

Załącznik Nr 1 do Uchwały

nr / /2016

Rady Miejskiej w Giżycku



**STRATEGIA MIESZKANIOWA
MIASTA GIŻYCKA**

***Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem miasta Giżycka
na lata 2017 – 2021***

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§1

Wprowadzenie wraz z omówieniem uregulowań formalnoprawnych

1. Jednym z podstawowych, a jednocześnie najdroższych dóbr niezbędnych do prawidłowej egzystencji członków wspólnoty samorządowej jest mieszkanie. Dostępność mieszkania ujmowana jako wypadkowa wskaźnika jego przeciętnej ceny do przeciętnego wynagrodzenia czyni z mieszkania dobro o charakterze trudno osiągalnym dla znacznej części członków wspólnoty samorządowej. Tym samym tworzenie przez gminę warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest jednym z podstawowych, ale i najbardziej wymagających wyzwań.

2. Prowadzenie polityki zmierzającej do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałanie bezdomności, wspieranie rozwoju budownictwa socjalnego oraz popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania jest obowiązkiem władz publicznych nałożonym postanowieniem art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997r. (Dz. U. z 1997 Nr 78, poz. 483 ze zm.).

W odniesieniu do gminnej wspólnoty samorządowej obowiązek ten znajduje odzwierciedlenie w art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016, poz. 446 ze zm.) przewidującym, iż jednym z zadań własnych gminy są sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego.

Skonkretyzowanie powinności Gminy we wskazanym wyżej obszarze zawierają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz.1610). Artykuł 4 ustawy przewiduje bowiem, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia także lokale socjalne i lokale zamiennie, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046§4 ustawy z dnia 17 listopada 1964r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014r., poz. 101 ze zm.), gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie albo noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.

Przytoczona regulacja wyznacza więc zakres gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy, w ramach którego winny być realizowane ustawowe obowiązki zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych, jak również zaspokajane potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, nie zaś wszystkich gospodarstw domowych, niezależnie od ich dochodów. Działania gminy w tym obszarze winny być nadto podejmowane w zgodzie z zasadami prawidłowej gospodarki wyznaczonymi przepisem art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 1774 ze zm.).

3. Jednym z instrumentów do podjęcia działań w zakresie zaspokajania mieszkaniowych potrzeb gminy jest wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który zgodnie z art. 21 ust 2 ustawy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

4. Niniejszy Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym (dalej – Program) zawiera wszystkie wymagane ustawowo elementy. Nadto wskazuje i opisuje inne kierunki działań, których realizacja może się przyczynić do prawidłowego i racjonalnego gospodarowania zasobem oraz wpisuje się w Strategię Zrównoważonego Rozwoju Miasta Giżycka przyjętą uchwałą Rady Miejskiej w Giżycku Nr XXVII/106/2016 z dnia 28 września 2016r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta Giżycka na lata 2015-2025.

§2 Cel regulacji

Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Miejskiej Giżycko (dalej – Gmina) w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w latach 2017-2021.

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

§3 Posiadany zasób

1. Mieszkaniowy zasób Gminy objęty niniejszym Programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów, tj. osób fizycznych i prawnych. Wielkość

i strukturę mieszkaniowego zasobu Gminy, jak również zmiany w zasobie w perspektywie czasowej ostatnich lat przedstawia tabela nr 1.

Zasób mieszkaniowy Gminy ogółem w latach 2012 – 2016 (tabela nr 1)

l.p	Wyszczególnienie		2012r.	2013r.	2014r.	2015r.	stan na dzień 30.09.2016r.
1.	liczba budynków ogółem		157	157	153	154	154
	w tym :	stanowiących własność Gminy,	34	34	34	34	34
		stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,	121	121	117	118	118
		stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych	2	2	2	2	2
2.	liczba lokali mieszkalnych ogółem		693	668	648	642	637
	w tym :	w budynkach stanowiących własność gminy,	256	256	256	256	256
		w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,	417	392	372	366	361
		w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych	20	20	20	20	20

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

2. W zarządzie jednostek organizacyjnych Gminy znajdują się 2 mieszkania: Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji (1 lokal mieszkalny) oraz Miejski Zespół Obsługi Szkół i Przedszkoli (1 lokal mieszkalny: w SP 7).

3. Zestawienie lokali komunalnych wraz z położeniem oraz uwzględnieniem struktury własności budynków - wg stanu na dzień 30 września 2016r. obrazują poniższe tabele nr 2 i 3. W tabeli nr 2 przedstawiono wykaz lokali w budynkach stanowiących w całości własność Gminy, w tabeli nr 3 zaś wykaz lokali w budynkach wspólnotowych. W tabelach zamieszczono również lokale użytkowe będące własnością Gminy, ponieważ dochody z tych lokali mają ścisły związek z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

Lokale w budynkach w 100% komunalnych (tabela nr 2)

Lp.	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²] ogółem	ilość lokali mieszkalnych	powierzchnia lokali mieszkalnych [m ²]	ilość lokali użytkowych	powierzchnia lokali użytkowych [m ²]
1.	al. 1 Maja 1(Kapl.cm.)	42,16	0	0	1	42,16
2.	Białostocka 15	175,00	4	175	0	0
3.	Bystry 27	210,10	0	0	3	210,1
4.	Bystry 28	260,60	0	0	1	260,6
5.	Daszyńskiego 17B	51,00	0	0	1	51
6.	Daszyńskiego 17C	131,00	0	0	1	131
7.	Daszyńskiego 27A	15,70	0	0	1	15,7
8.	Daszyńskiego 8	178,18	4	178,18	0	0
9.	Jeziorna 3	104,20	0	0	1	104,20
10.	Jeziorna 10	198,53	9	198,53	0	0

11.	Konarskiego 11	495,99	13	495,99	0	0
12.	Konarskiego 12	426,29	12	426,29	0	0
13.	Konarskiego 17	500,90	12	500,9	0	0
14.	Konarskiego 19	466,23	9	434,91	1	31,32
15.	Konarskiego 19A	378,07	12	378,07	0	0
16.	Konarskiego 23A	410,42	8	410,42	0	0
17.	Konarskiego 23B	94,20	3	94,2	0	0
18.	Konarskiego 29	255,16	6	255,16	0	0
19.	Kościuszki 2	553,49	14	553,49	0	0
20.	Królowej Jadwigi 18C	437,80	10	437,8	0	0
21.	Łuczańska 2	613,42	12	613,42	0	0
22.	Łuczańska 7	68,59	1	68,59	0	0
23.	Mickiewicza 37	676,10	11	676,1	0	0
24.	Nowowiejska 1	346,04	9	346,04	0	0
25.	Nowowiejska 29B	373,00	10	373	0	0
26.	Olsztyńska 13A	337,87	6	337,87	0	0
27.	Olsztyńska 6A	101,70	0	0	1	101,7
28.	Pionierska 16A	116,70	2	116,7	0	0
29.	Plac Dworcowy 2 (budynek z szaletami)	214,36	0	0	3	214,36
30.	Plac Grunwaldzki 5	619,82	14	619,82	0	0
31.	Plac Targowy 2	80,96	0	0	1	80,96
32.	Pocztowa 3	523,04	0	0	11	523,04
33.	Sikorskiego 3A-byle przedszkole	607,00	0	0	1	607
34.	Smętka 12A	370,37	15	370,37	0	0
35.	Smętka 14	99,28	2	99,28	0	0
36.	Suwalska 21	570,34	0	0	7	570,34
37.	Suwalska 21	223,95	0	0	2	223,95
38.	Suwalska 21	7,24	0	0	1	7,24
39.	Szarych Szeregów 15	69,10	0	0	1	69,1
40.	Szarych Szeregów 17	126,03	7	126,03	0	0
41.	Warmińska 18	143,72	8	143,72	0	0
42.	Warszawka 14	493,18	3	368,93	1	124,25
43.	Warszawska 11A	337,46	7	310,13	1	27,33
44.	Warszawska 15B	85,13	3	85,13	0	0
45.	Warszawska 17A	190,16	6	190,16	0	0
46.	Warszawska 19A	86,89	2	86,89	0	0
47.	Warszawska 22A	163,62	2	88,33	8	75,29
48.	Warszawska 26A	161,42	4	161,42	0	0
49.	Wilanowska 2	30,80	1	30,8	0	0
50.	Wilanowska 4	444,81	11	417,81	1	27
51.	Wilanowska 6	436,28	13	436,28	0	0
52.	Wilanowska 8	447,61	11	447,61	0	0
53.	Wodociągowa 15	1828,79	0	0	3	1828,79
54.	Wodociągowa 17	2344,07	0	0	31	2344,07
	Razem	17939,03	276	11053,37	73	7670,5

Lokale w budynkach wspólnotowych (tabela nr 3)

Lp.	Adres nieruchomości	Powierzchnia lokali [m ²]			ilość kom. lok. miesz.	pow. kom. lok. miesz. [m ²]	ilość kom. lok. użyt.	pow. kom. lok. użyt. [m ²]
		Ogółem	Miasta	Własnościowa				
1.	Armii Krajowej 4a	1012,3	60,07	952,23	1	60,07	0	0
2.	Armii Krajowej 7	919,68	233,34	686,34	4	233,34	0	0
3.	Armii Krajowej 8	1189,95	205,8	984,15	2	132,56	1	73,24
4.	Armii Krajowej 8A	643,63	323,61	320,02	6	323,61	0	0
5.	aleja 1 Maja 1	734,6	78,72	655,88	1	78,72	0	0
6.	aleja 1 Maja 2a	1253,14	58,78	1194,36	1	58,78	0	0
7.	aleja 1 Maja 4	2685,55	323,24	2362,31	5	215,95	1	107,29
8.	Białostocka 6	439,18	152,43	286,75	2	152,43	0	0
9.	Białostocka 7	1006,33	16,87	989,46	1	16,87	0	0
10.	Białostocka 22	303,22	199,98	103,24	3	199,98	0	0
11.	Bohaterów 11	687,52	114,47	573,05	2	114,47	0	0
12.	Daszyńskiego 5	649,37	57,24	592,13	1	57,24	0	0
13.	Daszyńskiego 10	817,21	125,31	691,9	3	125,31	0	0
14.	Daszyńskiego 10a	801,84	77,2	724,64	2	77,2	0	0
15.	Daszyńskiego 10b	825,78	113,17	712,61	3	113,17	0	0
16.	Daszyńskiego 12	933,28	129,09	804,19	3	129,09	0	0
17.	Daszyńskiego 12a	814,47	295,97	518,5	7	295,97	0	0
18.	Daszyńskiego 27	2274	169,55	2104,45	3	169,55	0	0
19.	Dąbrowskiego 3	1376,14	181,87	1194,27	1	46,49	1	135,38
20.	Dąbrowskiego 4	544,77	390,24	154,53	9	366,14	1	24,1
21.	Dąbrowskiego 5	567,76	134,62	433,14	3	134,62	0	0
22.	Dąbrowskiego 6	1204,67	474,70	729,97	10	474,70	0	0
23.	Dąbrowskiego 7	624,91	216,26	408,65	4	216,26	0	0
24.	Dąbrowskiego 13	673,94	129,28	544,66	3	129,28	0	0
25.	Dąbrowskiego 17	789,57	94,44	695,13	2	94,44	0	0
26.	Gdańska 11	1764,5	966,78	797,72	0	0	6	966,78
27.	Gdańska 12	432,66	87,11	345,55	2	87,11	0	0
28.	Gdańska 16	543,95	38,96	504,99	1	38,96	0	0
29.	Jeziorna 5	802,7	304,87	497,83	6	304,87	0	0
30.	Jeziorna 5A	117,59	31,16	86,43	1	31,16	0	0
31.	Jeziorna 5C	170,56	31,92	138,64	1	31,92	0	0
32.	Kętrzyńskiego 1	2207,71	29,01	2178,7	0	0	1	29,01
33.	Kętrzyńskiego 1a	1784,81	104,11	1680,7	2	104,11	0	0
34.	Kętrzyńskiego 2	738,09	73,07	665,02	1	73,07	0	0
35.	Kętrzyńskiego 11	398,91	86,72	312,19	2	86,72	0	0
36.	Kolejowa 4	454,69	62,51	392,18	1	62,51	0	0
37.	Kombatantów 7	1726,32	397,55	1328,77	6	317,90	3	79,65
38.	Królowej Jadwigi 21	1725,38	488,08	1237,3	8	488,08	0	0
39.	Konarskiego 1	511,96	145,6	366,36	3	145,6	0	0
40.	Konarskiego 7	455,91	44,2	411,71	1	44,2	0	0
41.	Konarskiego 9	256,48	84,36	172,12	2	84,36	0	0
42.	Konarskiego 10	267,6	48,5	219,1	1	48,5	0	0
43.	Konarskiego 16	1619,85	118,56	1501,29	2	118,56	0	0
44.	Konarskiego 18	1009,35	40,64	968,71	1	40,64	0	0
45.	Konarskiego 20	326,61	104,85	221,76	2	104,85	0	0
46.	Konarskiego 24	227,97	145,83	82,14	2	145,83	0	0
47.	Konarskiego 31	671,37	368,55	302,82	10	368,55	0	0
48.	Koszarowa 1	500,7	33,65	467,05	1	33,65	0	0

49.	Koszarowa 4	574,48	83,45	491,03	2	83,45	0	0
50.	Kościuszki 11	511,46	74,38	437,08	1	74,38	0	0
51.	Mickiewicza 6	2063,4	46,8	2016,6	1	46,8	0	0
52.	Mickiewicza 10	1286,03	149,67	1136,36	0	0	1	149,67
53.	Mickiewicza 12	700,44	348,3	352,14	8	348,3	0	0
54.	Mickiewicza 16	483,51	154,19	329,32	3	154,19	0	0
55.	Mickiewicza 20	283,43	100,66	182,77	2	100,66	0	0
56.	Mickiewicza 29	486,85	234,35	252,5	3	234,35	0	0
57.	Mickiewicza 31	954,89	322,14	632,75	3	205,04	1	117,1
58.	Mickiewicza 31a	127,05	62,05	65	1	62,05	0	0
59.	Mickiewicza 37a	128,2	34,7	93,5	0	0	1	34,7
60.	Mickiewicza 41	562,6	125,6	437	3	125,6	0	0
61.	Mazurska 2	760,85	40,04	720,81	1	40,04	0	0
62.	Mazurska 3	400,28	89,88	310,4	2	89,88	0	0
63.	Mazurska 5	637,01	117,90	519,11	3	117,90	0	0
64.	Mazurska 7	630,08	39,96	590,12	1	39,96	0	0
65.	Nowowiejska 3	482,74	441,97	40,77	8	441,97	0	0
66.	Nowowiejska 12	580,11	204,65	375,46	4	204,65	0	0
67.	Nowowiejska 14	581,54	85,76	495,78	2	85,76	0	0
68.	Nowowiejska 23	535,92	31,85	504,07	1	31,85	0	0
69.	Nowowiejska 31	166,22	42,59	123,63	1	42,59	0	0
70.	Nowowiejska 33	588,08	181,26	406,82	5	181,26	0	0
71.	Olsztyńska 19	313,42	112,76	200,66	1	112,76	0	0
72.	os. XXX lecia 5	2137,75	116,2	2021,55	3	116,2	0	0
73.	Plac Dworcowy 3	1155,6	51,21	1104,39	1	51,21	0	0
74.	Plac Grunwaldzki 1	4158,72	411,59	3747,13	2	82,19	1	329,4
75.	Plac Targowy 3	356,9	220,8	136,1	3	220,8	0	0
76.	Pionierska 1	563,98	157,81	406,17	3	157,81	0	0
77.	Pionierska 3	962,59	107,81	854,78	1	54,21	1	53,6
78.	Pionierska 7	449,84	54,05	395,79	1	54,05	0	0
79.	Pionierska 8	979,99	142,99	837	3	142,99	0	0
80.	Pionierska 18	613,17	109,3	503,87	2	109,3	0	0
81.	Staszica 2	581,06	471,53	109,53	7	471,53	0	0
82.	Staszica 4	758,62	369,23	389,39	5	369,23	0	0
83.	Suwalska 9	554,33	196,63	357,7	4	196,63	0	0
84.	Suwalska 9b	107,3	36,5	70,8	1	36,5	0	0
85.	Suwalska 14	990,78	115,56	875,22	3	115,56	0	0
86.	Sikorskiego 3	1628,29	441,3	1186,99	3	117,76	1	323,54
87.	Sikorskiego 4	904,79	273,46	631,33	5	273,46	0	0
88.	Sikorskiego 5	452,27	122,27	330	3	122,27	0	0
89.	Sikorskiego 6	855,16	47,32	807,84	1	47,32	0	0
90.	Słowiańska 17	251,48	206,1	45,38	5	206,1	0	0
91.	Smętka 1	1151,02	237,56	913,46	4	237,56	0	0
92.	Smętka 6	686,99	137,67	549,32	9	137,67	0	0
93.	Smętka 10	415,69	358,82	56,87	9	358,82	0	0
94.	Smętka 11	803,02	84,42	718,6	2	84,42	0	0
95.	Smętka 12	1907,5	384,9	1522,6	9	384,9	0	0
96.	Traugutta 3	1318,25	95,93	1222,32	1	95,93	0	0
97.	Traugutta 10	550,61	206,08	344,53	3	206,08	0	0
98.	Traugutta 14	889,82	289,31	600,51	5	289,31	0	0
99.	Traugutta 16	701,56	217,86	483,7	4	217,86	0	0
100.	3 Maja 3	276,56	30,7	245,86	1	30,7	0	0

101.	3 Maja 4	1302,68	282,99	1019,69	4	258,61	1	24,38
102.	3 Maja 15	746,78	99,06	647,72	2	99,06	0	0
103.	3 Maja 42	414,17	126,37	287,8	2	126,37	0	0
104.	3 Maja 28	339,12	58,17	280,95	1	58,17	0	0
105.	Warszawska 1	2354,81	39,2	2315,61	1	39,2	0	0
106.	Warszawska 3	476,82	46,59	430,23	1	46,59	0	0
107.	Warszawska 5	2077,82	331,74	1746,08	8	331,74	0	0
108.	Warszawska 7	1962,61	139,36	1823,25	1	34,82	2	104,54
109.	Warszawska 11	461,38	40,44	420,94	1	40,44	0	0
110.	Warszawska 12	270,15	219,05	51,1	7	219,05	0	0
111.	Warszawska 15	849,26	128,9	720,36	3	128,9	0	0
112.	Warszawska 15a	177,04	34,54	142,5	1	34,54	0	0
113.	Warszawska 16	461,57	114,05	347,52	2	114,05	0	0
114.	Warszawska 19	279,78	117,96	161,82	2	117,96	0	0
115.	Warszawska 20	482,51	195,28	287,23	4	195,28	0	0
116.	Warszawska 21	561,14	128,06	433,08	3	128,06	0	0
117.	Warszawska 22	606,07	185,59	420,48	4	185,59	0	0
118.	Warszawska 24	729,91	235,03	494,88	4	235,03	0	0
119.	Warszawska 26	672,07	197,58	474,49	4	197,58	0	0
120.	Warszawska 29	1037,19	58,66	978,53	1	34,82	1	23,84
121.	Wyzwolenia 6	496,66	222,80	273,86	4	222,80	0	0
122.	Wyzwolenia 14	463,27	207,5	255,77	4	207,5	0	0
RAZEM		100713,52	20221,58	80491,94	361	17645,36	24	2576,22

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

4. W ramach zasobu przedstawionego w tabelach 1-3 wyodrębniono bazę lokali socjalnych.

Lokale socjalne w latach 2012- 2016 (tabela nr 4)

Lp.	Wyszczególnienie	Ros				
		2012	2013	2014	2015	stan na 30.09.2016
1.	Liczba lokali socjalnych wyodrębnionych w zasobie mieszkaniowym Gminy	107	107	111	106	88

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

W mieszkaniowym zasobie Gminy wyodrębnione zostały budynki (tabela nr 8), w których poszczególnym lokalom przyznano status mieszkań socjalnych (jest to zmienna pula mieszkań). Wykaz lokali, które zostały wyodrębnione z zasobu mieszkaniowego z przeznaczeniem na lokale socjalnego oraz lokali, które mogą być wykorzystywane jako lokale socjalne określa zarządzenie Burmistrza Miasta Giżycka z dnia 13 grudnia 2016 r. w sprawie wydzielenia z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Giżycko lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne.

§4

Prognoza dotycząca wielkości zasobu

1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu winna być określana w oparciu o zasób istniejący, przewidywane uszczuplanie tego zasobu w następstwie zbycia lokali oraz zakres potrzeb mieszkaniowych. Zakres potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy, w szczególności obowiązek dostarczenia lokali socjalnych dla osób objętych sądowymi wyrokami eksmisyjnymi, obowiązek zapewnienia w ramach postępowania egzekucyjnego pomieszczeń tymczasowych dla osób eksmitowanych, którym sąd nie przyznał prawa do lokalu socjalnego oraz liczba złożonych wniosków o wynajęcie lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy.

Realizacja obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego (tabela nr 5)

Lp.	Wyszczególnienie	Rok				
		2012	2013	2014	2015	stan na dzień 30.09.2016
1.	Liczba lokali socjalnych dostarczonych w wyniku realizacji wyroków sądowych orzekających eksmisję, w tym z lokali:	18	9	8	2	8
	- stanowiących zasób mieszkaniowy gminy,	10	6	4	2	5
	- stanowiących spółdzielczy zasób mieszkaniowy,	3	2	2	0	3
	- z lokali będących własnością osób fizycznych i prawnych	5	1	2	0	0
2.	Liczba wyroków sądowych niezrealizowanych, w tym:	41	58	71	80	70
	- z prawem do lokalu socjalnego	39	56	68	74	62
	- bez prawa do lokalu socjalnego	2	2	3	6	8

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

Wnioskodawcy ubiegający się o wynajem mieszkań komunalnych w latach 2012-2016 (tabela nr 6)

Lp.	Wyszczególnienie	Rok				
		2012	2013	2014	2015	Stan na dzień 30.09.2016
1.	Liczba wnioskodawców ubiegających się w ciągu roku o najem lokalu, według stanu na dzień 31 grudnia	35	34	30	59	33
2.	Liczba rozpatrzonych pozytywnie wniosków, według stanu na dzień 31 grudnia	2	4	2	3	2
3.	Liczba wniosków zrealizowanych, tj. zakończonych zawarciem z wnioskodawcą umowy najmu, według stanu na dzień 31 grudnia	2	4	2	3	2
4.	Liczba wniosków rozpatrzonych negatywnie, według stanu na dzień 31 grudnia	33	30	28	56	31

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

2. Zgodnie z uchwałą XVIII/3/12 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 15 marca 2012 roku o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Giżycka, z późniejszymi zmianami, nie jest przewidziana lista osób oczekujących na wynajęcie lokalu mieszkalnego, a składane przez zainteresowanych wnioski dotyczą konkretnego lokalu. W związku z tym, w danym roku możliwe jest złożenie wniosku przez tą samą osobę na różne lokale mieszkalne przeznaczone w tym okresie do wynajęcia.

3. W odniesieniu do lokali socjalnych zmiany stanu faktycznego dotyczące poszczególnych lokali niosące za sobą określone konsekwencje prawne sprawiają, że status lokalu po upływie okresu obowiązywania umowy stanowiącej podstawę jego zakwalifikowania jako lokalu socjalnego jest uzależniony od sytuacji majątkowej osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego najemcy. Tym samym baza lokali socjalnych nie ma stałego charakteru i podlega dynamicznym zmianom w zależności od sytuacji majątkowej najemców oraz ewentualnego opróżniania przez najemców dotychczas zajmowanych lokali.

4. W zależności od potrzeb związanych z koniecznością wywiązywania się przez Gminę z zadań ustawowych (w szczególności obowiązku wskazania lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądowego przyznającego takie uprawnienie osobie eksmitowanej) jako lokale socjalne mogą być wynajmowane również inne lokale wchodzące w skład zasobu. Cechą odróżniającą je od pozostałych lokali z zasobu jest w tym wypadku okres, na który zawierana jest umowa (czas oznaczony) oraz stawka czynszu (nieprzekraczająca połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie).

5. Obowiązujące, przytoczone powyżej zasady przeznaczania lokali będą kontynuowane, w celu umożliwienia elastycznego i racjonalnego dysponowania zasobem.

6. Z uwagi na uregulowania formalnoprawne w pierwszym rzędzie przewiduje się konieczność powiększania zasobu lokali socjalnych oraz zabezpieczenie podstawowej bazy pomieszczeń tymczasowych. Zgodnie bowiem z regulacją ustawową sądy powszechne w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia (w takim wypadku w ramach postępowania egzekucyjnego na Gminie może spoczywać obowiązek dostarczenia pomieszczenia tymczasowego). Niewykonanie przez Gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego bądź pomieszczenia tymczasowego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania.

7. Zakres potrzeb mieszkaniowych związanych z przytoczonymi wyżej uregulowaniami formalnoprawnymi przedstawia się następująco: Na dzień 30.09.2016r. łącznie zarejestrowano 70 wyroków o eksmisję (w tym 8 wyroków bez prawa do lokalu socjalnego), które obejmowały łącznie 284 osoby. Łączna minimalna powierzchnia mieszkalna do zapewnienia w ramach lokali socjalnych na podstawie zarejestrowanych wyroków sądowych w chwili obecnej wynosi 1420 m². Należy przyjąć, że powierzchnia ta będzie się zwiększała z uwagi na przewidywane kolejne wyroki sądowe nakładające na Gminę obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego. Zobrazowanie zakresu potrzeb dotyczących ilości lokali socjalnych stanowi odniesienie się do ilości wyroków eksmisyjnych z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego zgłoszonych do realizacji. Powyższe odniesienie wskazuje, że aktualny zakres potrzeb kształtuje się na poziomie 62 lokali o różnej powierzchni.

8. Szacunkowa ilość osób ubiegająca się o wynajęcie komunalnego lokalu mieszkalnego na podstawie złożonego wniosku o wynajem wynosi ok. 100 osób. Przy przyjęciu ok. 8 m² powierzchni na mieszkańca łączna szacunkowa wysokość potrzeb mieszkaniowych w tym zakresie obejmuje lokale mieszkalne, zbiorczo o powierzchni ok. 800m² powierzchni mieszkalnej. Wielkość potrzeb w zakresie lokali mieszkalnych ustalona na podstawie ilości wnioskodawców ubiegających się o najem lokalu wskazuje na konieczność pozyskania do zasobu co najmniej 33 lokali.

9. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy w wielkości umożliwiającej wykonywanie określonych w ustawie zadań własnych wyodrębnia się zasób mieszkań docelowo czynszowych, które nie będą podlegać prywatyzacji. Docelowa wielkość wyodrębnionego w tym celu zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem liczby lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych i zamiennych została przedstawiona w tabelach nr 7 i 8.

Lokale mieszkalne (tabela nr 7)

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań komunalnych		Przeznaczenie mieszkań
		aktualnie	docelowo	
1.	Królowej Jadwigi 18C	10	10	Osoby uprawnione

2.	Nowowiejska 29B	10	10	Osoby uprawnione
3.	Olsztyńska 13A	6	6	Osoby uprawnione
4.	Smętka 12	9	9	Osoby uprawnione
5.	Smętka 12A	15	15	Osoby uprawnione
6.	I Dywizji im. T. Kościuszki 2	15	15	Osoby uprawnione
RAZEM		65	65	

Lokale socjalne/zamienne/ pomieszczenia tymczasowe (tabela nr 8)

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań socjalnych		Przeznaczenie mieszkań
		aktualnie	Docelowo do 31.12.2021r.	
1.	Jeziorna 10	9	9	Osoby bez tytułu prawnego**
2.	Konarskiego 11	6	10	Osoby uprawnione
3.	Konarskiego 12	4	10	Osoby uprawnione
4.	Konarskiego 17	2	9	Osoby uprawnione
5.	Konarskiego 19	5	8	Osoby uprawnione
6.	Konarskiego 19A	6	6	Osoby uprawnione
7.	Konarskiego 23B	2	3	Osoby uprawnione
8.	Konarskiego 23A	1	6	Osoby uprawnione
9.	Konarskiego 29	0	4	Osoby uprawnione
10.	Koszarowa 4	1	0	Osoby uprawnione
11.	Łuczańska 7	1	1	Osoby uprawnione
12.	Mickiewicza 12	2	0	Osoby uprawnione
13.	Mickiewicza 31A	1	0	Osoby uprawnione
14.	Mickiewicza 37	1	11	Osoby uprawnione
15.	Nowowiejska 1	3	7	Osoby uprawnione
16.	Nowowiejska 3	0	6	Osoby uprawnione
17.	Plac Grunwaldzki 5	2	2	Osoby uprawnione
18.	Smętka 10	3	8	Osoby uprawnione
19.	Staszica 2	0	8	Osoby uprawnione
20.	Szarych Szeregów 17	7	7	Osoby bez tytułu prawnego
21.	Warmińska 18	7	8	Osoby bez tytułu prawnego

22.	Warszawska 11A	3	7	Osoby uprawnione
23.	Warszawska 15B	3	0	Osoby uprawnione
24.	Warszawska 17A	2	6	Osoby uprawnione
25.	Warszawska 19A	1	0	Osoby uprawnione
26.	Warszawska 22A	0	2	Osoby uprawnione
27.	Warszawska 26A	1	0	Osoby uprawnione
28.	Wilanowska 2	0	1	Osoby uprawnione
29.	Wilanowska 4	4	11	Osoby uprawnione
30.	Wilanowska 6	7	13	Osoby uprawnione
31.	Wilanowska 8	4	10	Osoby uprawnione
RAZEM		88	173	

* dotyczy osób uprawnionych do lokali socjalnych/zamiennych

** dotyczy osób wobec których istnieje obowiązek dostarczenia pomieszczeń tymczasowych

10. Na podstawie przedstawionych danych oraz przyjętych założeń możliwy prognozowany stan zasobu przedstawia się następująco:

Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2016-2021 na koniec każdego z poszczególnych lat (tabela nr 9)

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	Liczba lokali wchodzących w skład zasobu (z uwzględnieniem lokali socjalnych)	637	627	617	607	597	587
2	Liczba lokali socjalnych wchodzących w skład zasobu	88	105	122	139	156	173

Założenia:

- stan wyjściowy: liczba lokali mieszkalnych ogółem na dzień 30.09.2016r.;
- zastosowanie przyjętego, stałego, rocznego wskaźnika sprzedaży lokali na podstawie uśrednionych danych ze sprzedaży z lat 2012-2016 (14);
- zastosowanie stałego, rocznego wskaźnika pozyskiwania lokali (4) w oparciu o założenie pozyskania do zasobu w okresie objętym Programem 20 nowych lokali;
- przyjęcie założenia, że w następstwie kapitalnego remontu budynku przy ul. I Dywizji Im. T. Kościuszki 2, pozyskania lokali, o którym mowa w pkt c) i zmian w ramach stosunków najmu oraz tzw. „odzysku lokali” pozyskiwane lokale docelowo zwiększą bazę lokali socjalnych w wymiarze 17 lokali rocznie

11. W ramach źródeł realizacji potrzeb mieszkaniowych wskazać należy także na „odzysk” lokali w ramach naturalnego ruchu ludności (m.in. eksmisje, zgony, wyprowadzki najemców). Przyjąć można, iż corocznie Gmina uzyskuje w ten sposób około 5 lokali i docelowo lokale pozyskane w ten sposób zwiększą w pierwszej kolejności bazę lokali socjalnych. Ponadto w celu odzyskania jak największej liczby lokali mieszkalnych zintensyfikowane zostaną działania polegające w szczególności na:

- a) kontroli tytułów prawnych do lokali zajmowanych przez najemców poprzez wizje w terenie oraz gromadzenie stosownej dokumentacji,
- b) wzmożeniu działań zmierzających do odzyskania lokali w drodze postępowań sądowych.

12. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy oparty na przyjętych wyżej założeniach uwzględniających aktualnie obowiązującą sytuację faktyczną i formalnoprawną oraz przewidywane możliwości finansowe dotyczące wydatkowania środków w tym obszarze. Zastrzec więc należy możliwość odstępstw od realizacji założeń prognozy w przypadku zmiany uwarunkowań.

§5

Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Zasób mieszkaniowy Miasta jest zróżnicowany, gdyż stanowią go lokale znajdujące się w budynkach pochodzących z różnych okresów, w tym w budynkach 100% komunalnych, w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Giżycko, oraz w budynkach spółdzielni mieszkaniowych. Z ogólnej liczby 154 budynków, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy 114 budynków wybudowano przed 1945 rokiem. Stanowi to 76% całego zasobu; 34 budynki powstały w okresie pomiędzy 1945 r. a 2000 r., a jedynie 3,9% budynków wzniesiono po 2000r.

Budynki i lokale mieszkalne, stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, według okresu wybudowania budynku, z uwzględnieniem wykonanych znacznych remontów, stan na dzień 30 września 2016 r. (tabela nr 10)

Liczba budynków mieszkalnych wybudowanych									
	w latach:								OGÓLEM
	przed 1945	1945- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2000	2001- 2007	2008- 2016	w budowie	
Ogółem, w tym:	117	14	10	7	3	3	0	0	154
Wyremontowanych	106	11	7	4	2	0	0	0	130
Liczba lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych									
	w latach:								OGÓLEM
	przed 1945	1945- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2000	2001- 2007	2008- 2016	w budowie	
Ogółem, w tym:	471	55	27	24	35	25	0	0	637
Wyremontowanych	198	17	21	11	0	0	0	0	247

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

2. Brak systematycznych remontów przed rokiem 1990 doprowadził do częściowej degradacji technicznej, w szczególności tej części zasobu, a działania podejmowane w kolejnych latach doprowadziły zasób do stanu technicznego umożliwiającego bezpieczne z niego korzystanie. Ponadto prowadzone działania inwestycyjne dały efekt również w postaci poprawy stanu estetycznego budynków mieszkalnych.

Wieloletnie działania remontowe doprowadziły do stanu, w którym w zasobie komunalnym nie występują budynki (z wyjątkiem budynku przy ulicy ul. I Dyw. im. T. Kościuszki 2), które z uwagi na parametry techniczne powinny być w nieodległej przyszłości przeznaczone do rozbiórki lub kapitalnego remontu. W złym stanie technicznym (z uwagi na pożar) jest wyłącznie jeden budynek – przy ul. I Dywizji im. T. Kościuszki 2. Budynek ten jest obecnie w trakcie kapitalnego remontu, który

ma zostać zakończony w maju 2017 r. Przez zły stan techniczny należy rozumieć, że w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają lub mogą zagrażać dalszemu użytkowaniu. Wyeliminowanie zagrożenia wymaga zaś rozbiórki lub wykonania kapitalnego remontu budynku w bardzo dużym zakresie. Przeważająca część zasobu jest w stanie dobrym, tzn. elementy budynku utrzymane są w należytych stanie. Celowy jest jedynie remont bieżący polegający na drobnych naprawach uzupełnieniach: konserwacja, impregnacja.

Część zasobu, tj. ok. 15% jest w stanie dostatecznym, tzn. w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest częściowy remont.

Miasto obecnie nie posiada budynków w bardzo dobrym stanie technicznym, tzn. w takim, w którym elementy budynku nie wykazują zużycia.

W zakresie stanu technicznego budynków będą podejmowane działania celem których będzie utrzymanie budynków przynajmniej w dotychczasowym stanie technicznym, tzn. niedopuszczenie do pogorszenia się stanu nieruchomości. Ponadto będą prowadzone działania zmierzające do poprawy stanu estetycznego nieruchomości oraz działania mające na celu zmniejszenie zapotrzebowania i zużycia energii cieplej w danym obiekcie budowlanym.

Budynki i lokale mieszkalne, stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, według okresu wybudowania budynku z podziałem na budynki 100% komunalne, budynki wspólnotowe i budynki spółdzielni mieszkaniowych (tabele 11,12,13)

Liczba budynków mieszkalnych 100% komunalnych wraz z lokalami									
	w latach:								OGÓLEM
	przed 1945	1945-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2007	2008-2016	w budowie	
w tym:	33	0	1	0	0	0	0	0	34
Liczba lokali	241	0	15	0	0	0	0	0	256

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

Liczba budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta wraz z lokalami									
	w latach:								OGÓLEM
	przed 1945	1945-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2007	2008-2016	w budowie	
w tym:	84	14	9	7	3	1	0	0	118
Liczba lokali	230	55	12	24	35	5	0	0	361

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

Liczba budynków mieszkalnych będących własnością spółdzielni mieszkaniowych w których miasta posiada mieszkania wraz z lokalami									
	w latach:								OGÓLEM
	przed 1945	1945-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2007	2008-2016	w budowie	
w tym:	0	0	1	0	0	2	0	0	2
Liczba lokali	0	0	0	0	0	20	0	0	20

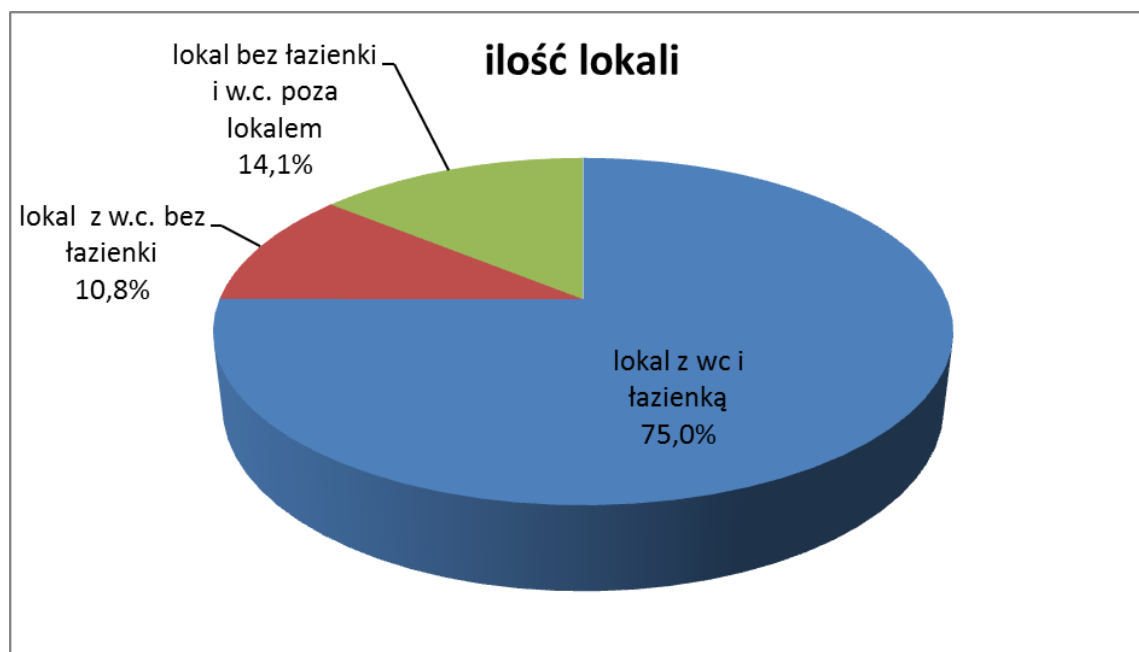
źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

3. Biorąc pod uwagę wiek budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne Gminy, to 471 z nich tzn. 73,9% usytuowanych jest w budynkach wybudowanych przed 1945 r., a jedynie 60, tzn. 9,4% w budynkach wzniesionych po 1990 r.

Mieszkania komunalne na tle pozostałych zasobów stanowią zbiorczo najstarszą część zasobu mieszkaniowego miasta. W ramach tego zasobu występuje również największy odsetek mieszkań substandardowych - uznawanych jako mieszkania zlokalizowane w budynkach o dostatecznym stanie technicznym, gęsto zaludnionych, o niskim poziomie wyposażenia. Odsetek ten ulega jednakże systematycznemu zmniejszeniu.

4. Warunki sanitarne – socjalne mieszkań Gminy nadal w sensie ogólnym odbiegają od standardów mieszkaniowych właścicieli mieszkań. Na dzień 30.09.2016r. przeciętna powierzchnia mieszkania komunalnego wynosiła około 45m². Ponadto tylko 11,5% lokali gminnych ogrzewanych jest z sieci miejskiej. Pozostałe lokale mieszkalne posiadają ogrzewanie piecowe lub centralne lokalne na opał stały bądź gazowy. 90 lokali komunalnych, co stanowi 14,1% ogólnego zasobu nie posiada łazienki i w.c. w obrębie lokalu, zaś 69 lokali, co stanowi 10,8% ogólnego zasobu posiada w obrębie lokalu same w.c. Można przyjąć, że około 25% lokali mieszkalnych odbiega w znacznym stopniu pod względem sanitarnym od obecnych standardów mieszkaniowych.

Strukturę lokali komunalnych pod względem wyposażenia sanitarnego przedstawia poniży rysunek.



5. Gmina posiada relatywnie niewielką liczbę lokali pełnostandardowych. Według stanu na 30.09.2016r. były to lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach przy ulicach: Królowej Jadwigi 18C – 10 mieszkań, Nowowiejska 29B – 10 mieszkań, Kombatantów 7 – 6 mieszkań, Królowej Jadwigi 21 – 8 mieszkań, Osiedle XXX lecia 5 – 3 mieszkania, Smętka 6 – 9 mieszkań, Smętka 12 – 9 mieszkań, Smętka 12A – 15 mieszkań, Daszyńskiego 27 – 3 mieszkania; łącznie 73 lokale mieszkalne.

Mieszkania komunalne podobnie jak i budynki komunalne pod względem technicznym są w dostatecznym i dobrym stanie technicznym. Mieszkania te po opuszczeniu przez dotychczasowego użytkownika są na bieżąco remontowane. Miasto obecnie posiada 12 mieszkań w złym stanie technicznym tzn. stanowiącym zagrożenie. Mieszkania te usytuowane są w budynku przy ul. I Dyw. im. T. Kościuszki 2 i zostały w 2012 roku rozkwaterowane. Obecnie wymieniony budynek jest w trakcie przebudowy w następstwie której powstanie 15 samodzielnych lokali mieszkalnych. Gmina uzyskała na przebudowę budynku dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego w wymiarze 45% kosztów przebudowy.

6. W aspekcie wizualnym ok. 30% lokali komunalnych jest w złym stanie technicznym. (przedstawione dane mają charakter szacunkowy, gdyż nie do wszystkich lokali udało się dostać pracownikom zarządcy nieruchomości). W lokalach tych nie występują uszkodzenia stanowiące zagrożenie dla ich użytkowników. Są to lokale wymagające przeprowadzenia bieżącej konserwacji oraz odświeżenia (odmalowania). Stan tych lokali wiąże się w przewarżającej mierze z niewykonywaniem przez najemców ustawowych obowiązków konserwacyjnych i naprawczych.

7. W zakresie prognozy stanu technicznego lokali mieszkalnych będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej lokali nieposiadających łazienki lub w.c. w obrębie lokalu i działania zmierzające do podniesienia standardu lokali oraz zmniejszenia zapotrzebowania i zużycia energii cieplnej w danym lokalu. W pierwszej kolejności łazienki będą wykonywane w zwolnionych (opróżnionych przez najemcę) lokalach.

8. W poszczególnych latach objętych Programem w odniesieniu do lokali socjalnych i pozostałych lokali prognoza zakłada osiągnięcie przyjętych wyżej założeń z uwzględnieniem realizacji w poszczególnych latach działań określonych w szczególności w tabelach: nr 14 i nr 18.

Rozdział III

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

§6

Analiza potrzeb

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczał będzie potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 290 ze zm.)

2. Priorytetowy cel remontów i inwestycji stanowi zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom lokali socjalnych, jak i pozostałych lokali wchodzących w skład zasobu. Tym samym w pierwszej kolejności prace planowane do wykonania zmierzać będą do zabezpieczenia konstrukcji budynków, zapewnienia sprawnego funkcjonowania instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego (naprawy dachów, kominów, stropów, sufitów, instalacji wodnych, elektrycznych).

3. Zestawienie potrzeb remontowych dotyczących budynków w ramach zasobu w rozbiciu na poszczególne lata objęte Programem przedstawia poniższa tabela:

Zestawienie potrzeb remontowych (tabela nr 14)

Lp.	Adres nieruchomości	Rodzaj prac	Planowany termin realizacji	Szacunkowy koszt prac (w zł)
1.	ul. Konarskiego 23 A	- remont elewacji - docieplenie ściany szczytowej	2017	70 000
2.	ul. Konarskiego 19	- remont elewacji z dociepleniem (część nieocieplona) - naprawa dojsć do budynku - remont klatki schodowej z wymianą okien	2018	100 000
3.	ul. Konarskiego 17	- remont elewacji z dociepleniem - remont klatki schodowej z wymianą okien	2018	120 000

		- wymiana zużytych stopni schodowych (jedna z dwóch klatek schodowych)		
4.	ul. Konarskiego 19A	- remont elewacji z dociepleniem (część nieocieplona) - remont klatki schodowej z wymianą okien - naprawa dojść do budynku - wymiana zużytych stopni schodowych	2019	120 000
5.	ul. Wilanowska 2	- remont dachu wraz z wymianą orywnowania i rur spustowych - ocieplenie elewacji	2019	50 000
6.	ul. Jeziorna 10	- ocieplenie elewacji - remont składów	2019	80 000
7.	ul. Konarskiego 11	- remont elewacji z dociepleniem (część nieocieplona) - remont klatki schodowej z wymianą okien na klatce oraz w WC - wymiana zużytych stopni schodowych	2020	120 000
8.	ul. Konarskiego 12	- remont klatki schodowej z wymianą okien - wymiana zużytych stopni schodowych	2020	40 000
9.	ul. Wilanowska 4	- remont dachu - remont klatki schodowej z wymianą okien - wymiana orywnowania i rur spustowych	2020	55 000
10.	ul. Wilanowska 6	- remont klatki schodowej z wymianą okien - wymiana orywnowania i rur spustowych	2021	20 000
11.	ul. Warszawska 11A	- remont klatki z wymianą zużytych stopni schodowych	2021	10 000
12.	ul. Warszawska 17A	- wykonanie łazienek indywidualnych	2021	50 000
13.	ul. Szarych Szeregów 15	- remont elewacji i dachu - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2021	120 000

źródło: dane Administratora sp. z o.o. z siedzibą w Giżycku

4. Na podstawie przedstawionego w tabeli nr 14 zestawienia potrzeb remontowych oraz wyników przeglądów, o których mowa w §6 ust. 1 będą podejmowane decyzje dotyczące wykonania niezbędnych remontów w poszczególnych latach objętych Programem.

Rozdział IV **Planowana sprzedaż lokali**

§7 **Program sprzedaży mieszkań**

1. Sporządzenie prognozy zbycia lokali opiera się na unormowaniach prawnych dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Miejskiej Giżycko, danych dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych w latach poprzednich oraz zasady racjonalnej gospodarki zasobem.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Giżycko odbywa się aktualnie na podstawie uchwały nr XIX/26/04 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 kwietnia 2004r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych oraz sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste gruntu oraz uchwały nr XXX/23/09 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 23 kwietnia 2009r. i uchwały nr XXVIII/81/2012 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 20 grudnia 2012r., jak również innych uchwał Rady Miejskiej w Giżycku regulujących przedmiotową materię. Równocześnie z przyjęciem niniejszego Programu planowane jest podjęcie przez Radę Miejską w Giżycku uchwały w zasad sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach bezpośrednio poprzedzających okres objęty Programem przedstawia się następująco:

Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2011-2015 (tabela nr 15)

Wyszczególnienie	2012r.	2013r.	2014r.	2015r.	30.09.2016r.
sprzedaż lokali mieszkalnych	10	24	20	11	6

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

4. Z zastrzeżeniem postanowień wynikających z ust 5. w okresie objętym Programem przewiduje się kontynuację sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych oraz wytypowanie dodatkowych budynków przeznaczonych do prywatyzacji.

5. Przy sprzedaży mieszkań komunalnych w przypadku jednorazowej zapłaty ceny stosowana będzie bonifikata od ceny sprzedaży w wysokości 90% jeżeli:

a) wskutek równoczesnej sprzedaży wszystkie mieszkania w budynkach innych niż jednolokalowe lub dwulokalowe przestają być własnością Gminy, przy czym za równoczesną sprzedaż uznawana będzie sprzedaż dokonana na podstawie umów zawartych w tej samej dacie,

b) sprzedaż będzie dotyczyła ostatniego lokalu w budynku, w przypadku gdy najemca uprzednio nie zrezygnował z transakcji nabycia lokalu, o której mowa w ppkt. a).

6. Część zasobu mieszkaniowego przeznaczoną do sprzedaży przedstawia tabela nr 16, w której ujęto ponadto zestawienie struktury ilościowej i własnościowej lokali w poszczególnych budynkach.

Wykaz lokali do sprzedaży w budynkach stanowiących współwłasność Gminy (tabela nr 16)

Lp.	Ulica	Numer budynku	Ilość lokali	Ilość lokali własnościowych (sprzedanych)	Ilość lokali komunalnych
1.	al.1 Maja	1	8	7	1
2.	al.1 Maja	2A	27	26	1
3.	al. 1 Maja	4	64	59	5
4.	Armii Krajowej	4A	16	15	1
5.	Armii Krajowej	7	15	11	4
6.	Armii Krajowej	8	14	12	2
7.	Armii Krajowej	8A	12	6	6
8.	Białostocka	6	5	3	2
9.	Białostocka	7	24	23	1
10.	Białostocka	15	4	0	4
11.	Białostocka	22	5	2	3
12.	Bohaterów Westerplatte	11	12	10	2
13.	Daszyńskiego	5	9	8	1

14.	Daszyńskiego	8	4	0	4
15.	Daszyńskiego	10	20	17	3
16.	Daszyńskiego	10A	20	18	2
17.	Daszyńskiego	10B	20	17	3
18.	Daszyńskiego	12	20	17	3
19.	Daszyńskiego	12A	20	13	7
20.	Daszyńskiego	27	40	37	3
21.	Dąbrowskiego	3	25	24	1
22.	Dąbrowskiego	4	12	3	9
23.	Dąbrowskiego	5	11	8	3
24.	Dąbrowskiego	6	22	12	10
25.	Dąbrowskiego	7	11	7	4
26.	Dąbrowskiego	13	10	7	3
27.	Dąbrowskiego	17	13	11	2
28.	Gdańska	12	7	5	2
29.	Gdańska	16	9	8	1
30.	Jeziorna	5	14	8	6
31.	Jeziorna	5A	3	2	1
32.	Jeziorna	5C	3	2	1
33.	Kombatantów	7	39	33	6
34.	Kętrzyńskiego	1A	41	39	2
35.	Kętrzyńskiego	2	6	5	1
36.	Kętrzyńskiego	11	5	3	2
37.	Konarskiego	1	11	8	3
38.	Konarskiego	7	10	9	1
39.	Konarskiego	9	6	4	2
40.	Konarskiego	10	5	4	1

41.	Konarskiego	16	30	28	2
42.	Konarskiego	18	24	23	1
43.	Konarskiego	20	5	3	2
44.	Konarskiego	24	3	1	2
45.	Konarskiego	31	17	7	10
46.	Kolejowa	4	7	6	1
47.	I Dywizji .im.T. Kościuszki	11	6	5	1
48.	Królowej Jadwigi	21	30	22	8
49.	Koszarowa	1	11	10	1
50.	Koszarowa	4	15	13	2
51.	Mazurska	2	10	9	1
52.	Mazurska	3	4	2	2
53.	Mazurska	5	16	13	3
54.	Mazurska	7	16	15	1
55.	Mickiewicza	6	46	45	1
56.	Mickiewicza	12	16	8	8
57.	Mickiewicza	16	7	4	3
58.	Mickiewicza	20	5	3	2
59.	Mickiewicza	29	6	3	3
60.	Mickiewicza	31	15	12	3
61.	Mickiewicza	31A	2	1	1
62.	Mickiewicza	41	12	9	3
63.	Nowowiejska	12	12	8	4
64.	Nowowiejska	14	12	10	2
65.	Nowowiejska	23	14	13	1
66.	Nowowiejska	31	4	3	1
67.	Nowowiejska	33	16	11	5

68.	Olsztyńska	19	3	2	1
69.	Osiedle XXX-lecia	5	50	47	3
70.	Pionierska	1	9	6	3
71.	Pionierska	3	9	8	1
72.	Pionierska	7	6	5	1
73.	Pionierska	8	19	16	3
74.	Pionierska	16A	2	0	2
75.	Pionierska	18	8	6	2
76.	Plac Grunwaldzki	1	70	68	2
77.	Plac Dworcowy	3	18	17	1
78.	Plac Targowy	3	6	3	3
79.	Sikorskiego	3	23	20	3
80.	Sikorskiego	4	16	11	5
81.	Sikorskiego	5	9	6	3
82.	Sikorskiego	6	16	15	1
83.	Smętka	1	19	15	4
84.	Smętka	6	43	34	9
85.	Smętka	11	20	18	2
86.	Smętka	14	2	0	2
87.	Suwalska	9	11	7	4
88.	Suwalska	9B	2	1	1
89.	Suwalska	14	24	21	3
90.	Staszica	4	11	6	5
91.	Słowiańska	17	6	1	5
92.	Traugutta	3	13	12	1
93.	Traugutta	10	7	4	3
94.	Traugutta	14	16	11	5

95.	Traugutta	16	10	6	4
96.	3 Maja	3	5	4	1
97.	3 Maja	4	20	16	4
98.	3 Maja	15	16	14	2
99.	3 Maja	28	4	3	1
100.	3 Maja	42	7	5	2
101.	Warszawska	1	39	38	1
102.	Warszawska	3	10	9	1
103.	Warszawska	5	37	29	8
104.	Warszawska	7	33	32	1
105.	Warszawska	11	5	4	1
106.	Warszawska	12	7	0	7
107.	Warszawska	14	3	0	3
108.	Warszawska	15	11	8	3
109.	Warszawska	15A	3	2	1
110.	Warszawska	15B	3	0	3
111.	Warszawska	16	9	7	2
112.	Warszawska	19	4	2	2
113.	Warszawska	19A	2	0	2
114.	Warszawska	20	8	4	4
115.	Warszawska	21	11	8	3
116.	Warszawska	22	9	5	4
117.	Warszawska	22A	2	0	2
118.	Warszawska	24	12	8	4
119.	Warszawska	26	13	9	4
120.	Warszawska	29	15	14	1
121.	Warszawska	26A	4	0	4

122.	Wyzwolenia	6	7	3	4
123.	Wyzwolenia	14	7	3	4
	Razem:				354

Lokale komunalne do sprzedaży:

123 - budynki – 354 lokali do sprzedaży

37 – budynki, w których pozostał 1 lokal do sprzedaży

27– budynki w których pozostały 2 lokale

59 – budynków powyżej 3 lokali

7. W szczególnych przypadkach Gmina skorzysta z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczących złożenia najemcy oferty nabycia zajmowanego lokalu oraz wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty nabycia z zastrzeżeniem, że Gmina zapewni najemcy inny lokal zamienny. Działania te mają doprowadzić do zmniejszenia liczby wspólnot z udziałem Gminy, a tym samym zmniejszenia finansowego zaangażowania we wspólnotach, co będzie miało wpływ na poprawę efektywności gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

8. W okresie objętym Programem prognozuje się sprzedaż od 3% do 5% lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu w skali roku w stosunku do liczby lokali w zasobie wg. stanu na dzień 30.09.2016.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§8

Zasady polityki czynszowej

1. Podstawę ustalania stawek czynszu z tytułu zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stanowi, z zastrzeżeniem pkt 3, stawka bazowa czynszu określana przez Burmistrza Miasta w drodze zarządzenia.

2. Stawka bazowa czynszu stanowi maksymalną stawkę czynszu obowiązującą w mieszkaniowym zasobie Gminy i stosowana jest w lokalach pełnostandardowych, tj. samodzielnych lokalach mieszkalnych, wyposażonych w: instalację elektryczną, gazową, wodociągową i kanalizacyjną, łazienkę i wc w lokalu, centralne ogrzewanie zasilane ze źródła zewnętrznego oraz zasilanie w ciepłą wodę dostarczane ze źródła zewnętrznego.

3. Ustala się następujące czynniki wpływające na wielkość obniżki stawki bazowej czynszu:

- a) za brak centralnego ogrzewania zasilanego ze źródła niebędącego własnością (lub w użytkowaniu) najemcy – 10% obniżki,
- b) za brak zasilania w ciepłą wodę przygotowaną w systemach centralnych – 10% obniżki,
- c) mieszkanie w suterenie – 5% obniżki,
- d) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych – 5% obniżki,
- e) za brak wc w lokalu – 5% obniżki,
- f) za brak łazienki – 5% obniżki,
- g) mieszkanie wspólne, tj. mieszkanie, którego części są przedmiotem odrębnych umów najmu zawieranych przez Gminę – 5% obniżki,

- h) ogólny stan techniczny budynku – nie przewiduje się wpływu tego czynnika na stawkę bazową z uwagi na to, że w przypadku złego stanu technicznego budynku najemcy lokali tego budynku, zostaną niezwłocznie przeniesieni do lokali zamiennych,
 - i) położenie budynku - nie przewiduje się wpływu tego czynnika na stawkę bazową z uwagi na niewystępowanie w mieście Giżycko znacznego rozproszenia przestrzennego zasobu.
4. Ulepszenia lokalu wykonane za zgodą wynajmującego na wyłączny koszt i staraniem najemcy dokonane po objęciu lokalu w najem nie wpływają na zmianę wysokości zniżek stawki bazowej czynszu wyszczególnionych w ust. 3.
5. W drodze zarządzenia, o którym mowa w pkt 1, ustalana jest stawka czynszu za lokale socjalne, która wynosi 50% stawki najniższego czynszu, obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu, o których mowa w pkt 3, nie mają zastosowania przy ustalaniu stawki czynszu w lokalach socjalnych.
7. Zmiany w zakresie technicznego wyposażenia lokalu, o których mowa w pkt 3, stanowią podstawę do ustalenia nowej stawki czynszu, z wyłączeniem sytuacji o której mowa w pkt 4.
8. Przed zmianą umowy najmu w zakresie wysokości czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu.
9. Stawka bazowa czynszu winna być ustalana w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.
10. Uznaje się za celowe udzielanie najemcom lokali mieszkalnych na ich wnioski pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu i opłat za media poprzez odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie zaległości na raty.
11. Zakłada się w okresie objętym Programem wdrożenie programu umożliwiającego przynajmniej częściowe odpracowanie zaległości z tytułu korzystania z lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy.

§9

Warunki obniżania czynszu

1. Obniżka czynszu może być udzielana wyłącznie w stosunku do najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz podnajemcy używającemu lokal wynajmowany przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowany temu podnajemcy, który spełnia łącznie następujące warunki:
- a) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
 - b) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku najemców posiadających zadłużenie z tego tytułu Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,

c) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 200 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r., poz. 966 ze zm.).

2. Obniżkę, o której mowa w ust. 1, udziela się na wniosek najemcy z zachowaniem przepisów art. 7 ust 2-11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1, stosuje się wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza następujących wielkości:

Wysokość obniżek czynszu (tabela nr 17)

Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy*	Wysokość obniżki
70% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	10%
50% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	20%
30% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	30%

* Przez gospodarstwo domowe rozumie się lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora.

4. Obniżenie czynszu następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu złożenia wniosku.

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

§10

Zasady zarządzania

1. Kontynuacja istniejącego sposobu zarządzania nieruchomościami budynkowymi i lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu poprzez zlecenie zarządzania wyspecjalizowanemu podmiotowi (zarządcy) w trybie przetargowym.

2. Zarządzanie nieruchomościami powierzonymi w zarząd polega na dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- a) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości budynkowych i lokalowych oraz zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji;
- b) utrzymywanie nieruchomości i terenów do nich przyległych w należyтым stanie technicznym oraz sanitarno-porządkowym;

- c) sporządzanie planów rzeczowo-finansowych rocznych i wieloletnich dla każdej nieruchomości, dotyczących: zarządzania nieruchomością, remontów i modernizacji, inwestowania w nieruchomość, prowadzenia, odtwarzania dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- d) prowadzenie ewidencji zasobu budynkowego oraz lokalowego wraz z najemcami;
- e) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media, inne wymagalne), ich pobieraniem i rozliczaniem oraz prowadzeniem windykacji tych należności;
- f) prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa;
- g) zawieraniu umów o dostawy mediów i usług komunalnych dla użytkowników nieruchomości;
- h) bieżące administrowanie nieruchomością;
- i) współpraca z ośrodkiem pomocy społecznej.

3. Podstawowe zasady zarządzania oraz kryteria nadzoru nad ich realizacją winny uwzględniać w szczególności:

- a) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania zasobu;
- b) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego;
- c) poprawę standardu zasobu;
- d) poprawę jakości obsługi mieszkańców;
- e) ograniczenie wzrostu kosztów;
- f) sprawną windykację opłat czynszowych;
- g) zapewnienie jakości świadczonych przez zarządcę usług zgodnej z oczekiwaniami użytkowników mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Ze względu na wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego rozwiązaniem optymalnym będzie model przewidujący jednego, maksymalnie dwóch wykonawców usługi zarządzania tymi zasobami.

5. Monitorowanie realizacji usługi zarządzania przez podmiot wymieniony w ust. 1 wraz z jej kontrolą na warunkach umownych.

6. Nadzór właścicielski w imieniu Gminy nad prawidłowym wykonaniem usługi zarządzania sprawuje właściwa komórka Urzędu Miejskiego. Nadzór obejmuje w szczególności:

- a) organizowanie przetargów na zarządców zasobów, ocenę ofert przetargowych oraz przygotowanie umów,
- b) weryfikację dochodów pochodzących z lokali, opiniowanie i zatwierdzanie planów remontów i modernizacji zasobów oraz kontrolowanie ich wykonania,

- c) przygotowanie programów i planów operacyjnych gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy,
- d) reprezentowanie interesów gminy we wspólnotach mieszkaniowych, nadzorowanie i kontrolowanie jakości usług świadczonych przez poszczególnych administratorów;
- e) wykonywanie lub nadzorowanie właściwej realizacji utrzymania technicznego lokali i nieruchomości, będących własnością gminy;
- f) nadzór nad gospodarką finansową.

7. Optymalny, docelowy schemat zarządzania uwzględniający przepływ środków finansowych zakłada, iż do końca okresu objętego Programem stworzony zostanie mechanizm, w którym czynsze oraz inne opłaty pochodzące z komunalnego zasobu mieszkaniowego będą wpływały na wyodrębniony rachunek Gminy. Poszczególni administratorzy, opierając się na informacjach uzyskiwanych z elektronicznej bazy danych, będą na bieżąco mogli zapoznać się ze stanem regulacji należności czynszowych dotyczących poszczególnych lokali w ramach zasobu. Umożliwi to poprawę windykacji należności.

8. Współpraca z zarządami wspólnot mieszkaniowych w planowaniu i zarządzaniu właścicielskim.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

§11

Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowe źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej stanowią obecnie:
 - a) czynsze z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz najmu i dzierżawy lokali użytkowych;
 - b) dotacje z budżetu miasta, w tym dodatki mieszkaniowe
2. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Giżycka w najbliższych latach objętych Programem będą:
 - a) czynsze z lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - b) środki finansowe z budżetu Miasta,
 - c) środki zewnętrzne w przypadku ich dostępności oraz racjonalności pozyskania
3. Prognoza zestawienia wpłat czynszów i kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych w latach 2016-2021 przedstawia się następująco:

Prognoza zestawienia wpłat czynszów i kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych w latach 2016-2021 (tabela nr 18)*

Wyszczególnienie	w tysiącach złotych				
	2017r.	2018r.	2019r.	2020r.	2021r.

koszt utrzymania zasobów mieszkaniowych	<i>3 626 000</i>	<i>3 837 000</i>	<i>3 918 000</i>	<i>3 939 000</i>	<i>3 980 000</i>
wpływy z czynszów	<i>2 550 000</i>	<i>2 540 000</i>	<i>2 520 000</i>	<i>2 510 000</i>	<i>2 500 000</i>
brakująca kwota	<i>1 216 000</i>	<i>1 297 000</i>	<i>1 398 000</i>	<i>1 429 000</i>	<i>1 480 000</i>

***Z racji dynamicznych zmian czynników mających wpływ na wysokość kwot (m.in. liczba lokali, koszty mediów, koszty zarządu) powyższe dane obarczone są błędem i należy interpretować je jako orientacyjne i minimalne.**

4. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, zakłada się możliwość stopniowego wzrostu stawki bazowej czynszu w kolejnych latach objętych Programem. W tym celu Burmistrz Miasta Giżycka może podwyższyć stawkę bazową czynszu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do analogicznego roku poprzedniego ogłoszonego przez Główny Urząd statystyczny. W przypadku gdy Gmina odstąpi od zawiadomienia o podwyższeniu czynszu w danym roku, czynsz może ulec podwyższeniu w kolejnych latach o wartość skumulowaną wymienionego wskaźnika GUS za każdy rok.

5. Potencjalne środki mogące stanowić zewnętrzne źródła finansowania stanowią w szczególności:

- a) preferencyjne pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych, m.in. z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, o którym mowa w Ustawie z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 2071 ze zm.) na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,
- b) Fundusz Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002r. o dopłatach do oprocentowanych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2013r., poz. 370 ze zm.), w przypadku dalszej kontynuacji realizacji państwowego programu wsparcia tworzenia lokali socjalnych,
- c) finansowanie ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów części kosztów przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych w oparciu o ustawę z dnia 21 listopada 2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (tekst jednolity Dz. U. 2014r., poz. 712).
- d) fundusze strukturalne Unii Europejskiej przeznaczone na realizację Lokalnych Programów Rewitalizacji.

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;

§12

Przewidywana wysokość wydatków

Plan wydatków na lata 2016– 2021 (tabela nr 19)

L.p.	Wyszczególnienie	Koszty w zł (brutto)				
		2017r.	2018r.	2019r.	2020r.	2021r.
1.	Remonty główne	70 000	220 000	250 000	215 000	200 000
2.	Bieżące konserwacje naprawy, drobne remonty, dokumentacja techniczna	230 000	235 000	240 000	245 000	250 000
3.	Remonty pustostanów	120 000	130 000	140 000	150 000	160 000
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
5.	Wymiana instalacji elektrycznej	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
6.	Wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej i gazowej	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
7.	Remonty pieców	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
8.	Utrzymanie porządku i czystości	475 000	480 000	485 000	490 000	495 000
9.	Usługi kominiarskie w budynkach komunalnych	26 000	27 000	28 000	29 000	30 000
10.	Koszty mediów (c.o. energia elektr. gaz wywóz nieczystości, woda i ścieki	1 365 000	1390 000	1 410 000	1430 000	1450 000
11.	Ekspisje i odszkodowania	175 000	180 000	185 000	190 000	195 000
12.	Wynagrodzenie zarządcy w zasobach 100% komunalnych	160 000	165 000	165 000	170 000	175 000
13.	Wynagrodzenie zarządcy we wspólnotach	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000
14.	Zaliczki na koszty eksploatacyjne we wspólnotach	235 000	240 000	245 000	250 000	255 000
15.	Zaliczki na fundusz remont. we wspólnotach	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000
16.	Koszty razem	3 626 000	3 837 000	3 918 000	3 939 000	3 980 000
17.	Planowane wpływy	2 550 000	2 540 000	2 520 000	2 510 000	2 500 000

18.	<i>Dopłata Gminy</i>	<i>1 216 000</i>	<i>1 297 000</i>	<i>1 398 000</i>	<i>1 429 000</i>	<i>1 480 000</i>
-----	----------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Rozdział IX

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali,

§13

Zakres zamian lokali

1. Koordynowanie zamian lokali w sposób pozwalający na zwolnienie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie w celu przekwalifikowania ich statusu na lokale socjalne lub wykonania remontu i podwyższenia standardu.
2. Stymulowanie aktywności najemców w zakresie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy.
3. Stopniowa likwidacja tzw. lokali wspólnych (ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń, np. wc, łazienki, kuchni, przedpokoju) i dokonywanie zmian w zasobie umożliwiających osiągnięcie tego celu.
4. Na lokale zamienne przeznaczane będą również lokale pozyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności, w tym lokale zwolnione przez najemców, którzy zdali Gminie dotychczasowy lokal mieszkalny i otrzymali w zamian inny lokal mieszkalny.
5. Popierania zamian pomiędzy zainteresowanymi stronami, jeżeli przynajmniej jeden z lokatorów zajmuje lokal komunalny.
6. Dokonywanie zamian lokali zadłużonych, pod warunkiem spłaty całości zaległości przez przejmującego mieszkanie.
7. Przeprowadzenie tzw. „zamiany z urzędu” ze względu na stan zdrowia – w tym przypadku możliwe jest dokonanie zamiany na lokal położony np. na niższej kondygnacji.

§14

Planowana sprzedaż lokali

1. Zakłada się kontynuację realizacji procesu wycofywania udziału Gminy Miejskiej Giżycko z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością.
2. Sprzedaż lokali na przyjętych Programem warunkach zostanie zakończona z dniem 31 grudnia 2021r.
3. Określony w §4 ust. 7 Programu zasób mieszkaniowy jest bezwzględnie wyłączony z możliwości prywatyzacji.
4. We wspólnotach mieszkaniowych o większościowym udziale Miasta - przenoszenie lokatorów niekorzystających z prawa pierwszeństwa w wykupie lokalu do lokali zamiennych znajdujących się

w budynkach o strukturze własności 100% komunalnej lub pozostających w toku komunalizacji. Pozyskane w ten sposób lokale – zostaną skierowane do sprzedaży przez Miasto na wolnym rynku.

5. Wyżej wymieniona procedura nie dotyczy osób o stwierdzonym, znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności oraz osób, które ukończyły 75 rok życia, jeżeli nie wyrażają zgody na przeniesienie.

6. Z uwagi na duży koszt utrzymania przeznaczyć do sprzedaży budynki, które są obecnie w całości komunalne z nie więcej niż czterema mieszkaniami. Dopuszcza się zastosowanie wyjątków od tej zasady, w szczególności w sytuacji gdy w budynku znajduje się wyłącznie jeden lokal.

7. Nabywane pojedyncze lokale przez Gminę Miejskiej Gizycko w formie darowizny lub przyjęcia spadku, zostaną przeznaczone do sprzedaży przez Miasto w drodze przetargu.

§15

Przekazanie wspólnotom mieszkaniowym części terenów zewnętrznych

1. Planuje się podjęcie działań w zakresie przekazywania wspólnotom mieszkaniowym terenów przyległych, w celu porządkowania stanu formalnoprawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów Gminy, a w szczególności podziału kompetencji i obowiązków dotyczących zagospodarowania tych terenów, utrzymania ich stanu technicznego i estetycznego oraz sanitarnego.

2. Działania, o których mowa w ust. 1 będą polegały na:

a) włączeniu wspólnot mieszkaniowych w proces należytego utrzymania stanu technicznego i estetycznego terenów zewnętrznych;

b) ustanawianiu niezbędnych służebności, sprzedaży gruntów warunkującej prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości;

c) zawieraniu umów dzierżawy terenu, w tym pod miejsca gromadzenia odpadów dla właścicieli i zarządców nieruchomości, o ile nieruchomości te nie spełniają wymogów działki budowlanej.

§16

Współpraca z GTBS sp. z o.o.

Gmina realizuje część swoich zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez współpracę ze spółką ze 100% udziałem Gminy – Gizyckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

§17

Pozostałe działania

1. Weryfikacja sposobu użytkowania lokali:

a) ustalanie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego,

b) monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach, do których mają tytuł prawny,

c) ustalanie, czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. Bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia skutecznego, a tym samym regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu. W ramach założenia przewiduje się:

- a) natychmiastowe reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności i przeprowadzanie rozmów z najemcami mających na celu ustalenie sytuacji materialnej i życiowej rodziny oraz określenie sposobu udzielenia pomocy,
- b) udzielanie wsparcia w staraniu się o dodatek mieszkaniowy i środki pomocy społecznej,
- c) monitoringu bieżących należności polegającym na comiesięcznym informowaniu dłużnika o nie dokonaniu bieżącej płatności;

3. Wynajem przez Gminę lokali mieszkalnych od innych podmiotów w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym.

4. Dążenie by nakłady finansowe na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Giżycko były adekwatne do potrzeb.

5. Kompleksowe działania zmierzające do pozyskiwania środków finansowych z zewnętrznych źródeł finansowania, mających na celu realizację programu renowacji budynków.

6. Pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu przez:

- a) nowe budownictwo mieszkaniowe realizowane samodzielnie przez gminę, lub w ramach ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym
- b) nabywanie wybudowanych nieruchomości mieszkaniowych lub wyodrębnionych lokali mieszkalnych.