

**UCHWAŁA NR XI/112/2015**  
**RADY MIEJSKIEJ W SUSZU**

z dnia 17 grudnia 2015 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r., poz. 1322 ) Rada Miejska w Suszu uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Susz na lata 2016 -2020

**§ 2.** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Susz na lata 2016-2020 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Susz oraz ustala strategię działania w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

**§ 3.** Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Susz.

1. Zasób mieszkaniowy gminy wg stanu na dzień 31.11.2015 r. wynosi:

a) 305 lokali mieszkalnych, w tym:

- 5 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Bałtyckiej 3
- 1 lokal w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Bałtyckiej 2
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Bałtyckiej 4
- 4 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Bałtyckiej 7
- 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Bałtyckiej 11
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Bałtyckiej 13
- 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Bałtyckiej 15
- 4 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Hawska 8
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Hawska 26
- 4 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Hawska 29
- 5 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Hawska 31
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Kajki 1
- 4 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Kajki 3
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Kajki 4
- 5 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Koszarowej 13
- 5 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Koszarowej 13A
- 4 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Koszarowej 13B
- 20 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Koszarowej 15
- 6 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Koszarowej 15A
- 5 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Koszarowej 15B
- 4 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Koszarowej 15C
- 3 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Koszarowej 17
- 3 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Koszarowej 17A

- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Krótkiej 2
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Mickiewicza 9
- 8 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Mickiewicza 17
- 8 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Mickiewicza 22
- 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Osiedle Brzostowe 12
- 7 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Osiedle Janusza Korczaka 5
- 1 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Parkowa 2
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Piastowska 1
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Piastowska 6
- 3 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Piastowska 13
- 5 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Piastowska 17
- 8 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Piastowska 19
- 3 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Piastowska 19A
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Piastowska 19B
- 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Piastowska 22
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Piastowska 25A
- 5 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Piastowska 41
- 5 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Piastowska 27
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Piastowska 34
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Piastowska 40
- 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w Suszu przy ul. Podmurze 2
- 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Podmurze 4
- 10 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Prabucka 5
- 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Prabucka 6
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Prabucka 7
- 4 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Prabucka 15
- 5 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Słowiańska 9
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Słowiańska 11
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Słowiańska 12
- 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w Suszu przy ul. Słowiańska 12A
- 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Słowiańska 14
- 8 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Słowiańska 16
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Słowiańska 20
- 3 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Słowiańska 27
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Słowiańska 28
- 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Słowiańska 34
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Słowiańska 34A
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Stare Miasto 1
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Stare Miasto 4

- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Szewska 4
  - 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Św. Floriana 2
  - 3 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Św. Floriana 3
  - 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Św. Floriana 5
  - 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Św. Floriana 7
  - 5 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Św. Floriana 9
  - 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Józefa Wybickiego 3
  - 1 lokal mieszkalny w budynku w Suszu przy ul. Józefa Wybickiego 10
  - 4 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Wiejskiej 2
  - 4 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Wodna 1
  - 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Wodna 6
  - 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w miejscowości Czerwona Woda 1
  - 3 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Januszewo nr 5
  - 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w miejscowości Krzywiec nr 3
  - 3 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Babięty Małe nr 1
  - 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w miejscowości Babięty Wielkie nr 30
  - 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w miejscowości Bornice nr 2
  - 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Brusiny nr 10
  - 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Dolina nr 1
  - 3 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Emilianowo nr 4
  - 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Emilianowo nr 6
  - 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w miejscowości Huta nr 1
  - 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w miejscowości Jawty Małe nr 13
  - 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Jawty Wielkie nr 55
  - 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Lubnowy Małe nr 22
  - 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Lubnowy Wielkie nr 25
  - 3 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Lubnowy Wielkie nr 28
  - 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w miejscowości Olbrachtówko nr 1
  - 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w miejscowości Olbrachtówko nr 17
  - 7 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w miejscowości Redaki nr 17
  - 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Różnowo nr 42
  - 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Stawiec nr 1
- b) 7 lokali socjalny, w tym:
- 1 lokal socjalny w budynku wielorodzinnym w miejscowości Redaki nr 17
  - 1 lokal socjalny w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Słowiańskiej 16
  - 1 lokal socjalny w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Hawskiej 8
  - 1 lokal socjalny w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Hawskiej 29
  - 1 lokal socjalny w budynku wielorodzinnym w Suszu przy ul. Koszarowej 17A
  - 1 lokal socjalny w budynku wielorodzinnym w miejscowości Dolina nr 1

- 1 lokal socjalny w budynku wielorodzinnym w miejscowości Olbrachtówko nr 17

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 Susz w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Tabela 1: Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Susz na lata 2016-2020.

lokale	Ilość w szt.	Pow. użytk.w m <sup>2</sup>	Prognoza ilości lokali w latach 2016-2020				
			2016	2017	2018	2019	2020
mieszkalne	307	13 666	305	303	301	298	296
socjalne	5	199,6	7	7	8	10	12
ogółem	312	13 865,6	312	310	309	308	308

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

Tabela 2: Prognoza charakterystyki stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Susz na lata 2016-2020

Stanu technicznego budynków	2016	2017	2018	2019	2020
zły	0 %	0 %	2 %	2 %	2 %
średni	63 %	63 %	61 %	61 %	61 %
dobry	37 %	37 %	37 %	37 %	37 %

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

1. 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 planuje 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.

2. W zestawieniach tabelarycznych przedstawiono potrzeby remontowe w latach 2016-2020 :

Lp.	Rodzaj robót	Okres realizacji w latach
1	Prace ogólnobudowlane:	2016-2020
	a) murarsko-tynkarskie	
	b) dekarstwo-błacharskie	
	c) stolarka budowlana	
	d) kominiarskie	
	e) roboty różne (awarie, rozbiórki)	
2	Dokumentacje, ekspertyzy, inwentaryzacje, remonty kapitalne budynków	2016-2020

§ 5. Planowana sprzedaż lokali w latach 2016-2020.

1. Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy realizowana jest w oparciu o uchwałę Nr XXI/133/2004 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 05 listopada 2004 r. w sprawie określania wyrażenia zgody na stosowanie bonifikaty od ceny lokali mieszkalnych, która obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej oraz stosowania umownych stawek opodatkowania rozłożonej ceny lokali mieszkalnych.

2. W latach 2016-2020 sprzedaż lokali odbywać się będzie:

- a) na wniosek dotychczasowych najemców,
- b) miarę posiadanych wolnych lokali, w drodze przetargu lub bezprzetargowo.

**§ 6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższania 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. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Susz ustala Burmistrz Susza 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.

3. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników:

1) Podwyższających wartość użytkową lokalu:

- a) instalacja kanalizacyjna - zwwyżka o 30% w stosunku do stawki bazowej,
- b) instalacja centralnego ogrzewania z ciepłowni - zwwyżka o 20% w stosunku do stawki bazowej,
- c) instalacja centralnej ciepłej wody z ciepłowni - zwwyżka o 10% w stosunku do stawki bazowej,
- d) Łazienka - zwwyżka o 20% w stosunku do stawki bazowej,
- e) W.C - zwwyżka o 10% w stosunku do stawki bazowej,
- f) instalacja gazowa - zwwyżka o 30% w stosunku do stawki bazowej,
- g) lokale położone w budynku po wykonaniu termomodernizacji - zwwyżka o 90% w stosunku do stawki bazowej,

2) Obniżających wartość użytkową lokalu:

- a) zły stan techniczny - zmniejszenie o 5 % w stosunku do stawki bazowej,
- b) sutener - zmniejszenie o 10 % w stosunku do stawki bazowej,
- c) ciemna kuchnia - zmniejszenie o 10% w stosunku do stawki bazowej,
- d) strefa wiejska - zmniejszenie o 20% w stosunku do stawki bazowej,
- e) brak przyłączenia do instalacji kanalizacji sanitarnej - zmniejszenie o 5% w stosunku do stawki bazowej,

4. Podwyższenie stawek czynszu nie może być dokonywane częściej niż raz w roku.

5. 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.

6. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych gminy.

**§ 7. Sposób i zasady zarządzania lokalami oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Susza. W latach 2016-2020 nie przewiduje się zmiany w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) Zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) Remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- 3) Prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

**§ 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych programem będą:

- 1) czynsze z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) czynsze z tytułu najmu lokali użytkowych,
- 3) środki finansowe pozyskane ze sprzedaży mieszkań komunalnych,
- 4) środki finansowe przewidziane w budżecie gminy uchwalanym na poszczególne lata,
- 5) środki finansowe pozyskiwane ze źródeł zewnętrznych,
- 6) inne środki

**§ 9.** Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji bieżącej, koszty remontów, wydatki inwestycyjne.

Tabela 1. 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	208 000,00	210 000,00	210 000,00	210 000,00	210 000,00
2	Koszty remontów bieżących i modernizacji	230 000,00	232 000,00	232 000,00	232 000,00	232 000,00
3	Koszty zarządu nieruchomościami	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00
4	Wydatki inwestycyjne	20 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00

**§ 10.** Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez planowaną sprzedaż lokali położonych w budynkach, w których właścicielem jest gmina. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu przysługuje jego najemcy. Zbycie wszelkich lokali gminy w budynkach, szczególnie w tych, w których udział gminy jest niewielki, pozwoli na pełne przyjęcie zarządzania przez wszystkich jego mieszkańców. Mieszkańcy będący jednocześnie właścicielami, będą bardziej zainteresowani niż najemcy utrzymaniem właściwego stanu budynku i jego otoczenia.

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Susza.

**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego

Przewodniczący Rady

**Zbigniew Skolimowski**