



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia piątek, 5 stycznia 2018 r.

Poz. 55

UCHWAŁA NR XXXVIII/393/2017 RADY MIASTA MALBORKA

z dnia 14 grudnia 2017 r.

w sprawie przyjęcia " Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Malbork na lata 2018 - 2020"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2017 r, poz. 1875) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U. z 2016 r, poz. 1610) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Malbork na lata 2018 – 2022” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Malborka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie 14 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Malborka

Arkadiusz Mroczkowski

Załącznik
do Uchwały Nr XXXVIII/393/2017
Rady Miasta Malborka
z dnia 14 grudnia 2017 r.

Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Malbork na lata
2018-2022

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Zaspakajanie mieszkaniowych potrzeb członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego”.
2. Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Miejskiej Malbork w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w szczególności:
 - 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta Malborka o niskich dochodach,
 - 2) poprawa jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Malbork,
 - 3) utrzymanie zasobu mieszkaniowego miasta na dobrym poziomie technicznym,
 - 4) poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Malbork.
3. Program obejmuje przesłanki określone w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego:
 - 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji,
 - 3) planowaną sprzedaż lokali,
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
 - 5) sposób zarządzania zasobem mieszkaniowym,
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
 - 7) wysokość wydatków w latach 2018-2022,
 - 8) działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Malbork stanowi 1677 lokali komunalnych:
 - 1) 533 lokale komunalnych o łącznej powierzchni 23180 m² w 122 budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Malbork,
 - 2) 1144 lokale komunalnych o łącznej powierzchni 57807 m² w 284 budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym 3 lokale poza terenem Malborka, z których jeden stanowi własność ZGKiM w Malborku sp. z o.o.
2. Budynki mieszkalne ze względu na wiek można podzielić na:
 - 1) wybudowane przed 1945 rokiem, co stanowi 85,5% zasobów,
 - 2) wybudowane po 1945 roku, co stanowi 14,5% zasobów.
3. Wyposażenie w instalacje techniczne budynków stanowiących własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawia się następująco:
 - 1) 89% lokali posiada gaz sieciowy, w tym komunalne 96%, socjalne 64%,
 - 2) 26% lokali posiada centralne ogrzewanie, w tym komunalne 28%, socjalne 14%,
 - 3) 18% lokali korzysta z ciepłej wody sieciowej, w tym komunalne 20%, socjalne 0%,
 - 4) 57% lokali posiada łazienkę z wc w lokalu mieszkalnym, w tym komunalne i socjalne 57%,
 - 5) 100% lokali posiada instalację wodno-kanalizacyjną, w tym komunalne 100%, socjalne 100%.
4. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Malbork prognozuje się w latach 2018-2022 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

tabela nr 1

LATA	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba mieszkań	1690	1688	1686	1684	1682
w tym lokale socjalne	133	145	157	169	183

§ 3.

Przy określeniu wielkości prognozy mieszkaniowego zasobu gminy uwzględniono:

- 1) sprzedaż lokali komunalnych na rzecz najemców (prognozę przedstawia tabela nr 6),
- 2) rozbiórkę gminnych budynków ze względu na stan techniczny, który wskazuje nieopłacalność remontu (prognozę przedstawia tabela nr 2),

BUDYNKI PRZEZNACZONE DO ROZBIÓRKI Z UWAGI NA STAN TECHNICZNY

tabela nr 2

L.p	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych / pozostałych do wykwaterowania
1.	2.	3.
1	Jagiellońska 99 A/B/C	20/6
2	Armii Krajowej 77*	wykwaterowany
3	Armii Krajowej 35*	wykwaterowany
4	Armii Krajowej 35A	wykwaterowany
5	Armii Krajowej 56	3/3
6	Armii Krajowej 79A*	4/4
7	Sienkiewicza 16 A *	3/2
8	Pasteura 11 *	2/1
9	Poczty Gdańskiej 20A	2/2
10	500-lecia 16*	4/1
OGÓŁEM :		38/19 lokali

- 3) rozbiórkę gminnych budynków ze względu na uwolnienie terenów pod inwestycje (prognozę przedstawia poniższa tabela nr 3),

BUDYNKI PRZEZNACZONE DO ROZBIÓRKI - UWOLNIENIE TERENÓW POD INWESTYCJĘ

tabela nr 3

L.p	Adres budynku	Rok budowy	Pow. eksploat. m ²	Ilość lokali mieszkalnych	w tym lokalne socjalne
1	2.	3.	4.	5.	6.
1	Al. Armii Krajowej 50	1890	212	4	1
2	Al. Armii Krajowej 57*	1900	290	9	2
3	Al. Armii Krajowej 76 A	1870	150	3	2
4	Al. Armii Krajowej 79*	1900	124	2	--
5	Al. Armii Krajowej 84*	1900	155	4	--
6	Al. Armii Krajowej 92*	1900		wykwaterowany	
7	Główna 4*	Przed 1945		wykwaterowany	
8	Główna 19	1962		wykwaterowany	--
9	Główna 19 A	1960	245	6	--
10	Orzeszkowej 10A*	1910	54	1	--
11	Orzeszkowej 11*	1910	115	3	--
12	Orzeszkowej 12-12A*	1900	425	7	--
13	Reymonta 21A	1925	165	4	--
14	Prądyńskiego 5*	1850	253	7	--
15	Sikorskiego 28	1909	387	4	1
16	Słowackiego 7*	1890	132	3	--
17	Konopnickiej 26	1922	61	1	-
18	Toruńska 59*	1935	67	2	--

19	Wałowa 14*	Przed 1945	236	4	--
20	Zagórna 9	Przed 1945	130	2	1
OGÓŁEM :			3201	66	7

*- w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.

- 4) przekwalifikowanie mieszkań o niskiej wartości użytkowej na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe (prognozę przedstawia poniższa tabela nr 4).

BUDYNKI Z MOŻLIWOŚCIĄ POZYSKANIA LOKALI SOCJALNYCH I POMIESZCZEŃ TYMCZASOWYCH

tabela nr 4

L.p	Adres budynku	Rok budowy	Pow. użytkowa lokali mieszk.	Ilość lokali mieszk.	W tym lokale socjalne i tymczasowe	Pozysk. lokali soc.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	500-lecia 89	1850	250	5	0/ 1t	4
2.	Al. Wojska Polskiego 505	1905	136	4	1	3
3.	Grota Roweckiego 13	1920	275	8	3	5
4.	Grota Roweckiego 2	1900	378	10	1	9
5.	Koszykowa 12	1910	285	7	0	7
6.	Mała 3	1910	268	7	2	5
7.	Orzeszkowej 5A	1910	442	14	4	10
8.	Pasteura 10	1890	226	5	1	4
9.	Pasteura 15	1900	152	3	2	1
10.	Słowackiego 48	1890	255	8	6	2
11.	Słowackiego 62A / 63	1972/ 1984	922	50	56	12/3t
	SUMA	-----	3589	121	76/1t	62/3t

t- pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 3

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

§ 4.

1. Podstawą określenia wieloletniego planu remontów budynków i lokali komunalnych jest:
 - 1) ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych,
 - 2) analiza potrzeb remontowych z uwzględnieniem określonych standardów budynków, lokali, w tym lokali socjalnych,
 - 3) prognozowanie kosztów,
 - 4) określenie możliwości finansowania zadań remontowych wskazanych do wykonania.
2. Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego wynikają z konieczności:
 - 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
 - 2) podejmowania działań termomodernizacyjnych zapewniających oszczędność energii, oraz z zakresu sukcesywnego podłączania budynków do sieci miejskiej ciepłowniczej zapewniających efekt ekologicznych,
 - 3) użytkowanie budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
 - 4) utrzymania właściwego stanu estetycznego budynków.
3. Zarządzający mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Malbork dokonuje przeglądów mieszkań i budynków komunalnych. Na ich podstawie określa koszty remontów oraz przygotowuje roczne plany rzeczowo-finansowe przewidywanych remontów. Przy określaniu zakresu prac remontowych w poszczególnych rodzajach robót zarządzający bierze pod uwagę obowiązki najemcy jak i wynajmującego.
4. Do podstawowego zakresu robót remontowych wykonywanych przez zarządzającego należą:
 - 1) roboty stolarskie,
 - 2) roboty murarskie,
 - 3) roboty dekarские,
 - 4) remonty instalacji gazowej,
 - 5) remonty instalacji elektrycznej,
 - 6) remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej,
 - 7) remonty zduńskie
 - 8) remonty kominarskie

5. Planowane remonty

tabela nr 5

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
Ogółem	1.200.000	1.300.000	1.500.000	1.600.000	1.700.000
w tym:					
stolarskie	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000

zduńskie	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
instalatorskie(4+5+6)	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
budowlane(2+3)	550.000	650.000	850.000	950.000	1.050.000
kominiarskie	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5.

1. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018-2022 wg poniższego założenia:
tabela nr 6

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba lokali	2	2	2	2	2

2. Główne założenia polityki sprzedaży mieszkań to:
- 1) utrzymanie dotychczasowych warunków sprzedaży poprzez zastosowanie bonifikat dla obecnych najemców lokali mieszkalnych,
 - 2) wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych.
3. Planowane do uzyskania efekty związane ze sprzedażą lokali komunalnych:
- 1) dochody do budżetu,
 - 2) prywatyzacja budynków małych wspólnot mieszkaniowych, szczególnie z małym udziałem gminy.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6.

1. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy obowiązujący w dniu 1 stycznia 2018r. może ulec wzrostowi nie więcej niż o 10% co dwa lata. W ciągu trwania programu wzrost czynszu nastąpiłby w roku 2019 i 2021. Tak ustalony czynsz stanowi stawkę bazową.

tabela nr 7

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
Stawka bazowa w zł	5.14	5.65	5,65	6,22	6,22

2. Stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu przy uwzględnieniu następujących czynników:
- 1) mieszkanie wspólne lub lokale mieszkalne substandardy (strychy, poddasza, lokale których poziom podłogi jest równy bądź niższy od poziomu terenu oraz zewnętrzne

- usytuowanie okien poniżej 1,2m od poziomu terenu) **90%** stawki bazowej,
- 2) brak łazienki i WC wewnątrz lokalu **95%** stawki bazowej,
- 3) brak centralnego ogrzewania **97%** stawki bazowej,
- 4) mieszkanie z kuchnią bez okna **99%** stawki bazowej.

§ 7.

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

§ 8.

W Gminie Miejskiej Malbork obowiązuje jedna strefa lokalizacyjna budynków.

Rozdział 6**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Malbork w latach 2018- 2022****§ 9.**

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Miejskiej Malbork i lokal stanowiący własność Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej sp. z o.o. w miejscowości Lubstowo.
2. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej sp. z o.o. zarządza i administruje budynkami i lokalami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Malbork oraz lokalami gminnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
3. W latach 2018-2022 w celu zapewnienia realizacji zadań własnych gminy nałożonych art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym obowiązywać będzie umowa użyczenia zawarta w dniu 31 grudnia 2007 roku pomiędzy Gminą Miejską Malbork a Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Malborku sp. z o.o.

Rozdział 7**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Malbork w latach 2018- 2022****§ 10.**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przychody z czynszów za najem lokali użytkowych.
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki z funduszy europejskich, środki z budżetu państwa, kredyty na inwestycję, remonty i termomodernizację.

3. Prognoza źródeł finansowania oraz wysokość przychodów i kosztów w latach 2018-2022

tabela nr 8

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022
Przychody (w tys. zł), w tym:	4.000.000	4.100.000	4.300.000	4.400.000	4.500.000
wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	3.600.000	3.700.000	3.900.000	4.000.000	4.100.000
wpływy z czynszów za lokale użytkowe	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
wydatki i koszty (w tys. zł), w tym:	4.000.000	4.100.000	4.300.000	4.400.000	4.500.000
koszty bieżącej eksploatacji	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000
koszty remontów i awarii	1.200.000	1.300.000	1.500.000	1.600.000	1.700.000
koszty windykacji	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
koszty administrowania nieruchomościami	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000
koszty pokrycia niedopłat za media	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Koszty obcego zarządu	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000

4. Gmina Miejska Malbork jest zobowiązana, na podstawie umowy, o której mowa w § 9 ust. 3, do przekazywania z budżetu środków na fundusz remontowy związany z pokryciem kosztów remontów części wspólnych nieruchomości w których uczestniczy jako właściciel lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych.
W prognozowanym okresie w wysokości 1650.000- 1700.000 zł rocznie.

Rozdział 8**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Malbork****§ 11.**

1. Działania zmierzające do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Malbork to w szczególności:
 - 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy celem poprawy stanu technicznego lokali i budynków,
 - 2) koordynowanie zamian w sposób pozwalający na zwolnienie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie w celu przekwalifikowania ich statusu na lokale socjalne lub wykonania remontu i podwyższenia standardu,
 - 3) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podejmowanie działań wspomagających wywiązywanie się najemców z tego obowiązku,
 - 4) staranie się o środki z pomocy społecznej oraz możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego,
 - 5) prowadzenie restrukturyzacji długów czynszowych na podstawie przyjętej przez Radę Miasta Malborka w dniu 18 maja 2017 roku uchwały Nr XXXII/329/2017

w sprawie przyjęcia „Malborskiego programu restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Malborka w latach 2017-2020”,

- 6) ułatwienie spłaty zadłużenia osobom będącym w trudnej sytuacji życiowej w formie odpracowania należności poprzez świadczenie rzeczowe.