata do mediów	200000	200000	190000	190000	190000	180000	180000
Wynagrodzenie zarządcy za zarząd zasobem lokalowym	600000	600000	600000	600000	600000	600000	600000
Prace remontowo – modernizacyjne w budynkach stanowiących w całości własność gminy	1035500	1850000	1950000	2100000	2300000	2400000	2450000
Wydatki inwestycyjne		1100000		1300000		1500000	
Ogółem	2164500	4093000	3077000	4531000	3425000	5019000	3573000

Rozdział 8

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Działania w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym:

1. Prowadzenie remontów budynków i lokali, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w nie pogorszonym stanie, a także w miarę posiadanych środków finansowych ich modernizacja,
2. Bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
3. Likwidacja miejskich nakładów gminy we wspólnotach mieszkaniowych poprzez sprzedaż ostatnich lokali,
4. Stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy
5. Budowa nowych budynków komunalnych.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Tadeusz Bera