

Wpłynęło: 15.03.2011r.

PA

Uchwała Nr.....
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia.....

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko
na lata 2011-2015.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 oraz 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.z 2001r. Nr 142, poz.1591; zm: z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162 , poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr116, poz.1203, z 2005r. Nr 172, poz.1411 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218, z 2008r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz.230, Nr 106, poz.675) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. Z 2005r. Nr 31, poz.266; zm. Z 2006r. Nr 86, poz.602, Nr 94, poz.657, Nr 167, poz.1193 i Nr 249, poz.1833, z 2007r. Nr 128, poz.902, Nr 173, poz. 1218, z 2010r. Nr 3, poz.13) Rada Miejska uchwała, co następuje :

- § 1. Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko na lata 2011-2015" stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olecka.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Karol Sobczak

RADCA PRAWNY

Malczeski
Miroslaw Malczeski
BL-773

BURMISTRZ

Wacław Oiszeński

Wacław Oiszeński

Sporządził: Jadwiga Żytkowska

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko na lata 2011-2015

Rozdział I Postanowienia ogólne

1. Uchwalony program obejmuje lata 2011 – 2015.
2. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
 - 2.1 Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard mieszkania.
 - 2.2 Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termomodernizacji budynku.
3. Uwzględniając możliwości i warunki techniczne zasobów mieszkaniowych Gminy Olecko oraz mając na uwadze likwidację dysproporcji w standardach lokali proponuje się przyjąć standardy jakim powinny odpowiadać mieszkania i budynki mieszkalne, które będą stanowiły cel polityki mieszkaniowej.
 - 3.1 Standard budynku komunalnego:
 - a) zabezpieczone i zakonserwowane elementy konstrukcyjne (ściany, stropy, nadproża, balkony, więźby dachowe, dach z kompletnymi i sprawnymi obróbkami blacharskimi i elementami odwodnienia);
 - b) elewacja bez ubytków tynku i okładzin;
 - c) sprawne instalacje (elektryczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, wentylacyjne, dymowe i inne) przystosowane do aktualnych obciążeń i zapotrzebowania;
 - d) estetyczne, pomalowane klatki schodowe, prawidłowo doświetlone;
 - e) docieplony i zaizolowany, spełniający obecne normy cieplno-wilgotnościowe;
 - f) estetycznie utrzymane tereny przy budynku – dojścia, zieleń, ogrodzenie, ławki i inne.
 - 3.2 Standard lokalu komunalnego:
 - a) wyposażony w sprawne instalacje (elektryczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, wentylacyjne, dymowe i inne) przystosowane do aktualnych obciążeń i zapotrzebowania;
 - b) indywidualne opomiarowanie zużycia mediów (energii elektrycznej, wody, gazu, a w miarę możliwości centralnego ogrzewania);
 - c) własna kuchnia lub aneks kuchenny ze zlewozmywakiem zaopatrzonym w zimną i ciepłą wodę z kanalizacją oraz kuchenką minimum dwupalnikową gazową lub elektryczną, ewentualnie z trzonem kuchennym;

- d) własna łazienka z wanną lub brodzikiem zaopatrzonym w zimną i ciepłą wodę z kanalizacją i WC;
- e) stolarka okienna i drzwiowa sprawna technicznie;
- f) ściany, sufity i podłogi bez zawilgoceń, estetyczne, pomalowane i bez ubytków.

3.3 Standard lokalu socjalnego:

- a) wyposażony w indywidualnie opomiarowaną, sprawną instalację elektryczną;
- b) dostęp do wody i WC w odległości nie większej niż 100 m;
- c) wyposażony w sprawne źródło ciepła (grzejniki elektryczne, piece kaflowe, trzony kuchenne lub inne);
- d) sprawne okna i drzwi.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, z uwzględnieniem planowanej sprzedaży

1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy.

- 1.1 W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 27 budynków komunalnych z 147 lokalami mieszkalnymi, w tym 3 budynki socjalne z 27 lokalami mieszkalnymi oraz 298 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
- 1.2 Łącznie zasób mieszkaniowy gminy stanowi 445 lokali o powierzchni użytkowej 19.018 m², w tym 27 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 734,69 m².
- 1.3 Przeciętna wielkość mieszkania w zasobach wynosi 42,73 m² powierzchni użytkowej.

2. Prognoza zmian wielkości zasobów mieszkaniowych:

- 2.1 Rozbiórka budynków: ul. Wąska 2, Grunwaldzka 9, Armii Krajowej 16, Kasprowicza 18/20, Kolejowa 11 – część. Ogółem 13 lokali mieszkalnych.
- 2.2 Nadbudowa budynku ul. Mazurska 28 – 4 lokale.
- 2.3 Budowa budynku socjalnego o ilości 10 lokali.
- 2.4 Roczna sprzedaż lokali na rzecz najemców w ilości 10 szt.

Wielkość zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach przedstawia tabela Nr 1:

Tabela Nr 1

Lp.	Rok	liczba lokali	
		mieszkalnych	socjalnych
1	2011	426	31
2	2012	415	31
3	2013	405	41
4	2014	390	41
5	2015	380	41

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

3.1 Budynki gminne i ich wyposażenie przedstawia tabela Nr 2:

Tabela Nr 2

Lata budowy	Ilość	powierzchnia	Instalacja wodna	Instalacja kanalizacyjna	Instalacja gazowa	Instalacja centralnego ogrzewania	Instalacja ciepłej wody użytkowej
Przed 1945	21	3.477,52 m ²	19	16	14	0	0
1945-1990	3	528,02 m ²	3	2	2	2	0
Po 1990	3	1.530,56 m ²	3	3	1	1	0
Razem	27	5.536,10 m²	25	21	17	3	0

Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany. Znaczny udział, bo aż 78% stanowią budynki ze starej substancji mieszkaniowej, wymagającej znacznych nakładów na remonty i konserwację. Z ogólnej liczby 21 budynków komunalnych wybudowanych do 1945 r. 5 szt. kwalifikuje się do rozbiórki.

3.2 Wyposażenie lokali komunalnych w doprowadzone instalacje przedstawia tabela Nr 3:

Tabela Nr 3

Lokale ogółem	Instalacja wodna	Instalacja kanalizacyjna	Instalacja gazowa	Centralne ogrzewanie	Centralnie ciepła woda
445	435	423	387	173	12

W zasobach komunalnych znajduje się 10 lokali mieszkalnych bez instalacji wodociągowej, natomiast bez instalacji kanalizacyjnej jest 12 lokali. Z ogólnej liczby 445 szt. lokali mieszkalnych, 173 szt. stanowią lokale wyposażone w standardowe urządzenia techniczne tj. instalację wodno-kanalizacyjną, gaz sieciowy, w.c, łazienkę, centralne ogrzewanie.

3.3 Stan techniczny budynków komunalnych przedstawia tabela Nr 4:

Tabela Nr 4

adres	dach	elewacja i fundamenty / docieplenie	instalacje				uwagi
			elektryczna	wodno-kanalizacyjna	gazowa	centralnego ogrzewania	
Armii Krajowej 16	zły	zły / -	dobry	dobry	dost	brak	
Batorego 13	dost	dost / -	dobry	dobry	dost	brak	
Dąbrowskie 5	dost	dost / -	dobry	brak	brak	brak	
Dąbrowskie 6	dost	dost / -	dobry	brak	brak	brak	
Grunwaldzka 9	zły	zły / -	dost	dost	brak	brak	do rozbiórki - MPZP
Imionki 12	dobry	dobry / +	dobry	dobry	brak	brak	
Kasprowicza 6/8	dost	dost / -	dobry	dobry	dost	brak	
Kasprowicza 10/12	dobry	dobry / +	dobry	dobry	dost	brak	
Kasprowicza 14/16	dobry	dost / -	dobry	dobry	dost	brak	
Kasprowicza 18/20	zły	zły / -	zły	dost	dost	brak	
Kasprowicza 5	zły	dost / +	dobry	dobry	dobry	dobry	
Kolejowa 14a	dost.	zły / -	dobry	dobry	dost	brak	
Mazurska 28	w trakcie remontu	w trakcie remontu	dobry	dobry	dobry	dobry (nowa)	remont 2010/2011
Młynowa 5	dost	dost / -	dobry	dost	dost	brak	
Młynowa 9	dost	dost / -	dobry	dost	dost	brak	
Nocznickiego 18	dobry	dobry / +	dobry	dobry	dobry	brak	remont - 2009
Olecko Kolonia 11	zły (etermit)	dost / -	dobry	dobry	brak	brak	
Olszewo 9	dost	dost / -	dobry	dobry	brak	brak	
Plac Wolności 11a	dost	dobry / +	dobry	dobry	dobry	brak	
Plac Wolności 19a	dost.	zły / -	dobry	dobry	dost	brak	
Plac Wolności 4b	dobry	dobry / +	dobry	dobry	dobry	dobry (nowa)	remont - 2009
Plac Wolności 21a	dost	dobry / +	dobry	dobry	dost	brak	
Raczki Wielkie 3	dost	dobry / +	dobry	brak	brak	brak	
Rosochackie 30	zły	zły / -	dost	brak	brak	brak	
Wąska 2	zły	zły / -	dobry	dost	dost	brak	do rozbiórki - MPZP
Zatyki 28	dost.	zły / -	dobry	dobry	brak	brak	
Zatyki 29	dobry	dobry / +	dobry	dobry	brak	brak	remont - 2007

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Analiza potrzeb przedstawia tabela Nr 5:

Tabela Nr 5

	liczba wniosków do załatwienia	lokale zamienne dla najemców z budynków wyburzanych	szacowana liczba wniosków	planowany uzysk	potrzeby
lokale komunalne	34	12	50	40	56
lokale socjalne	52	1	30	30	53

1.1 Liczba wniosków osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu gminy :

- 46 lokali komunalnych
- 53 lokali socjalnych

1.2 Lokale zamienne z budynków wyburzanych – 13 szt

1.3 Planuje się odzyskiwanie z posiadanych zasobów do ponownego najmu ok. 8 szt. lokali mieszkalnych i 4 szt. lokali socjalnych rocznie.

2. Planowane remonty i modernizacje budynków komunalnych przedstawia tabela Nr 6 :

Tabela Nr 6

elementy budynku		lata				
		2011	2012	2013	2014	2015
dachy	Ilość / adres	1 / Kasprowicza 5	1 / Olecko Kolonia 11	1 / Kasprowicza 6/8	2 / Batorego 13, Dąbrowskie 6	2 / Pl. Wolności 11a i 21a
	Wartość	20.000	20.000	25.000	40.000	30.000
Elewacje(w tym docieplenie), fundamenty	Ilość / adres	-	1 / Kolonia Olecko 11	1 / Kasprowicza 6/8	2 / Batorego 13, Dąbrowskie 6	1 / Kasprowicza 14/16
	Wartość	-	20.000	30.000	40.000	30.000
Instalacja wodno-kanalizacyjna z POŚ	Ilość / adres	-	2 / Dąbrowskie 5 i 6	1 / Raczki Wielkie 3	1 / Rosochackie 30	-
	Wartość	-	100.000	50.000	50.000	-
Remont kapitalny budynku	Ilość / adres	-	2 / Młynowa 5 i 9	1 / Olszewo 9	1 / Rosochackie 30	1 / Dąbrowskie 5
	Wartość	-	400.000	300.000	300.000	300.000
Udział Gminy w budynkach wspólnot *		100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

* Zakres remontów i modernizacji budynków stanowiących współwłasność określają w współwłaściciele podczas corocznych zebrań.

3. Plany remontowo-modernizacyjne lokali gminnych przedstawia tabela Nr 7:

Tabela Nr 7

elementy lokalu		kolejne lata		2011	2012	2013	2014	2015
Ściany, sufity i podłogi	Ilość lokali	2	2	2	2	2	2	2
	Wartość	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Stolarka okienna i drzwiowa	Ilość	20	20	20	20	20	20	20
	Wartość	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Instalacje elektryczne	Ilość	4	4	4	4	4	4	4
	Wartość	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Instalacje wodno-kanalizacyjne	Ilość	2	3 w tym Jaški 18	2	2	2	2	2
	Wartość	2.000	50.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Instalacje gazowe	Ilość	-	-	1	1	1	1	1
	Wartość	-	-	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
ogrzewanie	Ilość lokali	3	3	3	3	3	3	3
	Wartość	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000

Rozdział IV **Zasady polityki czynszowej**

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów :
 - za lokale mieszkalne
 - za lokale socjalne
2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych (w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług) oraz inne np. TV zbiorcza.
3. Miesięczna stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej mieszkania nie może przekroczyć 1/12 wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonego w drodze obwieszczenia przez właściwego wojewodę:
 - rok 2011 – 2,0 % wartości odtworzeniowej
 - rok 2012 – 2,2 % wartości odtworzeniowej
 - rok 2013 – 2,4 % wartości odtworzeniowej
 - rok 2014 – 2,6 % wartości odtworzeniowej
 - rok 2015 – 2,8 % wartości odtworzeniowej
4. Bazowa stawka czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej ustalana jest dla lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację elektryczną oraz wodną i kanalizacyjną.
 - 4.1 Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu za lokale mieszkalne:
 - brak wody
 - brak kanalizacji (wspólny sanitariat)
 - ciemna kuchnia lub mieszkanie w suterenie
 - strefa wiejska
 - 4.2 Czynniki podwyższające bazową stawkę czynszu :
 - wyposażenie w centralne ogrzewanie
 - wyposażenie w centralnie ciepłą wodę
 - 4.3 Najniższy czynsz nie może być niższy niż 40% stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej.
5. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające i podwyższające ustala Burmistrz.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko zarządza licencjonowany zarządca.
2. Zarządcę wyłania się w trybie określonym przepisami ustawy – Prawo zamówień publicznych.
3. Zadania zarządcy określone są w umowie cywilno-prawnej i obejmują w szczególności:
 - utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w należytym stanie technicznym,
 - zabezpieczenie dostawy mediów do lokali i budynków,
 - zakup usług komunalnych i remontowych,
 - opracowywanie planów remontowych powierzonych zasobów,
 - stałą współpracę z Gminą w sprawach związanych z zarządzaniem zasobami komunalnymi,
 - prowadzenie obsługi finansowo- księgowej.
4. Nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VI

Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z właścicieli, a także wydatki inwestycyjne oraz źródła ich finansowania

1. Wysokość wydatków przedstawia tabela Nr 8:

Tabela Nr 8

Rok	Bieżąca eksploatacja	Remonty	Modernizacje lokali i budynków	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne	Razem wydatki	Źródła finansowania
2011	445.000 zł	188.000 zł	-	720.000 zł	162.164 zł	1.515.164 zł	budżet gminy środki zewnętrzne
2012	450.000 zł	205.000 zł	400.000 zł	720.000 zł	100.000 zł	1.875.000 zł	budżet gminy środki zewnętrzne
2013	450.000 zł	187.000 zł	30.000 zł	715.000 zł	850.000 zł	2.232.000 zł	budżet gminy środki zewnętrzne
2014	455.000 zł	199.000 zł	40.000 zł	715.000 zł	350.000 zł	1.759.000 zł	budżet gminy
2015	455.000 zł	186.000 zł	30.000 zł	710.000 zł	300.000 zł	1.681.000 zł	budżet gminy

2. Utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Olecko pokrywane jest z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne i użytkowe, ze środków budżetu Gminy oraz ze środków zewnętrznych.
3. We wspólnotach mieszkaniowych właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

Rozdział VII

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- a) skuteczną realizację przyjętej w programie polityki czynszowej polegającej na systematycznej zmianie wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększanie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowana w programie,
 - b) opracowywanie przez zarządzającego gminnym zasobem krótkoterminowych - rocznych programów w zakresie polityki remontowej mieszkaniowego zasoby gminy, umożliwiających skuteczną realizację programu,
 - c) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
 - d) zmniejszenie zadłużenia lokali poprzez:
 - skuteczną windykację należności czynszowych,
 - proponowanie lokali o niższych kosztach utrzymania.
 - e) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne,
 - f) przekwalifikowywanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne.
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się partycypację w Towarzystwie Budownictwa Społecznego.

**Uzasadnienie do uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko na lata 2011-2015**

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 Nr 31 , poz.266 z późn. zm.) w skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Art.21 ustawy wymusił strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania swoim majątkiem. Art. 8 ustawy stanowi, że to właśnie wieloletni program stanowi podstawę do wprowadzenia podwyżek stawek czynszowych. Czynsz stanowi dalej główne źródło finansowania działań inwestycyjnych (remontowych i modernizacyjnych). Kolejnym kluczowym aspektem wieloletniego programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi. Od jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości zależy racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu, jak również komfort zamieszkiwania. Program ten dotyczy bezpośrednio jednego z ważniejszych zadań Gminy, którym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych własnej wspólnoty samorządowej w zakresie zapewniania lokali socjalnych i zamiennych, a także lokali mieszkalnych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

sporządził:
Jedyniga Zyharako

BURMISTRZ
Wacław ewski