

**UCHWAŁA NR XXXIII/216/2013
RADY GMINY BARCIANY**

z dnia 8 sierpnia 2013 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Gminnym Zasobem Mieszkaniowym Gminy
Barciany na lata 2013-2017**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (jedn.tekst z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami)- Rada Gminy Barciany uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Gminnym Zasobem Mieszkaniowym Gminy Barciany na lata 2013 - 2017 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr VI/32/2003 Rady Gminy Barciany z dnia 28 kwietnia 2003 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2003 - 2007.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Wiesława Małgorzata
Klaczko-Dyjas**

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Barciany na lata 2013-2017

1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Barciany na lata 2013-2017”, zwany w dalszej części „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Barciany oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Spis treści:

- Rozdział I Wielkość zasobów mieszkańców Gminy Barciany i ich stan techniczny;
- Rozdział II Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego;
- Rozdział III Planowana sprzedaż lokali;
- Rozdział IV Zasady polityki czynszowej;
- Rozdział V Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami;
- Rozdział VI Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość wydatków w kolejnych latach;
- Rozdział VII Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania zasobem.

Rozdział 1.

Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy Barciany oraz ich stan techniczny

	ogółem	Dobry stan techniczny	Średni stan techniczny	Zły stan techniczny
Budynki zasiedlone ogółem	60	14	33	13
Budynki stanowiące 100% własności gminy	14	1	8	5
Budynki zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe	46	13	25	8
Lokale zasiedlone ogółem	102	27	51	24
Lokale w budynkach stanowiących 100% własności gminy	33	2	21	10
Lokale w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe	69	25	30	14

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania. Generalnie stwierdzić należy, że stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest średni, przy czym w budynkach, w których 100% lokali jest własnością Gminy Barciany jest wyraźnie gorszy niż w budynkach zarządzanych przez wspólnoty. Wynika to z faktu, że najbardziej atrakcyjne lokale mieszkalne zostały już wykupione, ale też wskazuje jednoznacznie na potrzebę dalszych zmian w strukturze własnościowej lokali mieszkalnych w kierunku ich prywatyzacji.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego

Analiza struktury wieku budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy, wskazuje, iż w większości budynków znajduje się w użytkowaniu powyżej 50 lat i są to budynki z przed roku 1945.

Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzone 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. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra

Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a nie tylko remontów o charakterze zachowawczym.

Wójt Gminy zatwierdza coroczne plany koniecznych remontów uwzględniających w/w priorytety sporządzone przez ZGKiM w oparciu o prognozowane wpływy z gospodarki lokalowej oraz sprawozdanie z wykonania planu za rok ubiegły. Plan remontów oraz sprawozdanie z realizacji poprzedniego planu ZGKiM składa w terminie określonym dla zakładów budżetowych na złożenie wniosków do budżetu. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie, co najmniej nie pogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali

Do sprzedaży przeznaczają się wszystkie lokale mieszkalne będące w zasobie Gminy Barciany za wyjątkiem mieszkań socjalnych i służbowych. Do końca 2014 roku wszyscy najemcy otrzymają pisemną propozycję wykupu lokali mieszkalnych, których są najemcami ze szczególnym zwróceniem uwagi na stosowane preferencje finansowe. Ponadto, każdorazowo przy zmianie wysokości opłat, załączana będzie informacja przypominająca o możliwości wykupu i stosowanych bonifikatach. Preferowana będzie sprzedaż kompleksowa zmierzająca do zbycia wszystkich udziałów w danej nieruchomości. Planuje się zbycie w poszczególnych latach następującej ilości lokali mieszkalnych: 2013 r. – 4 lokale, 2014 r. - 6 lokali, 2015 r. – 8 lokali, 2016 r. - 10 lokali, 2017 r. - 12 lokali.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

1. Stawki czynszu za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu ustala się w odniesieniu do lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalację wodną, kanalizacyjną i grzewczą, posiadającego wyodrębnioną kuchnię, łazienkę i WC z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) ogrzewanie piecowe lub inne równoważne 10%
- 2) brak WC 15%
- 3) brak łazienki 10%.

3. W przypadku przeprowadzenia przez właściciela lokalu remontu podnoszącego jego standard nową stawkę czynszu dla takiego lokalu wprowadza się z dniem zakończenia remontu.

4. Stawka czynszu za najem lokali socjalnych za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej równa będzie 50% stawki bazowej obowiązującej w zasobie mieszkaniowym Gminy Barciany.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

1. Zarządzanie zasobem lokalowym Gminy należące do kompetencji Wójta Gminy Barciany jest realizowane w jego imieniu przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Barcianach. W związku z tym Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej otrzyma kompletną dokumentację tych lokali.

2. Zadania z zakresu zarządzania zasobem lokalowym gminy obejmują w szczególności:

- 1) gospodarowanie zasobem lokali i budynków mieszkalnych, użytkowych i gospodarczych, z wyjątkiem ich zbywania;
- 2) zapewnianie najemcom lokali podstawowych warunków określonych przepisami prawa;
- 3) utrzymywanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie czynszów i innych opłat;
- 5) przeprowadzanie przetargów na wynajem lokali użytkowych i gospodarczych;
- 6) remonty, konserwacja, przeglądy, modernizacja i prowadzenie niezbędnej dokumentacji budynków i lokali;
- 7) reprezentowanie gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość wydatków w kolejnych latach

1. Jako źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe i gospodarcze;
- 3) dotacje celowe z budżetu.

W przypadkach szczególnie uzasadnionych tj. awarie, klęski żywiołowe, wystąpienie nagłych, nie dających się przewidzieć potrzeb remontowych, możliwe będzie dokonanie korekty w planie remontów lub zmiany w budżecie gminy uwzględniające zaistniałe potrzeby finansowe.

W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupów i budowy nowych lokali i budynków mieszkalnych.

Rozdział 7.

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania zasobem

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

- 1) Gmina Barciany nie zapewnia, ale pomaga członkom wspólnoty samorządowej w ich wysiłkach w uzyskaniu mieszkania, kierując się zasadami ujętymi w odrębnych przepisach;
- 2) Stwarzając atrakcyjne zachęty do wykupu mieszkań komunalnych Gmina Barciany dążyć będzie do dokonania sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych za wyjątkiem lokali socjalnych i służbowych.