

**UCHWAŁA NR XIX/148/2016  
RADY GMINY BARCIANY**

z dnia 31 marca 2016 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Gminnym Zasobem Mieszkaniowym Gminy  
Barciany na lata 2016 - 2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) w związku z 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 (t.j.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) - Rada Gminy Barciany uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Gminnym Zasobem Mieszkaniowym Gminy Barciany na lata 2016 - 2020 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 3.** 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 2016-2020

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Barciany na lata 2016-2020”, 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.

Spis	treści:
Rozdział I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.	
Rozdział II Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.	
Rozdział III Planowana sprzedaż lokali.	
Rozdział IV Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.	
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 I.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

##### 1. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych.

	Ogółem szt.	Dobry stan techniczny	Średni stan techniczny	Zły stan techniczny
Budynki zasiedlone ogółem	60	14	44	2
Budynki stanowiące 100% własności gminy	8	-	6	2
Budynki zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe	52	14	38	-
Lokale zasiedlone ogółem, w tym:	110	35	35	40
Lokale w budynkach stanowiących 100% własności gminy	28	8	10	10
Lokale w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe	82	25	50	7
Lokale socjalne	1	-	1	-

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.

2. W latach 2016-2020 nie planuje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.

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

Lokale	Ilość w szt.	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	Prognoza ilości lokali w latach 2016-2020				
			2016	2017	2018	2019	2020

mieszkalne	109	4955	104	100	98	96	94
socjalne	1	42	2	3	4	5	6
ogółem	110	4997	106	103	102	101	100

Przewiduje się, że nowe lokale socjalne powstaną na bazie budynku Świąty Kamień 8, w którym na dzień dzisiejszy funkcjonują trzy lokale mieszkalne oraz kubatura pozwalająca na stworzenie pięciu kolejnych.

4. Prognoza charakterystyki stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Barciany na lata 2016-2020.

Prognoza charakterystyki stanu technicznego lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Barciany na lata 2016-2020

Stan techniczny lokali	2016	2017	2018	2019	2020
zły	36%	30%	20%	10%	0%
średni	32%	38%	48%	58%	68%
dobry	32%	32%	32%	32%	32%

Prognoza charakterystyki stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Barciany i stanowiących 100% własność gminy na lata 2016-2020

Stan techniczny budynków stanowiących 100% własności gminy	2016	2017	2018	2019	2020
zły	25%	12,5%	0%	0%	0%
średni	75%	87,5%	100%	87,5%	75%
dobry	0%	0%	0%	12,5%	25%

W odniesieniu do budynków, w których Gmina Barciany posiada udziały, przyjmuje się założenie, że tempo poprawy ich stanu technicznego będzie proporcjonalne do tempa poprawy stanu technicznego znajdujących się w nich lokali mieszkalnych. Przyjmuje się co do zasady założenie, że reprezentujący udziały Gminy Barciany we wspólnotach będzie popierał decyzje służące poprawie stanu technicznego tych budynków.

## Rozdział II.

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

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe gminy. Z tego też względu w latach 2016-2020 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii przewiduje się wykonać jedynie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych

tj.:

- 1) wymiany instalacji elektrycznych,
- 2) remonty dachów i konstrukcji dachowych,
- 3) remont stropów, 4) wymiany stolarki budowlanej.

Tempo i zakres rzeczowy przeprowadzania remontów będzie w dużej mierze uzależniony od decyzji wspólnot mieszkaniowych, których członkiem jest Gmina Barciany, a wielkość posiadanych udziałów nie daje głosu decydującego.

Generalnie prognozuje się w latach 2016 -2020 wykonanie remontów w zakresie i skali pozwalającej na wyeliminowanie z zasobu mieszkaniowego Gminy Barciany lokali o złym stanie technicznym.

## Rozdział III.

### Planowana sprzedaż lokali

Prognozuje się sukcesywną sprzedaż lokali ich najemcom z gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, za wyjątkiem mieszkań socjalnych. W przypadku lokali i budynków niezamieszkałych preferuje się sprzedaż w trybie przetargowym lub przetarg na najem pod warunkiem przeprowadzenia przez najemcę niezbędnego remontu z zaliczeniem jego kosztów na poczet czynszu.

Prognozuje się, że w latach 2016-2020 sprzedanych zostanie 15 lokali mieszkalnych.

## **Rozdział IV.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Polityka czynszowa prowadzona przez Gminę zmierzać będzie do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2016-2020, aby wpływy z czynszów pokrywały koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewniły sukcesywne pozyskiwanie środków na remonty.

2. Stawki czynszu bazowego z tytułu najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych ustala Wójt w drodze zarządzenia.

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

4. Czynniki obniżające stawkę bazową:

- a) ogrzewanie piecowe lub inne równoważne 10%,
- b) brak WC 15%,
- c) brak łazienki 10%.

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

6. Nie przewiduje się obniżania stawek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

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

## **Rozdział V.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami**

1. Zarządzanie zasobem lokalowym Gminy należy do kompetencji Wójta Gminy Barciany i jest realizowane w jego imieniu przez Zakład Utrzymania Dróg, Zieleni i Gospodarki Mieszkaniowej w Barcianach.

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

- a) gospodarowanie zasobem lokali i budynków mieszkalnych, użytkowych i gospodarczych, z wyjątkiem ich zbywania;
- b) zapewnianie najemcom lokali podstawowych warunków określonych przepisami prawa;
- c) utrzymywanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości;
- d) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie czynszów i innych opłat, nadawanie numeracji porządkowej lokali i występowanie do Urzędu Gminy w sprawach związanych z nadawaniem numerów porządkowych nieruchomości;
- e) przeprowadzanie przetargów na wynajem lokali użytkowych i gospodarczych;
- f) remonty, konserwacja, przeglądy, modernizacja i prowadzenie niezbędnej dokumentacji budynków i lokali;
- g) reprezentowanie gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

## Rozdział VI.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość wydatków w kolejnych latach

- Jako źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:
- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,  
b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe i gospodarcze,  
c) 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.

Prognozowana wysokość wydatków w kolejnych latach w tys. złotych:

Lp.	Nazwa zadania	Lata ( w zł )				
		2016	2017	2018	2019	2020
1	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych, w tym koszty eksploatacji	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00
2	Koszty remontów bieżących i modernizacji	60 000,00	65 000,00	65 000,00	70 000,00	70 000,00
3	Koszty zarządu nieruchomościami	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
4	Wydatki inwestycyjne	25 000,00	30 000,00	35 000,00	30 000,00	30 000,00

Wydatki inwestycyjne to w pierwszej kolejności remonty kapitalne lokali pozyskanych w latach poprzednich z Agencji Nieruchomości Rolnych w celu tworzenia lokali socjalnych.

## Rozdział VII.

### Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania zasobem

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.