

UCHWAŁA NR OR.BR.0007.115.2012.EK
RADY MIEJSKIEJ W LIDZBARKU WARMIŃSKIM

z dnia 28 listopada 2012 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lidzbark
Warmiński na lata 2013-2017.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm. z 2002 r.: Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271; Nr 214 poz. 1806; zm. z 2003 r.: Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; zm. z 2004 r.: Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; zm. z 2005 r.: Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; zm. z 2006 r.: Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; zm. z 2007 r.: Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; zm. z 2008 r.: Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; zm. z 2009 r.: Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; zm. z 2010 r.: Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675; zm. z 2011 r.: Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149 poz. 887, Nr 217 poz. 1281; zm. z 2012 r.: Nr 567) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j. t. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; zm. z 2006 r.: Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833; zm. z 2007 r.: Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218; zm. z 2010 r.: Nr 3 poz. 13; zm. z 2011 r.: Nr 224 poz. 1342) Rada Miejska w Lidzbarku Warmińskim uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lidzbark Warmiński na lata 2013 - 2017, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lidzbarka Warmińskiego.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XVIII/143/08 Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim z dnia 05 marca 2008 roku w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lidzbark Warmiński na lata 2008 - 2012.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA LIDZBARK WARMIŃSKI NA LATA 2013 - 2017

WSTĘP

§ 1. 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lidzbark Warmiński na lata 2013-2017 przedstawia strukturę zasobów mieszkaniowych Miasta, podstawowe zasady gospodarowania tymi zasobami jak również podejmowane działania w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych naszych mieszkańców.

2. Program zawiera:

- 1) Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego miasta, 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) Zasady 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 miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Rozdział 1. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy miejskiej Lidzbark Warmiński, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne. Ilość pozostałych pomieszczeń.

§ 2. 1. Na dzień 25 września 2012 roku stan zasobów mieszkaniowych gminy Lidzbark Warmiński przedstawia się następująco:

- 1) Powierzchnia 825 mieszkań gminnych wynosi 35 153,17 m² w tym 85 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 2 186,71 m². Wykaz lokali socjalnych przedstawia Załącznik Nr 1A do Załącznika Nr 1 niniejszej uchwały.

Tabela 1. Okres użytkowania budynków mieszkalnych i budynków wspólnot

Lp.	liczba budynków mieszkalnych	okres użytkowania			
		powyżej 100 lat	%	poniżej 100 lat	%
1.	100% własność gminy 65	47	72,31	18	27,69
2.	we wspólnotach 136	68	50,00	68	50,00

Tabela 2. Liczba mieszkań gminnych z podziałem na mieszkania socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Lp.	liczba mieszkań gminnych	rodzaje mieszkań			
		liczba mieszkań socjalnych	%	pozostałe lokale mieszkalne	%
1.	w budynkach stanowiących 100 % własność gminy 340	65	19,12	275	80,88
2.	we wspólnotach 485	20	4,12	465	95,88

Tabela 3. Wyposażenie lokali mieszkalnych w media z podziałem na lokale w budynkach stanowiących 100 % własność gminy i lokale mieszkalne we wspólnotach.

Lp.	media w lokalach	liczba mieszkań		%	
		w budynkach stanowiących 100 % własność gminy	we wspólnotach	w budynkach stanowiących 100 % własność gminy	we wspólnotach
1.	Brak centralnego ogrzewania sieciowego	325	303	95,87	62,47
2.	Brak ciepłej wody sieciowej	338	453	99,41	93,40
3.	Brak łazienki	146	109	43,07	22,47
4.	Brak WC w lokalu	65	33	18,17	6,80
5.	Brak instalacji wodno - - kanalizacyjnej	1	0	0,29	0,00
6.	Brak sieci gazowej	269	239	79,12	49,28
7.	Lokale posiadające wspólną łazienkę	6	2	1,77	0,41

Tabela 4. Wspólnoty mieszkaniowe, w których gmina ma swoje udziały z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe.

Lp.	liczba budynków mieszkalnych wspólnot	liczba lokali miasta w budynkach wspólnot	
		mieszkania	użytkowe
1.	137	485	10

2 a. Lokale użytkowe gminne w budynkach wspólnot:

- a) Bar "SMAK" ul. Wysokiej Bramy 4,
- b) Bożena Kaczerska "Hades" ul. Wysokiej Bramy 4,
- c) Sylwia Mrugała ul. Wysokiej Bramy 19,
- d) "PIGO" S.A. ul. Wyszyńskiego 29,
- e) Handlowa Spółdzielnia Inwalidów ul. Kresowa 1,
- f) Spółdzielnia Zaopatrzenia i Zbytu ul. Wiejska 2,
- g) Spółdzielnia "KOMINIARZ" ul. Szwoleżerów 19,
- h) budynek kotłowni przy ul. Góreckiego 13,
- i) pomieszczenie kotłowni przy ul. Olsztyńskiej 1,
- j) pomieszczenie kotłowni przy ul. Wysokiej Bramy 18.

2 b. W budynkach gminnych jest 15 lokali użytkowych, w tym 5 lokali użytkowych niehandlowych:

- a) pokoje biurowe przy ul. Orneckiej 6 A,
- b) pokoje biurowe przy ul. Krasickiego 1,
- c) wiata garażowa przy ul. Dąbrowskiego 22,
- d) budynek kotłowni przy ul. Leśnej 30,
- e) budynek użytkowy przy ul. Wyszyńskiego 31 A.

Tabela 5. Liczba pozostałych pomieszczeń

Lp.	liczba lokali użytkowych	garaże	pomieszczenia gospodarcze
1.	25	279	195

3. Stan techniczny budynków mieszkalnych w latach 2013 - 2017 obrazuje poniższa tabela. W tabeli nie uwzględniono 4 budynków mieszkalnych pustostanów przy ulicach:

- 1) Konstytucji 3 Maja 14 A
- 2) Konstytucji 3 Maja 16 A
- 3) Wyszyńskiego 2 B
- 4) Wyszyńskiego 19

Tabela 6. Stan techniczny budynków w latach 2013-2017 określony na podstawie przeglądów rocznych oraz pięcioletnich

Lp.	rok	liczba budynków mieszkalnych stanowiących 100 % własność gminy	stan techniczny budynków							
			dobry	%	średni	%	zły	%	b. zły	%
1.	2013	61	25	40,99	14	22,95	19	31,15	3	4,91
2.	2014	58	26	44,83	16	27,59	14	24,14	2	3,44
3.	2015	56	27	48,22	17	30,36	12	21,42	0	0
4.	2016	54	28	51,86	17	31,48	9	16,66	0	0
5.	2017	52	29	55,77	16	30,77	7	13,46	0	0

4. Liczba budynków mieszkalnych stanowiących 100% własność gminy w kolejnych spada z uwagi na systematyczną sprzedaż lokali mieszkalnych w tych obiektach.

Tabela 7. Prognoza złego i bardzo złego stanu technicznego budynków stanowiących 100 % własność gminy w latach 2013-2017

ROZDZIAŁ 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

ZŁY STAN TECHNICZNY	BARDZO ZŁY STAN TECHNICZNY
ROK 2013	
Bartoszycka 1	Gdańska 2
Dąbrowskiego 5-7	Orla Białego 2
Kasprowicza 10	Przechodnia 1
Kopernika 38	Przechodnia 2
Krucza 6	Wyszyńskiego 27
Leśna 1	
Łazienna 6	

Łazienna 8	
Piękna 5	
Pionierów 2	
Poniatowskiego 22	
Rolna 21	
Spółdzielców 6	
Wiejska 33 A	
Wyszyńskiego 13 A	
Wyszyńskiego 23	
Wyszyńskiego 24 – 24 A	
ROK 2014	
Bartoszycka 1	
Kasprowicza 10	
Krucza 6	
Leśna 1	
Łazienna 6	
Łazienna 8	
Piękna 5	
Pionierów 2	
Poniatowskiego 22	
Rolna 21	
Spółdzielców 6	
Wiejska 33 A	
Wyszyńskiego 13 A	
Wyszyńskiego 23	
ROK 2015	
Kasprowicza 10	
Leśna 1	
Łazienna 6	
Łazienna 8	
Poniatowskiego 22	
Rolna 21	
Spółdzielców 6	
Wiejska 33 A	
Wyszyńskiego 13 A	
Wyszyńskiego 23	
ROK 2016	
Leśna 1	
Łazienna 6	
Łazienna 8	
Poniatowskiego 22	
Spółdzielców 6	
Wyszyńskiego 13 A	
ROK 2017	
Leśna 1	
Łazienna 6	
Łazienna 8	

§ 3. 1. Budynki mieszkalne stanowiące 100% własność gminy miejskiej Lidzbark Warmiński należą do najstarszych w mieście. Większość budynków została wybudowana przed rokiem 1939. Najnowszy budynek mieszkalny stanowiący 100% własność Gminy został wybudowany w 2010 roku. Po dokonanych w 2006, 2007 i 2011 roku przeglądach technicznych pięcioletnich oraz zalecanych ekspertyzach należy stwierdzić, że większość budynków wymaga remontów kapitalnych. Ograniczone środki finansowe pozwalają na wykonanie tylko remontów kapitalnych w budynkach o złym stanie technicznym.

2. Wykaz budynków o złym stanie technicznym, które kwalifikują się do remontu kapitalnego:

- 1) Bartoszycka 1
- 2) Dąbrowskiego 5-7
- 3) Kasprowicza 10
- 4) Kopernika 38
- 5) Krucza 6
- 6) Leśna 1
- 7) Łazienna 6
- 8) Łazienna 8
- 9) Piękna 5
- 10) Pionierów 2
- 11) Poniatowskiego 22
- 12) Rolna 21
- 13) Spółdzielców 6
- 14) Wiejska 33 A
- 15) Wyszyńskiego 13 A
- 16) Wyszyńskiego 23
- 17) Wyszyńskiego 24 - 24 A

2a. Wykaz budynków, które znajdują się w złym stanie technicznym i ich remont jest nieopłacalny. Trwa wykwaterowywanie rodzin z tych obiektów:

- 1) Gdańska 2 - będzie przeznaczony na sprzedaż
- 2) Orła Białego 2 - będzie przeznaczony do rozbiórki
- 3) Przechodnia 1- będzie przeznaczony na sprzedaż
- 4) Przechodnia 2- będzie przeznaczony na sprzedaż
- 5) Wyszyńskiego 27 - będzie przeznaczony do rozbiórki

3. W latach 2013 - 2017 oprócz koniecznych remontów kapitalnych prowadzone będą prace remontowe mające wpływ na poprawę stanu technicznego jak i standard lokali mieszkalnych polegający na:

- 1) Likwidacji wspólnych ubikacji,
- 2) Zmianie sposobu ogrzewania lokali,
- 3) Modernizacji instalacji elektrycznych,
- 4) Utrzymaniu estetyki klatek schodowych,
- 5) Modernizacji węzłów sanitarnych i wodnych,
- 6) Wymianie stolarki okiennej i drzwiowej,
- 7) Dokonywaniu bieżących napraw i przeglądów.

4. Remonty planowane w latach 2013 - 2017 przedstawiają Załączniki nr 2A-2G do Załącznika nr 1 niniejszej uchwały. Realizacja remontów będzie następowała po przedstawieniu kosztorysu inwestorskiego. Weryfikacji i uzgodnienia będzie dokonywał upoważniony pracownik Urzędu Miejskiego.

ROZDZIAŁ 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 4. 1. W okresie objętym Programem planuje się sprzedać 90 lokali, w tym 5 lokali użytkowych, czyli średnio w roku 17 lokali w tym 1 użytkowy.

ROZDZIAŁ 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5. 1. Polityka czynszowa gminy miejskiej Lidzbark Warmiński zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Ustala się coroczną podwyżkę stawki bazowej czynszu o 5% w stosunku do roku poprzedniego.

3. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz miasta Lidzbark Warmiński w drodze zarządzenia stosując się do § 5 ust. 2 niniejszej uchwały.

4. Czynsz za najem płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany przez Gminę rachunek bankowy.

5. W okresie realizowania Programu podwyższanie stawki czynszu następować będzie na uzasadniony wniosek Administratora, po przedłożeniu szczegółowej analizy kosztów utrzymania.

6. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące chyba, że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

7. Podwyższenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od Gminy, nie może być dokonywana częściej, niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

8. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu na podstawie Załącznika nr 3 A do Załącznika nr 1 niniejszej uchwały. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

ROZDZIAŁ 5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 6. 1. Zarządcą budynków stanowiących zasób Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński jest licencjonowany Zarządca zatrudniony w Gminnej spółce z ograniczoną odpowiedzialnością znak firmy Administracja Budynków Komunalnych Sp. z o. o. z siedzibą 11-100 Lidzbark Warmiński ul. Lipowa 21.

2. Podstawą zarządzania zasobem Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński jest umowa wraz z aneksami zawarta dnia 21 sierpnia 2007 roku pomiędzy Gminą a Spółką, która w sposób szczegółowy określa prawa i obowiązki obu stron oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

3. Zasobem Gminnym może zarządzać podmiot posiadający niezbędne uprawnienia oraz zawartą z Gminą Miejską Lidzbark Warmiński stosowną umowę.

ROZDZIAŁ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. 1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Lidzbark Warmiński pokrywane są z czynszu za lokale gminne mieszkalne, użytkowe, garaże, pomieszczenia gospodarcze, reklamy oraz z dotacji z budżetu Gminy.

Tabela 8. Wysokość planowanych wydatków na prace ogólnobudowlane w kolejnych latach 2012-2017 z podziałem na źródła finansowania

Lp.	lata	źródło finansowania		razem
		wpływ z czynszu	dotacja z gminy	
1.	2013	300 000 zł	200 000 zł	500 000 zł
2.	2014	300 000 zł	200 000 zł	500 000 zł

3.	2015	300 000 zł	200 000 zł	500 000 zł
4.	2016	300 000 zł	200 000 zł	500 000 zł
5.	2017	300 000 zł	200 000 zł	500 000 zł

ROZDZIAŁ 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 miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 8. 1. Poniższa tabela przedstawia przychody i koszty zarządu budynkami i lokalami będącymi własnością Gminy Miejskiej. Szczegółowe założenia do planu na lata 2013 -2017 przedstawia Załącznik nr 4 A do Załącznika nr 1 niniejszej uchwały.

Tabela 9. Przychody i koszty zarządu budynkami i lokalami będącymi własnością Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński. Plan na lata 2013 - 2017 .

	PLAN 2013 r.	PLAN 2014 r.	PLAN 2015 r.	PLAN 2016 r.	PLAN 2017 r.
PRZYCHODY					
1. Czynsz za lokale gminne mieszkalne	1 795 000 zł	1 868 000 zł	1 917 000 zł	1 969 000 zł	2 021 000 zł
2. Czynsz za pozostałe lokale	236 000 zł	241 000 zł	247 000 zł	253 000 zł	259 000 zł
3. Pozostałe dochody	26 000 zł	26 000 zł	26 000 zł	26 000 zł	26 000 zł
4. Media	1 300 000 zł	1 350 000 zł	1 400 000 zł	1 470 000 zł	1 540 000 zł
RAZEM PRZYCHODY	3 357 000 zł	3 485 000 zł	3 590 000 zł	3 718 000 zł	3846 000 zł
KOSZTY					
1. Usługi remontowe – plan rzeczowy	320 000 zł	355 000 zł	380 000 zł	408 000 zł	446 000 zł
2. Remonty i awarie nieprzewidziane	210 000 zł	210 000 zł	210 000 zł	210 000 zł	210 000 zł
3. Modernizacje	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
4. Koszty bieżącej eksploatacji	752 000 zł	770 000 zł	790 000 zł	810 000 zł	820 000 zł
5. Koszty zarządu – utrzymania nieruchomości wspólnych	775 000 zł	800 000 zł	810 000 zł	820 000 zł	830 000 zł
6. Media	1 300 000 zł	1 350 000 zł	1 400 000 zł	1 470 000 zł	1 540 000 zł
OGÓŁEM KOSZTY	3 357 000 zł	3 485 000 zł	3 590 000 zł	3 718 000 zł	3 846 000 zł

Załącznik Nr 1 A do Załącznika Nr 1 Uchwały Nr
OR.BR.0007.115.2012.EK
Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim
z dnia 28 listopada 2012 r.

WYKAZ LOKALI SOCJALNYCH

Lp	Ulica	Liczba lokali socjalnych w budynku	Numery lokali socjalnych w budynku	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²
1.	Bartoszycka 1	2	1 2	57,44 28,60
2.	Dąbrowskiego 9	1	2	42,74
3.	Dąbrowskiego 17	1	2	22,63
4.	Kalinowskiego 13	1	3	42,94
5.	Konstytucji 3 Maja 12	1	2	26,20
6.	Konstytucji 3 Maja 14	1	4	34,27
7.	Konstytucji 3 Maja 16	2	6 7	10,35 8,85
8.	Kopernika 4	1	3	27,65
9.	Kopernika 10	1	3	31,18
10.	Kopernika 38	3	2 4 6	32,64 33,00 22,12
11.	Krzywa 4	1	1a	30,92
12.	Lipowa 3 A	1	2	35,94
13.	Lipowa 3 B	1	2	37,36
14.	Lipowa 15	1	2	30,53
15.	Mazurska 3	4	4 9 10 11	25,29 28,38 27,15 22,08
16.	Mickiewicza 13	1	4	37,10
17.	Orla Białego 2	4	1 2 3 4	31,30 25,44 46,40 32,93
18.	Piłsudskiego 10	1	10	16,24
19.	Plac Młyński 4	12	1a 1b 3 4 5 6 6a 6b 8	28,58 15,11 14,65 29,69 50,80 11,47 16,92 16,58 18,33

			9	33,41
			10	16,16
			11	18,63
20.	Poniatowskiego 4	2	3	14,96
			4	20,00
21.	Powstańców Warszawy 8	3	1a	29,77
			2	30,91
			3	19,84
22.	Przechodnia 2	2	1	14,22
			1a	15,31
23.	Ratuszowa 1	1	3	22,38
24.	Spółdzielców 3	2	4	29,26
			5	37,68
25.	Spółdzielców 6	1	5	54,68
26.	Szwolęzów 25	1	8	39,36
27.	Warszawska 51	1	20	28,77
28.	Wiejska 33 A	1	3	36,16
29.	Wiejska 35	1	5	40,35
30.	Wiejska 79	1	2	20,00
31.	Wiśłana 3	1	4	13,69
32.	Wysokiej Bramy 7	2	4	26,54
			5	19,66
33.	Wysokiej Bramy 15	1	1	22,80
34.	Wyszyńskiego 13	1	1	39,92
35.	Wyszyńskiego 17	1	1	11,12
36.	Wyszyńskiego 18	2	1a	27,76
			8	16,30
37.	Wyszyńskiego 23	4	2	23,12
			2a	24,51
			3	24,94
			3a	26,40
38.	Wyszyńskiego 24	1	3	21,60
39.	Wyszyńskiego 24 A	1	1	27,02
40.	Wyszyńskiego 27	12	1	28,00
			2	14,10
			3	18,63
			4	15,23
			5	14,60
			6	14,27
			7	24,53
			8	9,60
			9	10,62
			10	27,50
			11	15,01
			12	13,08
41.	Wyszyńskiego 29	1	7	43,14
42.	Wyszyńskiego 31	1	5	12,00
42.	Zielona 4	1	6	29,37
RAZEM:		85		2 186,71

Załącznik Nr 2 A do Załącznika Nr 1 Uchwały Nr
OR.BR.0007.115.2012.EK
Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim
z dnia 28 listopada 2012 r.

**ZESTAWIENIE PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH MIASTA LIDZBARK
WARMIŃSKI NA 2013 ROK**

Prace remontowe do wykonania z wpływów czynszowych

Lp.	ROBOTY	WARTOŚĆ PLANOWANA
1.	Roboty ogólnobudowlane	161 500 zł
2.	Wymiana okien w lokalach gminnych	85 600 zł
3.	Roboty zduńskie	17 400 zł
4.	Roboty hydrauliczne	32 000 zł
5.	Roboty elektryczne	23 500 zł
	Razem:	320 000 zł

Prace remontowe do wykonania z dotacji gminy miejskiej Lidzbark Warmiński

Lp.	ROBOTY	WARTOŚĆ PLANOWANA
1.	Roboty ogólnobudowlane	200 000 zł
	Razem:	200 000 zł

Załącznik Nr 2 B do Załącznika Nr 1 Uchwały Nr
OR.BR.0007.115.2012.EK
Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim
z dnia 28 listopada 2012 r.

ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE NA 2013 ROK

Lp.	Adres	Zakres prac	Przewidywana kwota remontu	
			Z dopłaty	Środki z czynszu
1.	Wyszyńskiego 24-24 A	Remont budynku zgodnie z ekspertyzą: 1. Wykonanie izolacji pionowej ścian piwnicznych, wykonanie opaski przy budynku. 2. Wykonanie przeszyć ścian budynku. 3. Wzmocnienie nadproży okiennych. 4. Przebudowa kominów ponad dachem i remont kominów na poddaszu. 5. Remont elewacji. 6. Wymiana polepy na wełnę mineralną. 7. Remont dachu z wymianą deskowania na nowe, wymiana dachówki na nową ceramiczną. 8. Remont klatki schodowej z wymianą stolarki budowlanej. 9. Renowacja ganku. 10. Remont klatek schodowych. Remont schodów 11. Remont instalacji elektrycznej.	150 000 zł	
2.	Kopernika 38	Remont budynku na podstawie przeglądu pięcioletniego: 1. Remont dachu z wymianą deskowania na nowe, wymiana łączenia na nowe, wymiana dachówki na nową ceramiczną. 2. Przebudowa kominów ponad dachem. 3. Wymiana wylazu dachowego i montaż łąw kominiarskich. 4. Wymiana obróbek blacharskich na nowe ocynkowane. 5. Remont elewacji.	50 000 zł	4 000 zł
3.	Szwolężerów 21	Remont budynku zgodnie z ekspertyzą: Przebudowa kominów ponad dachem, wymiana łąw kominiarskich.		10 000 zł
4.	Dąbrowskiego 5-7	Zgodnie z projektem: 1. Remont dachu z wymianą dachówki na nową. 2. Przebudowa kominów ponad dachem.		147 500 zł

		3. Przeszycia pęknięć i izolacja ścian piwnicznych budynku.		
		4. Remont elewacji		
		RAZEM:	200 000 zł	161 500 zł

Załącznik Nr 2 C do Załącznika Nr 1 Uchwały Nr
OR.BR.0007.115.2012.EK
Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim
z dnia 28 listopada 2012 r.

**PLAN REMONTÓW W 2013 ROKU
WYMIANA OKIEN**

Lp.	adres	zakres robót	wartość robót
1.	Poniatowskiego 31/10 Puzyrewska	wymiana 3 okien z PCV o wym. 155 x 145 oraz 1 sztuki drzwi balkonowych o wymiarach 75 x 228 plus dwa nawietrzaki	4 226,25 zł
2	Polna 36a/2 Kaczyńska	wymiana 4 okien z PCV o wym: 1,50 x 1,45; 1,45 x 1,47; 1,48 x 1,15; 1,80 x 1,45 i drzwi balkonowych o wym. 0,90 x 2,20	5 295,00 zł
3.	Poniatowskiego 4/2 Bieniek	wymiana 1 okna z nawietrzakiem PCV o wymiarach 125 x 195	1 218,75 zł
4.	Wiejska 18/3 Moniuszko	wymiana 2 okien z PCV z nawietrzakiem o wymiarach 110 x 130 i 1 okna o wymiarach 60 x 125	1 805,00 zł
5.	Wiejska 51/3 Gardocki	wymiana 1 okna z nawietrzakiem PCV o wymiarach 57 x 57 oraz 1 okna 57 x 88 z nawietrzakiem	410,80 zł
6.	Kalinowskiego 13 klatka schodowa	wymiana 1 okna z PCV o wymiarach 100 x 75 oraz 1 okna o wymiarach 100 x 112	935,00 zł
7.	Kalinowskiego 5/3 Bąk	wymiana 1 okna z nawietrzakiem PCV o wymiarach 195 x 140 oraz 3 okien o wymiarach 130 x 140 z nawietrzakiem	5 005,00 zł
8.	Dantyszka 11/2 Trubiłło	wymiana 2 okien z PCV z nawietrzakiem o wymiarach 180 x 170	3 060,00 zł
9.	Kasprowicza 6/6 Szlachcikowska	wymiana 2 okien z nawietrzakiem PCV o wymiarach 120 x 150 oraz 1 okna 155 x 160 z nawietrzakiem	3 040,00 zł
10.	Wiejska 87/3 Kołosewicz	wymiana 4 okien z nawietrzakiem PCV o wymiarach 110 x 175 oraz 1 okna o wymiarach 40 x 175 z nawietrzakiem	4 200,00 zł
11.	Konstytucji 8/2 Winczewski	wymiana 4 okien drewnianych z nawietrzakiem o wymiarach 116 x 190 oraz 1 okna o wymiarach 78 x 115 z nawietrzakiem	7 770,40 zł
12.	Piękna 5/3 Marczak	wymiana 2 okien drewnianych z nawietrzakiem o wymiarach 100 x 140	2 240,00 zł
13.	Piękna 5/1 Jankowska	wymiana 4 sztuk okien drewnianych z nawietrzakiem o wymiarach 100 x 150	4 800,00 zł
14.	Spółdzielców 6/2 Frelik	wymiana 1 okna drewnianego z nawietrzakiem o wymiarach 155 x 170	2 108,00 zł
15.	Kopernika 34/2 Skonieczny	wymiana 2 okien drewnianych z nawietrzakiem o wymiarach 120 x 150 oraz 2 okien o wymiarach 130 x 160	6 208,00 zł
16.	Kopernika 2/6 Stańko	wymiana 3 okien drewnianych z nawietrzakami o wym: 2 szt. 125 x 200 i 1 szt. 68 x 199	5 080,00 zł

17.	Lipowa 25/5 Listopad	Wymiana 2 okien drewnianych z nawietrzakami w kuchni o wym. 105 x 140 i pokoju o wym. 105 x 142	2 368,00 zł
18.	Konstytucji 3 Maja 4/1 Mościanica	wymiana 1 okna drewnianego z nawietrzakiem o wymiarach 135 x 220, 1 okna o wymiarach 75 x 195, 1 okna – 155 x 195, 1 okna – 130 x 205, 1 okna – 145 x 290 z nawietrzakiem	11 460,00 zł
19.	REZERWA		14 369,80 zł
	RAZEM:		85 600,00 zł

Załącznik Nr 2 D do Załącznika Nr 1 Uchwały Nr
OR.BR.0007.115.2012.EK
Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim
z dnia 28 listopada 2012 r.

**PLAN REMONTÓW W 2013 ROKU
ROBOTY ZDUŃSKIE**

Lp.	adres	zakres prac	wartość robót
1.	Wyszyńskiego 7/5 Karkowska	przebudowa 1 sztuki pieca	2 900 zł
2.	Plac Młyński 4/8 Rogalska	przebudowa 1 sztuki pieca	2 900 zł
3.	Szwolężerów 9/3 Paliwoda	przebudowa 2 sztuk pieca	5 800 zł
4.	Konstytucji 12/1 Piotrowicz	przebudowa 1 sztuki pieca	2 900 zł
5.	Wiejska 33A/2 Figas	przebudowa 1 sztuki pieca	2 900 zł
RAZEM:			17 400 zł

Załącznik Nr 2 E do Załącznika Nr 1 Uchwały Nr
OR.BR.0007.115.2012.EK
Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim
z dnia 28 listopada 2012 r.

PLAN REMONTÓW W 2013 ROKU
ROBOTY HYDRAULICZNE

Lp.	adres	zakres prac	przewidywana kwota remontu	
			z dotacji	środki z czynszu
1.	Wiejska 33 (1 lokal)	zmiana systemu grzewczego z piecowego na c.o. gazowe		12 000 zł
2.	Lokale gminne	usunięcie butli gazowych i wykonanie podejść do kuchenek gazowych		20 000 zł
RAZEM:				32 000 zł

Załącznik Nr 2 F do Załącznika Nr 1 Uchwały Nr
OR.BR.0007.115.2012.EK
Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim
z dnia 28 listopada 2012 r.

**PLAN REMONTÓW W 2013 ROKU
ROBOTY ELEKTRYCZNE**

Lp.	adres	zakres prac	przewidywana kwota remontu	
			z dotacji	środki z czynszu
1.	Leśna 1	wymiana instalacji WLZ i instalacji elektrycznej klatki schodowej		6 500 zł
2.	Rolna 15	wymiana instalacji WLZ i instalacji elektrycznej klatki schodowej, piwnic i strychu		7 000 zł
3.	Poniatowskiego 22	wymiana instalacji WLZ i instalacji elektrycznej klatki schodowej, piwnic i strychu		10 000 zł
RAZEM:				23 500 zł

Załącznik Nr 2 G do Załącznika Nr 1 Uchwały Nr
OR.BR.0007.115.2012.EK
Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim
z dnia 28 listopada 2012 r.

WYKAZ OBIEKTÓW PRZEZNACZONYCH DO REMONTU W LATACH 2013 - 2017

ROK 2014	ROK 2015	ROK 2016	ROK 2017
Bartoszycka 1 Piękna 5 Pionierów 2 Krucza 6	Kasprowicza 10 Rolna 21 Wiejska 33 A Wyszyńskiego 23	Poniatowskiego 22 Spółdzielców 6 Wyszyńskiego 13 A	Leśna 1 Łazienna 6 Łazienna 8

Załącznik Nr 3 A do Załącznika Nr 1 Uchwały Nr
OR.BR.0007.115.2012.EK
Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim
z dnia 28 listopada 2012 r.

**CZYNNIKI OBNIŻAJĄCE I PODWYŻSZAJĄCE STAWKI CZYNSZU ZA LOKALE WCHODZĄCE
W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

1. Przy ustalaniu czynszu za dany lokal uwzględnia się następujące czynniki powodujące jego zwiększenie o 5 %:

1) za położenie w centrum miasta (ulice: Powstańców Warszawy, Hoża, Plac Wolności, Ratuszowa, Wysoka Brama, Konstytucji, Reja, Mickiewicza, Milewicza, Krucza, Kasprowicza)

2) za położenie na pierwszym piętrze

2. Przy ustalaniu czynszu za dany lokal uwzględnia się następujące czynniki powodujące jego zmniejszenie o:

1) 5 %:

a) brak centralnego ogrzewania sieciowego i/lub brak ciepłej wody

b) za położenie lokalu na poddaszu

c) za położenie lokalu w budynku parterowym o obniżonym standardzie (ul. Mazurska 3)

d) za ciemne kuchnie w lokalu

2) 10%:

a) brak wc w lokalu

b) brak wody w lokalu (ul. Rolna 21)

c) brak kanalizacji w lokalu

d) za położenie lokalu w suterenie

3. Łączna suma zmniejszeń nie może przekroczyć 50 % czynszu ustalonego dla lokalu o pełnym standardzie wyposażenia.

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

ZAŁOŻENIA DO PLANU FINANSOWEGO NA LATA 2013 -2017

1. ROK 2013

Podwyżka czynszu za lokale mieszkalne 5% od 01.04.2013 r. - stawka bazowa 5,10 zł/m². Stawka średnia - 4,74 zł/m² (w 2012 r. baza wynosi 4,86 zł/m², śr. 4,26 zł/m² tj. 88% bazy).

Miesięczna sprzedaż lokali - 60 m².

Przewidywana powierzchnia lokali na dzień:

01.01.2013 r.	33 200 m ² x 4,26 zł/m ² =	141 432 zł
01.02.2013 r.	33 1140 m ² x 4,26 zł/m ² =	141 176 zł
01.03.2013 r.	33 080 m ² x 4,26 zł/m ² =	140 921 zł
01.04.2013 r.	33 020 m ² x 4,49 zł/m ² =	148 260 zł
01.05.2013 r.	32 960 m ² x 4,49 zł/m ² =	147 990 zł
01.06.2013 r.	32 900 m ² x 4,49 zł/m ² =	147 721 zł
01.07.2013 r.	32 840 m ² x 4,49 zł/m ² =	147 452 zł
01.08.2013 r.	32 780 m ² x 4,49 zł/m ² =	147 182 zł
01.09.2013 r.	32 720 m ² x 4,49 zł/m ² =	146 913 zł
01.10.2013 r.	32 660 m ² x 4,49 zł/m ² =	147 027 zł
01.11.2013 r.	32 600 m ² x 4,49 zł/m ² =	146 643 zł
01.12.2013 r.	32 540 m ² x 4,49 zł/m ² =	146 105 zł

Razem czynsz lokale mieszkalne	1 748 169 zł
--------------------------------	--------------

Razem czynsz lokale socjalne

2186,71 m ² x 1,79 zł/m ² x 12 m-cy	46 971 zł
---	-----------

(średnia stawka: czynsz 3,40 zł/m² x 50% = 1,70 zł/m² x 3 m-ce + 1,91 zł/m² x 9 m-cy = 1,86 zł/m²)

Ogółem czynsz za lokale mieszkalne	~ 1 795 000 zł
------------------------------------	-----------------------

Lokale użytkowe - założono wzrost 5%

Przychody wg stawek 2012 r. 8 564 zł/miesięcznie x 5% x 12 m-cy =
107 906 zł

Garaże + pomieszczenia gospodarcze - wzrost opłat 10%

Przychody wg stawek 2012 r. - garaże 6 905,35 zł/miesięcznie x 10% x 12 m-cy = 91 151 zł

Pomieszczenia gospodarcze 2 772,65 x 10% x 12 m-cy = 36 599 zł

Ogółem czynsze najmu pozostałe lokale ~ **236 000 zł**

Pozostałe przychody to odsetki od nieterminowych wpłat należności i wynajem ścian budynków na reklamy

2. ROK 2014

Założono 5% podwyżkę czynszu najmu lokali mieszkalnych od miesiąca stycznia.

Baza 5,36 zł/m². Średnia stawka - 4,72 zł/m².

Przewidywana powierzchnia lokali na 01.01.2014 r. - 32 540 m².

32 540 m² x 4,72 zł/m² x 12 m-cy - 1,2% na lokale sprzedane = 1 820 949 zł

Lokale socjalne 2186,71 m² x 1,79 zł/m² x 12 m-cy = 46 971 zł

Ogółem czynsz lokale mieszkalne ~ **1 868 000 zł**

Lokale użytkowe podwyżka o 5% 113 000 zł

Garaże + pomieszczenia gospodarcze wg stawek z 2013 r. 128 000 zł

Ogółem czynsz lokale pozostałe ~ **241 000 zł**

3. ROK 2015

Założono 5% podwyżkę czynszu najmu lokali mieszkalnych od miesiąca stycznia.

Baza 5,63 zł/m². Średnia stawka - 4,95 zł/m².

Przewidywana powierzchnia lokali na 01.01.2015 r. - 31 820 m².

31 820 m² x 4,95 zł/m² - 1,2% na lokale sprzedane 1 867 427 zł

Lokale socjalne 2186,71 m² x 1,88 zł/m² x 12 m-cy 49 332 zł

Ogółem czynsz lokale mieszkalne ~ **1 917 000 zł**

Lokale użytkowe podwyżka o 5% 119 000 zł

Garaże + pomieszczenia gospodarcze wg stawek z 2013 r. 128 000 zł

Ogółem czynsz lokale pozostałe ~ **247 000 zł**

4. ROK 2016

Założono 5% podwyżkę czynszu najmu lokali mieszkalnych od miesiąca stycznia.

Baza 5,91 zł/m². Średnia stawka - 5,20 zł/m².

Przewidywana powierzchnia lokali na 01.01.2016 r. - 31 100 m².

31 100 m² x 5,20 zł/m² - 1,2% na lokale sprzedane = 1 917 352 zł

Lokale socjalne 2186,71 m² x 1,97 zł/m² x 12 m-cy = 51 694 zł

Ogółem czynsz lokale mieszkalne ~ **1 969 000 zł**

Lokale użytkowe podwyżka o 5% 125 000 zł

Garaże + pomieszczenia gospodarcze wg stawek z 2013 r. = 128 000 zł

Ogółem czynsz pozostałe lokale ~ **253 000 zł**

5. ROK 2017

Założono 5% podwyżkę czynszu najmu lokali mieszkalnych od miesiąca stycznia.

Baza 6,21 zł/m². Średnia stawka - 5,46 zł/m².

Przewidywana powierzchnia lokali na 01.01.2017 r. - 30 380 m².

30 380 m² x 5,46 zł/m² x 12 m-cy - 1,2% na lokale sprzedane = 1 966 612 zł

Lokale socjalne 2186,71 m² x 2,07 zł/m² x 12 m-cy 54 318 zł

Ogółem czynsz lokale mieszkalne ~ 2 021 000 zł

Lokale użytkowe

Lokale użytkowe podwyżka o 5% 131 000 zł

Garaże + pomieszczenia gospodarcze wg stawek z 2013 r. 128 000 zł

Ogółem czynsz lokale pozostałe ~ 259 000 zł

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) rada gminy uchwala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.

Podjęta uchwała stanowi zatem wypełnienie ustawowego obowiązku.