

**UCHWAŁA Nr VII/81/07**  
**Rady Miasta Działdowo**  
**z dnia 12 czerwca 2007 r.**

**w sprawie przyjęcia " Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**  
**na lata "2007 – 2012"**

Na podstawie 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 2005 r. Nr 31 poz. 266, z 2004 r. Nr 281, poz. 2783 i poz. 2786 z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833 ) oraz art. 18 ust. 2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, nr 153, poz. 1271 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr. 17, poz. 128, Nr 175, poz. 1457 i Nr 181, poz. 1337 ) Rada Miasta Działdowo uchwala co następuje

**§ 1.** Przyjmuje się " Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Działdowo na lata 2007 – 2012 " w brzmieniu jak przedstawiono poniżej:

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Działdowo na lata " 2007 – 2012 "**

**Rozdział I**  
**Wstęp**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego nałożyła na samorządy obowiązek opracowania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do podstawowych zadań własnych gminy.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Działdowo ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej.

Zapisy Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Działdowo nawiązują do ustaleń i zapisów zawartych w „Strategii Rozwoju Miasta Działdowa”, szczególnie zaś są wypełnieniem celu strategicznego 2.2. - „Sprawnie funkcjonująca infrastruktura społeczna”, działania 2 - „Opracowanie i wdrożenie strategii gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości”.

**Rozdział II**  
**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy**

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2006 r

1.1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Działdowo wchodzi 815 lokali mieszkalnych, w tym:

- a) lokale mieszkalne - 792 szt. o łącznej powierzchni 34613,50 m<sup>2</sup>  
b) lokale socjalne - 23 szt. o łącznej powierzchni 673,87 m<sup>2</sup>

1.2. Lokale rozmieszczone są w:

- a) 36 budynkach stanowiących własność Gminy o łącznej powierzchni 9191,09 m<sup>2</sup>  
b) 71 budynkach wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni 26262,50 m<sup>2</sup>

Szczegółowy wykaz budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy zawarty został w tabeli Nr 1 stanowiącej załącznik Nr 1 do programu.

1.3. Zasób lokali socjalnych wykazano w tabeli Nr 2

lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia łączna ( m <sup>2</sup> )
1.	Nidzicka 3	9	230,03
2.	Mławska 3	4	103,40
3.	Plac 1-go Maja 12	4	133,88
4.	Wł. Jagielly 26	4	124,10
5.	Zamkowa 6	2	82,46
	RAZEM	23	673,87

#### 1.4. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy

Tabela Nr 3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy

Rodzaj lokali	Ilość lokali w poszczególnych latach					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Lokale mieszkalne	751	711	671	631	591	551
Lokale socjalne	28	37	44	51	58	65
Lokale zamienne	3	3	3	3	3	3
Razem	782	751	718	685	652	619

W powyższej tabeli jako punkt wyjścia przyjęto liczbę lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasto Działdowo na dzień 31 grudnia 2006 roku.

#### 2. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne.

Zgodnie z Uchwałą Nr VII/67/03 Rady Miejskiej w Działdowie z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Działdowo zmienionej uchwałą Nr IV/41/07 z dnia 08 lutego 2007 r., pierwszeństwo do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom zamieszkałym i posiadającym stałe zameldowanie w Działdowie, przynajmniej przez okres ostatnich 7 lat, które spełniają łącznie warunki mieszkaniowe i dochodowe.

Na listach Urzędu Miasta figurują obecnie 295 rodziny oczekujące na mieszkanie komunalne z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Działdowo. Rejestr wniosków o przydział lokalu mieszkalnego prowadzony jest od 1985 r.

Ilość złożonych i zarejestrowanych wniosków w poszczególnych latach prezentuje się następująco:

Rok	1985 – 3 złożone wnioski
	1986 – 6
	1987 – 3
	1988 – 7
	1989 – 6
	1990 – 29
	1991 – 25
	1992 – 34
	1993 – 62
	1994 – 32
	1995 – 32
	1996 – 39
	1997 – 25
	1998 – 16
	1999 – 19
	2000 – 17
	2001 – 13
	2002 – 13
	2003 – 22
	2004 - 22
	2005 - 11
	2006 - 14 ( do dnia 31.12.2006 r. )

Powyższa lista jest zrealizowana w około 42,4 %

W ciągu roku przybywa średnio:

- 12 rodzin z uprawnieniami do ubiegania się o lokal mieszkalny;
- 6 rodzin z wyrokami orzekającymi eksmisję z prawem do lokalu socjalnego.

Gmina Miasto Działdowo pozyskuje głównie lokale zwalniane w wyniku tzw. „naturalnego ruchu ludności”, jednak wobec postępującej prywatyzacji zasobu mieszkaniowego Gminy liczba tych lokali będzie coraz mniejsza.

W kolejnych latach objętych „Programem” przewiduje się wydzielenie z zasobów 35 lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne oraz opracowanie koncepcji budowy nowych mieszkań socjalnych wraz z planem realizacji.

#### 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

3.1. Stan techniczny budynków oraz lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Działdowo jest ściśle związany z okresem ich wybudowania oraz stopniem wyposażenia w media.

Tabela Nr 4. Stan zasobu mieszkaniowego z okresem wybudowania

Budynki wybudowane w latach	Liczba mieszkań	%
przed 1918	194	23,85
1918-1944	73	8,96
1945-1970	254	31,20
1971-1978	168	20,65
1979-1988	81	9,95
1989-2000	38	4,66
2001-2007	6	0,73
RAZEM	814	100

Tabela Nr 5. Wyposażenie budynków w media

L.p.	Rodzaj instalacji	Liczba mieszkań	%
1	Wodociąg	814	100
2	Kanalizacja ogólnospławna	787	96,7
3	Gaz ziemny	768	94,4
4	Centralne ogrzewanie	526	64,7
5	Elektryczna	814	100

3.2. Odnosząc się do stanu technicznego budynków stwierdza się, że wiele z nich wymaga przeprowadzenia remontów kapitalnych, remontu ścian zewnętrznych, naprawy dachu oraz podniesienia ogólnego standardu użytkowania i estetycznego wyglądu.

Gospodarka mieszkaniowym zasobem Gminy powinna zmierzać w kierunku poprawy obecnego stanu technicznego budynków między innymi, poprzez:

- a) systematyczne przeglądy i ekspertyzy stanu technicznego,
- b) wykonywanie remontów bieżących,
- c) wykonywanie modernizacji i remontów kapitalnych,
- d) podejmowanie działań zapobiegających pogarszaniu się istniejącego stanu technicznego,
- e) wyburzanie budynków o bardzo złym stanie technicznym nie nadających się do dalszej eksploatacji lub ich sprzedaż prywatnym inwestorom posiadających możliwość sfinansowania remontów.

Zgodnie z § 5 umowy nieodpłatnego użytkowania, o której mowa w rozdz. VI ust.6 programu, do zadań użytkownika (PGKiM Sp. z o.o. w Działdowie) należy utrzymanie przekazanego przedmiotu użytkowania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu oraz wykonywanie na własny koszt remontów i konserwacji.

Przyjmuje się, iż remonty bieżące (naprawy bieżące) wykonuje Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Działdowie, zaś remonty kapitalne (naprawy główne) wykonuje Właściciel – Gmina Miasto Działdowo.

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836) przez wyżej wymienione określenia należy rozumieć:

- naprawa główna – remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku,
- naprawa bieżąca – okresowy remont elementów budynku, który ma celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym,
- konserwacja – wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

3.3. Stan techniczny zasobu przedstawiony został w tabeli Nr 6 stanowiącej załącznik Nr 2 do programu.

### Rozdział III

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

1.1. Plan remontów i modernizacji wiąże się ze stanem technicznym budynków i lokali oraz wielkością środków finansowych na ten właśnie cel.

Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią będą przeglądy techniczne budynków. Dotyczy to budynków będących wyłączną własnością Gminy Miasto Działdowo, jak również lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty konstrukcyjnych elementów budynków, tj. dachy, stropy, schody. Sukcesywnie prowadzona będzie również wymiana lub remont pieców kaflowych.

W przypadku lokali komunalnych wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych remonty i modernizacje uzależnione są od planów wspólnot, które ustalają je na bazie podjętych uchwał.

Zasadą działania Gminy we wspólnotach będzie racjonalne wspomaganie właścicieli w ich planach remontowych tj. dążenia do obniżenia bieżących kosztów utrzymania budynków, a zwiększanie środków na funduszu remontowy.

Ramowy plan remontów na lata 2007-2012 został zestawiony poniżej w pkt .1.2. Będzie on stanowił podstawę do określenia szczegółowego planu remontów, uwzględniającego realne możliwości finansowe gminy.

Plan szczegółowy będzie opracowywany corocznie przez Burmistrza Miasta Działdowo - w formie Zarządzenia, z uwzględnieniem informacji w przedmiotowym zakresie, opracowywanej przez PGKiM Sp. z o.o. w Działdowie i przekazywanej Burmistrzowi w terminie do 30 września każdego roku na rok następny. Projekt planu szczegółowego stanowił będzie podstawę do opracowania projektu budżetu Gminy na kolejny rok, a ostateczny plan będzie przyjmowany po uchwaleniu budżetu.

## 1.2. Przewidywane remonty w latach 2007 – 2012

Ramowy plan remontów na lata 2007-2012, o którym mowa w pkt.1.1 stanowi załącznik Nr 3 do programu.

Ponadto należy oczekiwać wystąpienia konieczności wykonania dodatkowych remontów, czy też prac modernizacyjnych, które będą wynikały ze zdarzeń losowych, wyraźnego pogorszenia stanu technicznego budynku, czy też potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców. Prowadzenie prac remontowych uzależnione będzie od posiadanych środków finansowych na ich realizację.

1.3 W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się następujący wykaz działań priorytetowych:

- a) remonty dachów i wymiany pokrycia,
- b) docieplenie ścian i remonty elewacji,
- c) remonty klatek schodowych,
- d) przebudowa pieców kaflowych,
- e) modernizacja i wymiana instalacji wewnętrznych,
- f) bieżące naprawy i usuwanie awarii.

Źródłem finansowania remontów kapitałnych lokali mieszkalnych i użytkowych będą głównie wpływy z tytułu sprzedaży oraz podatku od nieruchomości – za lokale wchodzące w skład komunalnego zasobu gminy.

## **Rozdział IV** **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. Lokatorzy lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasto Działdowo uzyskują pierwszeństwo w nabywaniu zajmowanych przez siebie lokali na mocy Uchwały Nr XII/203/99 Rady Miejskiej w Działdowie z dnia 28 grudnia 1999 r. w sprawie: zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Działdowo, przyznawania pierwszeństwa w ich nabywaniu oraz udzielania bonifikat zmienionej uchwałą Nr XIII/136/03 z dnia 05 grudnia 2003 r. i Nr IV/42/07 Rady Miasta Działdowo z dnia 8 lutego 2007 r. oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Poniżej przedstawiono wysokości udzielanych bonifikat:

2. Sprzedaż samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców tych lokali następuje za cenę równą wartości lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z zasadami określonymi w art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Bonifikaty od ceny lokali, przy sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców wynoszą:

- 1) 85 % - gdy nabywca dokonuje zapłaty należności jednorazowo;
- 2) 70 % - gdy nabywca dokonuje zapłaty należności w ratach.

4. Wysokość bonifikaty określonej w ust. 3 pkt 1 i 2 podwyższa się w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich pozostałych do zbycia lokali mieszkalnych w danej wspólnotie mieszkaniowej o 5%.

5. Podwyższenie bonifikaty określonej w ust. 4 może być stosowane do dnia 31 grudnia 2008 r.

6. podwyższa się bonifikaty określonej w:

- 1) ust. 3 pkt 1 do 90%;
- 2) ust. 3 pkt 2 do 75%;

w przypadku gdy nabywca lokalu przed wykupem lokalu dokona zamiany lokalu z większego na mniejszy, a stosunek różnicy powierzchni użytkowych zamienianych lokali do powierzchni użytkowej większego lokalu wynosił nie mniej niż 30%.

7. Podwyższa się bonifikatę ustaloną w art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych zlokalizowanych na nieruchomościach lub w budynkach wpisanych do rejestru zabytków, do wysokości:

- 1) 95 % - gdy nabywca dokonuje zapłaty jednorazowo;
- 2) 85 % - gdy nabywca dokonuje zapłaty w ratach.

8. W przypadku możliwości skorzystania przez nabywcę z bonifikat w różnej wysokości, stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy.

9. Udzielona bonifikata obejmuje należność z tytułu zwaloryzowanej kaucji podlegającej zwrotowi w związku z nabyciem prawa własności samodzielnego lokalu mieszkalnego.

10. Na wniosek nabywcy cena lokalu mieszkalnego sprzedawanego w drodze bezprzetargowej zostanie rozłożona na raty roczne, maksymalnie na okres nie dłuższy niż 10 lat.

Tabela Nr 7. Zrealizowana i planowana sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Działdowo

Rok	ilość sprzedanych mieszkań	Prognoza sprzedaży mieszkań
1999	52	-
2000	42	-
2001	35	-
2002	30	-
2003	35	-
2004	53	-
2005	40	-
2006	44	-
2007	-	60
2008	-	40
2009	-	40
2010	-	40
2011	-	40
2012	-	40
RAZEM	331	260

W okresie objętym Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Działdowo planowana jest zmiana polityki mieszkaniowej mającej na celu przede wszystkim sprzedaż lokali w budynkach o małej kubaturze i dużych potrzebach remontowych w celu szybszego zbycia całych budynków.

Gmina będzie zmierzała do utrzymania bazy lokalowej na niezbędnym poziomie.

W latach 2007-2009 Gmina przystąpi do budowy lokali socjalnych. W budżecie na rok 2007 zostały zaplanowane środki na opracowanie dokumentacji projektowej budynku socjalnego przy ul. Mławskiej oraz adaptacji strychów na lokale mieszkalne.

## Rozdział V

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Zasady polityki czynszowej ustalone zostały Uchwałą Nr VIII/76/03 Rady Miasta Działdowo z dnia 29 maja 2003 r.

1. Najemcy lokali mieszkalnych ponoszą koszty najmu obejmujące :

a) koszty administrowania, w tym: koszty ubezpieczenia budynków na wypadek wystąpienia klęsk żywiołowych i zdarzeń losowych,

b) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku , w tym: koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego, koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku, urządzeń technicznych i otoczenia budynków oraz napraw przyłączy sieciowych, koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,

c) koszty utrzymania zieleni, a także koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,

d) koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym utrzymania czystości, zaopatrzenia w energię cieplną i elektryczną , koszty utrzymania budynków i ich otoczenia w należytym stanie sanitarno-porządkowym.

2. Czynsz ustala się według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

Stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta Działdowo w drodze Zarządzenia Burmistrza Miasta.

Obecnie obowiązująca stawka czynszu wynosi:

- a) za lokale komunalne – 2,60 zł/m<sup>2</sup>,

b) za lokal socjalny – 0,50 zł/m<sup>2</sup>

### 3. Czynniki obniżające i podwyższające czynsz.

Tabela Nr 8 Czynniki wpływające na wysokość czynszu

Stan wyposażenia mieszkań w instalację	Baza %	Czynniki dodatkowe wpływające na poziom czynszu	
		% podwyżki w stosunku do stawki bazowej	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1. Mieszkania wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne (z c.o. bez c.o.)	100 %		
- mieszkania wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne i c.w.		+ 5%	
1. Mieszkanie bez c.o.			- 10%
2. Mieszkanie bez instalacji gazowej			- 5%
3. Mieszkanie bez wody			- 5%
4. Mieszkanie posiadające wspólne W.C.			- 5%
5. Mieszkania z ciemną kuchnią			- 10%
6. Mieszkanie w budynku o niższym stanie technicznym			- 5%

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Najemcy oprócz czynszu są obowiązani do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, za korzystanie z anteny zbiorczej oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

6. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

7. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

8. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

9. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

Ulepszenia dokonane przez lokatora za zgodą właściciela, a podwyższające standard mieszkania nie wpływają na podwyżkę czynszu.

10. Za zajmowany lokal bez tytułu prawnego odszkodowanie będzie naliczane do 200% wysokości czynszu.

11. W ciągu jednego roku od daty wejścia programu w życie, Rada Miasta określi zasady obniżania czynszu – zgodnie z art.7 ust.2 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

12. W roku 2007 planowana jest zmiana Uchwały Nr VIII/76/03 Rady Miasta Działdowo z dnia 29 maja 2003r w sprawie ustalania zasad polityki czynszowej.

## Rozdział VI

### Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

1. Zadania Gminy Miasto Działdowo z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zawieranie umów najmu lokali,
- 2) zawieranie umów najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji. Warunki uiszczania kaucji oraz ich wysokość określi w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta Działdowo,
- 3) naliczanie czynszu i pozostałych opłat związanych z eksploatacją lokali,
- 4) prowadzenie windykacji należności z tytułu czynszu i pozostałych opłat,
- 5) wypowiadanie umów najmu z powodów wymienionych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 6) prowadzenie rozliczeń zaliczek wnoszonych przez najemców na pokrycie opłat niezależnych od właściciela (np. energii elektrycznej, energii ciepłej, wody – dostarczanych do lokali),

7) protokolarne przekazywanie i przyjmowanie do zasiedlenia lokali mieszkalnych, opisywanie ich stanu technicznego oraz zakresu niezbędnych remontów,

8) przygotowywanie planów remontów budynków,

9) zlecanie wykonania remontów poszczególnych lokali i budynków lub napraw i wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym lokatorów,

10) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych.

2. Władającym gminnym zasobem mieszkaniowym jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, któremu aktem notarialnym z dnia 02 stycznia 2006 r. zostały przekazane w nieodpłatne użytkowanie na czas nieoznaczony budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zarządzanie przekazanym zasobem obejmuje lokale mieszkalne, użytkowe oraz budynki gospodarcze.

3. W zarządzie PGKiM Spółka z o.o. są również budynki i lokale, które nie zostały oddane w nieodpłatne użytkowanie, są to:

- budynek przy ul. Katarzyny 40, w którym znajdują się 4 lokale mieszkalne,
- budynek przy ul. Wolności 20, w którym znajduje się 5 lokali mieszkalnych,
- budynek przy ul. Wolności 22, w którym znajdują się 3 lokale mieszkalne,
- budynek przy ul. Piwnej 5, w którym znajdują się 4 lokale mieszkalne,
- budynek przy ul. Grunwaldzkiej 13, w którym znajduje się 1 lokal mieszkalny,
- budynek przy ul. Grunwaldzkiej 19, w którym znajduje się 6 lokali mieszkalnych,
- budynek I przy Placu Mickiewicza 32 a, w którym znajdują się 2 lokale mieszkalne i 1 lokal użytkowy,

oraz:

- lokal mieszkalny przy ul. Męczenników 7/11,
- lokal mieszkalny przy ul. Marchlewskiego 1/5

4. Trzy budynki stanowiące współwłasność Gminy zgodnie z wyborem wspólnot mieszkaniowych zarządzane są przez Joantę Gugnowską – Duda Agencja Zarządców Nieruchomościami "DOM-SERVIS" ( Plac Mickiewicza 35, Młyńska 15, M.C. Skłodowskiej 17 ) oraz dwa zarządzane są przez Zarządzanie Nieruchomościami Anna Natalia Pernak ( Plac Mickiewicza 29 i Waryńskiego 3/5 ), natomiast pozostałe budynki wyszczególnione w załączniku Nr 1 do niniejszego programu zarządzane są przez PGKiM Spółka z o.o.

5. PGKiM Spółka z o.o. prowadzi gospodarkę mieszkaniową w zakresie bieżącej eksploatacji, konserwacji oraz doraźnych remontów i dokonywania wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym ze środków pochodzących z opłat czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe. Remonty kapitalne oraz inwestycje współfinansowane lub finansowane w całości są z budżetu Gminy.

6. Zgodnie z zapisami zawartymi w akcie notarialnym z dnia 02 stycznia 2006 r. w sprawie przekazania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości w nieodpłatne użytkowanie PGKiM Spółka z o.o. Gmina Miasto Działdowo jako właściciel i współwłaściciel zabudowanych i niezabudowanych działek gruntu na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 z 2002 r. Nr 214 poz. 1806 i z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 62 poz. 1568 ) i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm. ) oddała w nieodpłatne użytkowanie, na czas nieoznaczony na rzecz Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Działdowie przy ul. Hallera Nr 32, zabudowane i niezabudowane działki gruntu oraz udziały w w zabudowanych gruntach.

W związku z powyższym:

- 1) Przekazany przedmiot użytkowania tworzy mieszkaniowy zasób Gminy,
- 2) PGKiM Spółka z o.o. przy wykonywaniu prawa użytkowania będzie uwzględniała pisemne skierowanie Gminy Miasto Działdowo ( Burmistrza Miasta ) do zasiedlenia lokali,
- 3) Użytkownik będzie zawierał umowy najmu lokali ,

4) Użytkownik będzie pobierał czynsze za najem lokali mieszkalnych oraz użytkowych znajdujących się w oddanych w nieodpłatne użytkowanie na czas nieoznaczony zabudowanych gminnych niezabudowanych nieruchomościach gminnych i udziałach w takich nieruchomościach, za co zobowiązuje do utrzymania się na własny koszt przedmiot użytkowania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu oraz wykonywania na własny koszt remontów bieżących i konserwacji,

5) PGKiM Spółka z o.o. o potrzebie innych napraw oraz poniesienia nakładów finansowych na ten cel niezwłocznie powiadamia właściciela,

6) użytkownik ponosi wszelkie koszty wynikające z użytkowania w/w zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Działdowo.

7. Przewiduje się, że w kolejnych latach zarządzaniem zasobem mieszkaniowym będzie zajmowało się Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Działdowie, z wyłączeniem wspólnot mieszkaniowych, w których właściciele wyrazili wolę wyboru innego zarządcy. W powyższej umowie nieodpłatnego użytkowania nie zostało ujętych 7 budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Działdowo (wymienione w ust. 2).

W stosunku do 7 budynków nie przekazanych w użytkowanie PGKiM Spółka z o.o. z powodu nieuregulowanego stanu prawnego planuje się przeprowadzanie stopniowo kompleksowych remontów obejmujących m.in. remont dachów, elewacji, schodów i klatek schodowych, których systematyczna realizacja doprowadzi do poprawy stanu technicznego przedmiotowych budynków. Jako priorytetowe uznawane będą remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.

Sukcesywnie prowadzona będzie również wymiana pieców kaflowych w tych budynkach. Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią będą przeglądy techniczne budynków, których wykonanie planuje się w bieżącym roku. Corocznie ustalany będzie szczegółowy plan koniecznych remontów uwzględniający realne możliwości finansowe Gminy.

Aktualnie budynek przy placu Mickiewicza 32A znajduje się w bardzo złym stanie technicznym. W związku z tym budynek ten przeznaczony zostanie do rozbioru, co wiązać się będzie z koniecznością dostarczenia 2 lokali zamiennych dla rodzin w nim zamieszkujących. Planowane jest w stosunku do jednolokalowego budynku przy ul. Grunwaldzkiej 13 oraz 2 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych Męczenników 7 oraz Marchlewskiego 1/5 przeprowadzić zamiany pomiędzy najemcami, którzy nie wyrażają woli skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu, a innymi najemcami, którzy zobowiążą się do nabycia zamienionego lokalu.

Gmina Miasto Działdowo będzie również na wniosek użytkownika P.G.K. i M. Sp. z o.o. partycypować w kosztach remontów budynków będących przedmiotem prawa użytkowania.

8. W okresie objętym Programem nie przewiduje się istotnych zmian w zasadach zarządzania lokalami i budynkami.

## **Rozdział VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:

- 1) czynszu najmu za lokale mieszkalne,
- 2) czynszu najmu za lokale użytkowe,
- 3) środki finansowe z budżetu Gminy,
- 4) wpływy z reklam,
- 5) inne środki pozyskane z zewnątrz.

2. Zakłada się dofinansowanie z budżetu Gminy na:

- 1) wykonanie remontów kapitalnych i modernizacyjnych budynków,
- 2) pokrycie kosztów budowy lokali socjalnych,
- 3) pokrycie kosztów związanych z nakładami inwestycyjnymi na adaptację i budowę lokali mieszkalnych.

3. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki pochodzące z Unii Europejskiej środki z funduszu ochrony środowiska w ramach programu termomodernizacji oraz dotacje celowe z budżetu państwa na następujące zadania własne:

- 1) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- 2) zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych,
- 3) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

4. Biorąc pod uwagę realne wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych można oszacować następującą wysokość wpływów w kolejnych latach

Tabela Nr 9 Wpływy z tytułu najmu lokali.

Lp.	Źródło finansowania	2006 r. inflacja 3 %	2007 r. Inflacja 2,5 %	2008 r. Inflacja 2,5 %	2009 r. Inflacja 2,5 %	2010 r. Inflacja 2 %	2011 r. Inflacja 2 %	2012 r. Inflacja 2 %
1.	Roczne wpływy z najmu lokali:							
	a) mieszkalnych i socjalnych	997,90	956,7	954	951,20	943,80	936,20	910,20
	b) użytkowych	53,1	67,7	69,4	71,10	72,50	74,00	75,50
	RAZEM	1.051,00	1.024,40	1.023,40	1.022,30	1.016,30	1.010,20	985,70
2.	Korekta wpływów z uwagi na nieściągalność	199,4	191,20	190,70	190,10	188,60	185,60	180,40
	OGÓŁEM	851,60	833,2	832,70	832,2	827,70	824,60	805,30

Powyższa tabela ujmuje wyłącznie wpływy z tytułu najmu i korekty wpływów z tytułu nieściągalnych należności. Nie uwzględnia natomiast wpływów z tytułu opłat niezależnych od właściciela, tj. mediów oraz korekt z tytułu nieuregulowanych z tej części należności.

## Rozdział VIII

### Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Wydatki w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne będą zależały od wysokości wpływów z opłat czynszowych, eksploatacyjnych i funduszu remontowego oraz innych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej wymienionych w tabeli Nr 9.

Podstawą określenia wydatków na kolejne lata oraz harmonogramu realizacji remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stanowią będą wpisy w ksiązkach obiektów po dokonanych przeglądach okresowych oraz analiza kosztów utrzymania zasobów gminnych w poprzednich latach.

Zestawienie ukazujące poszczególne koszty utrzymania zasobów Gminy i źródła ich finansowania przedstawia poniższa tabela.

Tabela Nr 10 Koszty utrzymania zasobów gminnych w latach 2006 – 2012

lata	ROK 2006			ROK 2007			ROK 2008			ROK 2009			ROK 2010			ROK 2011			ROK 2012		
Koszty	w tys. zł.	%	zł/m <sup>2</sup>	w tys. zł.	%	zł/m <sup>2</sup>	w tys. zł.	%	zł/m <sup>2</sup>	w tys. zł.	%	zł/m <sup>2</sup>	w tys. zł.	%	zł/m <sup>2</sup>	w tys. zł.	%	zł/m <sup>2</sup>	w tys. zł.	%	zł/m <sup>2</sup>
1. Remonty i modernizacje	5,0	0,5	0,1	7,0	0,8	0,2	7,0	0,7	0,2	7,0	0,7	0,2	8,0	0,8	0,2	8,0	0,8	0,3	-	-	-
2. Eksploatacja	207	20,3	5,8	212,2	20,7	6,1	217,5	21,3	6,4	222,9	21,8	6,7	227,4	22,4	7,0	231,9	23,0	7,4	236,5	23,9	7,7
3. Zarządzanie nieruchom. wspólnymi	149,0	14,6	4,1	147,8	14,4	4,2	146,5	14,3	4,3	145,1	14,2	4,4	143,0	14,1	4,4	140,9	14,0	4,5	136,0	13,8	4,4
4. Wydatki inwestycyjne	350,0																				
5. Należności dla wspólnot	641,0	62,7	18,1	635	62,0	18,2	629,3	61,6	18,5	623,4	61,1	18,8	614,4	60,5	19,0	605,2	60,0	19,2	595,8	60,0	19,5
6. Płace	20,0	1,9	0,5	21,0	2,1	0,6	21,0	2,1	0,6	22,0	2,2	0,7	22,0	2,2	0,7	22,0	2,2	0,7	23,0	2,3	0,8
OGÓŁEM	1022	100	28,6	1023	100	29,3	1021,3	100	30,0	1020,4	100	30,8	1014,8	100	33,8	1008	100	32,1	991,3	100	32,4

Niewykonanie planu przychodów spowoduje zmniejszenie kwoty przeznaczonej na remonty lub konieczność zwiększenia dofinansowania z budżetu Gminy

W tabeli nie uwzględniono wpływów z tytułu dofinansowania z budżetu Gminy, ani też wydatków na inwestycje (remonty i modernizację), które stanowią przedmiot odrębnych prognoz, omówiony w rozdziale III.

## Rozdział IX

### Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

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

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Miejskiej Działdowo
- 2) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże i budynki gospodarcze, a także kosztów zarządu zasobem mieszkaniowym,

3) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,

4) poprawa warunków mieszkaniowych i standardu lokali mieszkalnych,

5) dalsze udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,

6) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, budynkach jedno i dwurodzinnych oraz budynkach w pogorszonym stanie technicznym.

2. W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się następujący wykaz działań priorytetowych:

1) remonty dachów i wymiany pokrycia,

2) docieplenie ścian i remonty elewacji,

3) remonty klatek schodowych,

4) przebudowa pieców kaflowych,

5) modernizacja i wymiana instalacji wewnętrznych,

6) bieżące naprawy i usuwanie awarii.

3. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów, gdyż decyzje w tym zakresie będą podejmowane w przypadku zaistnienia takiej konieczności na bieżąco.

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się system zamiany lokali, który przewiduje prowadzenie działań w zakresie:

1) zamiany pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, zamieszkującymi w lokalach zbyt dużych w stosunku do potrzeb ich gospodarstwa w celu likwidacji dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami ich gospodarstwa domowego;

2) zamiany pomiędzy najemcami lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych lub zamieszkującymi w jedno lokalowych budynkach komunalnych, którzy nie wyrażają woli skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu, a innymi najemcami, którzy zobowiązują się do nabycia zamienionego lokalu, w wyniku czego nastąpi znaczne zmniejszenie się istniejącego komunalnego zasobu lokali mieszkalnych;

3) zamiany pomiędzy zadłużonymi najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy a innymi najemcami, w celu uniknięcia rozwiązania z zadłużonym najemcą stosunku najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego o opróżnienie lokalu. Osobą, z którą lokal ma być zamieniony może być inny mieszkaniec Gminy, który spłaci zaległości czynszowe dłużnika, przy czym z inicjatywą dokonania takiej zamiany może wystąpić właściciel lokalu;

4. Realizacja prawomocnych orzeczeń sądowych o eksmisji z lokali spółdzielczych i prywatnych wiążąca się z koniecznością zabezpieczenia lokali socjalnych z zasobu gminnego będzie następowała sukcesywnie według możliwości.

5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach określona jest w rozdziale IV niniejszego Programu.

6. W pierwszej kolejności należy zmierzać do sprzedaży lokali w budynkach mieszkalnych gdzie:

1) znajduje się jeden lokal niewykupiony, a pozostałe zostały sprzedane na rzecz ich najemców;

2) znajduje się od dwóch do pięciu lokali niewykupionych, a pozostałe zostały sprzedane na rzecz najemców;

W przypadku, gdy najemca w budynku, w którym znajduje się niewykupiony lokal mieszkalny nie wyrazi woli wykupu na własność stanowić to będzie podstawę do wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

## **Rozdział X**

### **Podsumowanie**

Organizacja i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy wymaga wprowadzenia nowych zasad finansowania i stworzenia mechanizmów działania nastawionych na wzrost efektywności świadczonych usług.

W tym celu należy dążyć do:

1) wzrostu udziału własności prywatnej w ogólnej puli mieszkań w Gminie Miasto Działdowo poprzez sprzedaż mieszkań komunalnych dotychczasowym najemcom,

2) wspomagania mechanizmów finansowania mieszkalnictwa i lepszego dostosowania go do możliwości grup o niższych i średnich dochodach.

3) racjonalizacji gospodarowania środkami z budżetu Gminy, szczególnie tych przeznaczonych na techniczne utrzymanie i remonty zasobów komunalnych,

4) promocji budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez sektor prywatny,

5) stworzenia efektywnego modelu zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Działdowo.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**Przewodnicząca Rady  
Teresa Bartkowska**