UCHWAŁA NR XXVI/206/21
RADY MIEJSKIEJ W ZALEWIE

z dnia 24 lutego 2021 r.

w sprawie zatwierdzenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zalewo na lata 2021 – 2025.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) 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 (jednolity tekst: Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwala się, co następuje:

§ 1. Rada Miejska w Zalewie zatwierdza „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zalewo na lata 2021 – 2025" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zalewa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dniu od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jan Lichacz

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXVI/206/21
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia 24 lutego 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZALEWO NA LATA 2021 – 2025

Rozdział 1
Postanowienia ogólne.

§ 1. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zalewo na lata 2021 – 2025, jest:

1) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy,
2) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy poprzez wykonywanie prac remontowych i termomodernizacyjnych,
3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
4) kontynuacja prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy,
5) powiększenie zasobu lokali socjalnych oraz tworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych.

§ 2. Realizacja celów określonych w § 1. nastąpi w szczególności poprzez:

1) zmniejszenie niedoboru lokali socjalnych i komunalnych, które należy osiągnąć w wyniku rozwoju budownictwa komunalnego.
2) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej i Banku Gospodarstwa Krajowego oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym.
3) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.
4) racjonalizację gospodarki czynszowej.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje swoim zakresem w szczególności:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Zalewo na lata 2021 – 2025.
2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2021 - 2025.
3) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych.
4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarzadzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021 – 2025.
6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
7) wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2021 – 2025.
8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Zalewo na lata 2021 – 2025 (zasób mieszkaniowy według stanu na dzień 30 stycznia 2021 r.).

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zalewo tworzą lokale komunalne oraz lokale socjalne.

2. Mieszkaniowy Zasób Gminy Zalewo składa się z 45 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2 114,76 m^2, w tym:

1) 9 lokali mieszkalnych w 7 budynkach będących 100 % własnością gminy,
2) 36 lokali mieszkalnych w 23 budynkach wspólnotowych.

3. Gmina Zalewo dysponuje wyodrębnionymi z zasobu 4 lokalami socjalnymi o łącznej powierzchni 125,12 m^2.

4. Zestawienie ilościowe oraz usytuowanie lokali na terenie Gminy Zalewo przedstawia tabela nr 1

Statut lokalu	Miasto		Wieś		Razem	
	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa (m^2)	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa (m^2)	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa (m^2)
Komunalny	18	740,90	23	1 248,74	41	1 989,64
Socjalny	-	-	4	125,12	4	125,12
Razem	18	740,90	27	1 373,86	45	2 114,76

Tabela nr 1

5. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na dzień 30 stycznia 2021 r. przedstawiona została w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

L.p.	Adres obiektu	Powierzchnia użytkowa (m^2)	Rok budowy	Statut lokalu	Ocena stanu technicznego
1	Bądki 7/1	30,91 m^2	1976	socjalne	dobry
2	Bądki 7/2	30,61 m^2	1976	socjalne	dobry
3	Bądki 8/1	44,50m^2	1930	komunalne	dobry
4	Bądki 8/2	35,20m^2	1930	komunalne	niedostateczny
5	Dajny 5/1	51,10 m^2	1930	komunalne	niedostateczny
6	Dajny 5/3	47,82 m^2	1930	komunalne	dostateczny
7	Gajdy 15	20,74 m^2	1920	komunalne	dostateczny
8	Gajdy 15	54,47 m^2	1920	komunalne	dostateczny
9	Jaśkowo 15/1	109,30 m^2	1945	komunalne	dostateczny
10	Jerzwałd 49A/1	38,23 m^2	1930	komunalne	dostateczny
11	Jerzwałd 49A/2	37,94 m^2	1930	komunalne	dostateczny
12	Jerzwałd 49A/3	43,19 m^2	1930	komunalne	dostateczny
13	Murawki 11	63,00 m^2	1970	komunalne	dostateczny
14	Półwieś 48/10	37,50 m^2	1975	komunalne	dostateczny
15	Rąbity 3/1	83,20 m^2	1950	komunalne	dostateczny

16	Śliwa 6	54,00 m^2	1930	komunalne	dobry
17	Śliwa 4	59,14 m^2	1930	komunalne	dobry
18	Tarpno 1/2	29,00 m^2	1930	komunalne	niedostateczny
19	Tarpno 1/5	69,95 m^2	1930	komunalne	dobry
20	Tarpno 1/6	63,30 m^2	1930	komunalne	dostateczny
21	Boreczno 22A	62,45 m^2	1905	komunalne	dobry
22	Boreczno 4/1	18,00 m^2	1930	komunalne	dostateczny
23	Boreczno 9/1	35,00 m^2	1930	socjalne	niedostateczny
24	Boreczno 9/2	28,60 m^2	1930	socjalne	niedostateczny
25	Urowo 27	45,85 m^2	1854	komunalne	dostateczny
26	Urowo 32	61,14 m^2	1855	komunalne	dostateczny
27	Zatyki 11/2	58,20 m^2	1935	komunalne	dostateczny
28	Zalewo, ul. Elbląska 19/1	36,00 m^2	1900	komunalne	dobry
29	Zalewo, ul. Jesionowa 10/1	39,00 m^2	1920	komunalne	dobry
30	Zalewo, ul. Jesionowa 10/3	37,70 m^2	1920	komunalne	dobry
31	Zalewo, ul. Kilińskiego 2/5	54,93 m^2	1920	komunalne	dostateczny
32	Zalewo, ul. Kolejowa 7/4	38,00 m^2	1920	komunalne	dobry
33	Zalewo, ul. Kościelna 6	35,00 m^2	1850	komunalne	dobry
34	Zalewo, ul. Rybacka 5/1	67,63 m^2	1900	komunalne	dobry
35	Zalewo, ul. Rybacka 5/2	42,60 m^2	1900	komunalne	dobry
36	Zalewo, ul. Sienkiewicza 14	42,00 m^2	1936	komunalne	dostateczny
37	Zalewo, ul. Sienkiewicza 8/1	24,13 m^2	1935	komunalne	dobry
38	Zalewo, ul. Sienkiewicza 8/2	26,98 m^2	1935	komunalne	dobry
39	Zalewo, ul. Sienkiewicza 8/3	63,65 m^2	1935	komunalne	dobry
40	Zalewo, ul. 29 Stycznia 18/2	63,00 m^2	1930	komunalne	dobry
41	Zalewo, ul. 29 Stycznia 18/3	53,50 m^2	1930	komunalne	dobry
42	Zalewo, ul. Traugutta 11/3	46,00 m^2	1935	komunalne	dobry
43	Zalewo, ul. Traugutta 5/2	37,00 m^2	1935	komunalne	dobry
44	Zalewo, ul. Żeromskiego 14/1	59,80 m^2	1969	komunalne	dobry
45	Zalewo, ul. Żeromskiego 24/19	35,50 m^2	1969	komunalne	dobry

6. Określenie stanu technicznego lokalu przyjmuje się na podstawie następujących zasad:

1) Stan dobry:

- charakteryzuje się dobrym stanem technicznym elementów konstrukcyjnych: (ściany nośne, stopy, naproża, konstrukcja dachu),
- tynki, posadzki, podłogi – nie wykazują uszkodzeń,
- pokrycie dachu wraz z obróbkami blacharskimi w stanie dobrym,
- instalacja wewnętrzna w stanie dobrym.

2) Stan dostateczny:

- posiada elementy konstrukcyjne w stanie dobrym,
- pozostałe elementy budynku (tj. tynki, posadzki, podłogi), pokrycie dachu wraz z obróbkami blacharskimi oraz instalacja wewnętrzna - wykazują drobne uszkodzenia.

3) Stan niedostateczny:
- wymagający napraw w zakresie elementów konstrukcji budynku,
- nieposiadający instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej,
- nieposiadający łazienki lub WC w lokalu.

7. Trwałe zmiany w zasobie mieszkaniowym gminy następują w wyniku:
1) sprzedaży mieszkań najemcom oraz w wyniku fizycznej likwidacji mieszkań ze względu na zły stan techniczny budynków,
2) budowy nowych lokali socjalnych i komunalnych,
3) przejmowania do zasobu mienia komunalnego lokali mieszkalnych będących w zasobie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Rozdział 3
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2021 – 2025.

§ 5. 1. Poprzez poprawę stanu technicznego lokali planuje się uzyskać następujące efekty:
1) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości,
2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków,
3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
4) poprawa warunków bytowych najemców mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Podstawowym kryterium przy określaniu zakresu potrzeb remontowych jest utrzymanie istniejącego zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym i jednocześnie zapewniającym bezpieczeństwo najemcom.

3. Wykonanie prac remontowych w obrębie lokali mieszkalnych i budynków odbywać się będzie w kolejności zależnej od stopnia ich pilności, na podstawie corocznie przeprowadzanych przeglądów stanu technicznego obiektów oraz wysokości środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie Gminy.

4. Plan remontów i modernizacji w latach 2021 – 2025 przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3

L.p.	Rodzaj robót	Okres realizacji
1.	Remonty instalacji elektrycznych i sanitarnych,	2021 - 2025
2.	Remonty dachów na budynkach stanowiących 100% własność Gminy Zalewo	2021 - 2025
3.	Remonty przewodów kominowych	2021 - 2025
4.	Modernizacja i naprawy elewacji budynków, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2021 - 2025
5.	Inne roboty (usuwanie awarii, rozbiórki)	2021 - 2025

Rozdział 4
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 6. 1. W latach objętych programem planowana jest sprzedaż 15 lokali mieszkalnych, według harmonogramu:
1) rok 2021 – 3 lokale,

2) rok 2022 – 3 lokale,
3) rok 2023 – 3 lokale,
4) rok 2024 – 3 lokale,
5) rok 2025 – 3 lokale.

2. Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali zależy przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez ich najemców.

3. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali, z którymi zawarte zostały umowy najmu na czas nieoznaczony – w takim przypadku sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym.

4. Przedmiotem sprzedaży mogą być lokale mieszkalne, wolne w sensie prawnym, jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.

5. Gmina korzystać będzie z możliwości wynikających z zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polecających na wyjściu ze współwłasności poprzez sprzedaż lokalu mieszkalnego jego najemcy. W przypadku odmowy nastąpi przekwaterowanie go do innego lokalu oraz sprzedaż dotychczas zajmowanego lokalu w trybie przetargowym.

Rozdział 5
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7. 1. Polityka czynszowa prowadzona przez Gminą zmierzać będzie do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2021-2025, aby wpływy z czynszów pokrywały koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewniły sukcesywne pozyskiwanie środków na remonty.
2. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, różnica wynikająca z potrzeb i faktycznych wpływów będzie uwzględniona w planach budżetowych Gminy.
3. W celu równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z najmu lokali, prognozuje się stopniowy wzrost stawek czynszu w kolejnych latach programu.
4. Stawkę bazową czynszu za 1 m^2 w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zalewo ustala Burmistrz Zalewa w drodze zarządzenia i w oparciu o zasady określone w niniejszym rozdziale oraz ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
5. Stawkę czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się z uwzględnieniem czynników określonych w tabeli nr 4.

Tabela nr 4

Czynniki obniżające stawkę czynszu	Obniżki stawki czynszu w %	**Czynniki podwyższające stawkę czynszu**	Podwyżki stawki czynszu w %
Lokal położony na terenie wiejskim	-10%	Lokal położony na terenie miasta	+10%
Lokal bez centralnego ogrzewania	-20%	Centralne ogrzewanie w lokalu dostarczane z kotłowni lokalnych	+20%

Brak dostępu do podpiwniczenia lub poddasza	-10%	Dostęp do podpiwniczenia lub poddasza	+10%
Lokal bez łazienki i WC	-10%	Kapitalny remont lokalu lub modernizacja polegająca na wydzieleniu nowego pomieszczenia (np. łazienki) wraz z instalacją wod–kan i elektryczną, zmianie ogrzewania, wymianie okien, drzwi, remoncie podłóg, sufitów i innych robotach mających wpływ na polepszenie stanu technicznego lokalu przeprowadzona w ciągu 5 lat, o wartości pow. 10 tys. zł	+15%

6. Podwyższenie stawek czynszu nie może być dokonywane częściej niż raz w roku.
7. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
8. W przypadkach, gdy w trakcie trwania umowy najmu dokonane zostaną przez Gminę lub wspólnoty ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona zgodnie z tabelą nr 4.
9. W przypadku, gdy w trakcie trwania umowy najmu dokonane zostaną przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszenia lokalu, stawki czynszu nie ulegną zmianie.
10. Na wniosek najemcy o niskich dochodach stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:
1) nie zalega w opłatach za lokal,
2) nie posiada dodatku mieszkaniowego,
3) średni dochód miesięczny na osobę nie przekracza 50% najniższej emerytury.
11. Obniżka czynszu wynosi 30% stawki czynszu przez okres 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na dalszy okres.
12. Przy zaległościach w opłatach ponad 2 miesiące, bądź przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego następuje powrót do czynszu bez obniżki.
13. Obniżka nie dotyczy lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.
14. Na wniosek najemców znajdujących się w bardzo trudnej sytuacji materialnej i życiowej, Burmistrz Zalewa może wyrazić zgodę na umorzenie, odroczenie, rozłożenie na raty lub odpracowanie spłaty zaległości czynszowych.
15. Planuje się intensyfikację działań windykacyjnych w zakresie należności czynszowych, poprzez prowadzenie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych.

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 latach 2021 – 2025.

§ 8. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy gospodaruje Burmistrz Zalewa.
2. Zarząd gminnym zasobem mieszkaniowym w imieniu Burmistrza Zalewa realizowany jest przez Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Zalewie na podstawie umowy o zarządzanie.

3. W latach 2021 – 2025 nie przewiduje się zmian organizacyjno–prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

4. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

1) utrzymanie należytego stanu zasobu mieszkaniowego,
2) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego w tym prowadzenie prac konserwacyjnych i dokonywanie przeglądów technicznych,
3) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego z osobami wskazanymi przez Burmistrza Zalewa,
4) dysponowanie gruntami stanowiącymi tereny zewnętrzne (podwórko, ogródki przydomowe, miejsca zbiórki odpadów,
5) windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu,
6) wypracowanie i wdrążanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym,
7) reprezentowanie Gminy Zalewo jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

Rozdział 7
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 9. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych programem będą:

1) przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych, socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych,
2) przychody z czynszu za najem lokali użytkowych,
3) przychody z tytułu sprzedaży lokali gminnych.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

1) środki z preferencyjnych kredytów na przedsięwzięcia termomodernizacyjne i remontowe,
2) dotacje z budżetu Państwa lub innych środków, np. unijnych,
3) inne środki (np. Fundusze Dopłat, kredyty, darowizny),

Rozdział 8
Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2021 – 2025

§ 10. Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji bieżącej, koszty remontów i modernizacji, koszty zarządu i wydatki inwestycyjne przedstawiono w tabeli nr 5.

Tabela nr 5

L.p.	Rodzaj wydatków	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Wydatki na bieżącą eksploatację	15 000,00	50 000,00	50 000,00	60 000,00	60 000,00
2.	Wydatki na remonty i modernizacje lokali i budynków	15 000,00	50 000,00	50 000,00	60 000,00	60 000,00
3.	Koszty zarządu	30 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00
4.	Wydatki inwestycyjne	185 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00

Rozdział 9
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 11. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

1. Adaptacja gminnych pomieszczeń i lokali niezamieszkałych na lokale mieszkalne przy wykorzystaniu finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.
2. Dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w złym stanie technicznym.
3. Doprowadzenie do zamiany lokali pomiędzy najemcami ze szczególnym uwzględnianiem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań.