



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 4 listopada 2015 r.

Poz. 3841

UCHWAŁA NR VIII/65/15 RADY GMINY WIELBARK

z dnia 29 września 2015 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2015-2019

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.¹⁾) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.²⁾) - Rada Gminy Wielbark uchwala, co następuje:

Rozdział 1. **PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2015-2019 oraz zasady postępowania w zakresie zaspokajania mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej gminy Wielbark.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

1. Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150).
2. Zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Wielbark,
3. Wójcie Gminy - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Wielbark.

Rozdział 2. **PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU**

§ 3. 1. Prognozowany stan wielkości zasobu przedstawia poniższa tabela; przedstawione wielkości są prognozą na koniec poszczególnych lat, odnoszą się do wielkości zasobu z końca 2014 r., która wynosiła 83 lokale mieszkalnych ogółem o powierzchni 3673,38 m².

Rok	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba lokali mieszkalnych	82	81	80	79	78
Lokale socjalne	-	-	-	-	-
Ogółem	82	81	80	79	78

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2013 roku poz. 645; Dz. U. z 2013 roku poz. 1318; Dz. U. z 2014 roku poz. 379; Dz. U. z 2014 roku poz. 1072.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2014 roku poz. 827; Dz. U. z 2015 roku poz. 4.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania. Zasób mieszkaniowy znajduje się zarówno w budynkach będących w całości własnością gminy, jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali. Generalnie należy stwierdzić, iż stan techniczny budynków jest średni z uwagi na ich wiek i brak w przeszłości przeprowadzania kapitalnych remontów.

Stan Techniczny:

Kolejne lata	Budynki			
	stan techniczny			
	liczba	dobry	zadowolający	niezadowolający
2015	43	13	25	5
2016	42	13	24	5
2017	41	12	24	5
2018	41	12	25	4
2019	41	12	25	4
Kolejne lata	Lokale mieszkalne			
	stan techniczny			
	liczba	dobry	zadowolający	niezadowolający
2015	82	23	45	14
2016	81	23	44	14
2017	80	23	43	14
2018	79	23	43	13
2019	78	22	43	13

3. Stan techniczny budynków lub poszczególnych elementów wskazują na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie remontów elewacji, dachów, remont kominów. W lokalach wykonywane będą roboty związane z wymianą drzwi, okien, instalacji elektrycznej oraz inne roboty, które obciążają wynajmującego.

Wiek budynków komunalnych z podziałem na lokale mieszkalne

Lata budowy	Budynki		Lokale mieszkalne	
	liczba	%	liczba	%
Do 1945 r	26	60	49	60
Powyżej 1945 r.	17	40	33	40
Razem	43	100	82	100

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBU MIESZKANIOWEGO

§ 4.1. Ocena stanu technicznego zasobu dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy stanu technicznego obiektów - zgodnie z obowiązującymi przepisami. Stan techniczny zasobu oraz stopień zużycia wyznacza zakres remontów bieżących, remontów kapitalnych oraz modernizacji.

2. Analiza potrzeb wykazuje konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około 1/3 ogólnego stanu zasobu wynikającą ze stanu technicznego budynków, szczególnie tak zwanej stałej substancji mieszkaniowej a w szczególności:

- naprawa pokryć dachowych, rynien i rur spustowych, kominów, elewacji frontowej;
- częściowa wymiana i naprawa stolarki drzwiowej i okiennej;
- malowanie klatek schodowych;
- odnowienie i naprawa elewacji budynków;
- wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej.

3. Planowane potrzeby remontowo - modernizacyjne zasobu mieszkaniowego:

L.p.	Koszty w tys. zł z podziałem na lata					
	lata	2015	2016	2017	2018	2019
1.	ogólnobudowlane	12	12	25	30	30
3.	awarie	10	10	15	15	15

§ 5. 1. Plan remontów uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia komunalnego zasobu mieszkaniowego, a także konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. Planowane prace remontowe nie wymagają zamiany lokali.

Rozdział 4. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 6. 1. Prognozuje się sukcesywną sprzedaż lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach do uzyskania 40 % sprzedaży lokali mieszkalnych pozostałych w zasobie gminy.

2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Lp.	lata	liczba
1	2015	7
2	2016	6
3	2017	7
4	2018	6
5	2019	7

3. Zasady sprzedaży lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego reguluje odrębna uchwała Rady Gminy Wielbark Nr XXII/141/05 z dnia 12 kwietnia 2005 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz wdzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata /Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego z 2005 roku Nr 61 poz. 891 ze zm./

Rozdział 5. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 7. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustalana jest przez Wójta Gminy z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne.

§ 8. 1. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

L.p.	Czynniki obniżające	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1.	brak w mieszkaniu łazienki i WC	10 %
2.	Lokal położony w innej miejscowości niż siedziba władz gminnych	10 %

L.p.	Czynniki podwyższające	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
1.	lokal wyposażony w instalację wodociągową	30 %
2.	lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną	30 %
3.	lokal wyposażony w instalację c.o., do którego ciepło jest dostarczane z zewnątrz	30 %
4.	Lokal wyposażony w łazienkę i WC	30%

§ 9. Obniżenie stawki czynszu może nastąpić tylko z tytułu jednego czynnika. Stawka czynszu za najem lokali socjalnych nie może przekroczyć połowy stawki najwyższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym .

§ 10. Uznaje się za celowe udzielanie najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie zobowiązań wobec Gminy Wielbark z tytułu czynszu najmu poprzez umorzenie należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenia należności na raty na pisemny wniosek najemcy na podstawie odrębnej uchwały Rady Gminy Wielbark.

§ 11. 1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.

3. Ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu oraz wysokości obniżki:

- 1) dla gospodarstwa jednoosobowego średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi nie więcej niż 50% najniższej emerytury - obniżka 20%,
- 2) dla gospodarstwa wieloosobowego średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi nie więcej niż 40% najniższej emerytury - obniżka 30 %.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI

§ 12. Zarządzanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących własność Gminy Wielbark wykonywane jest przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp z oo w Wielbarku. Nie przewiduje się w latach obowiązywania Programu zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ I WYSOKOŚCI WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

§ 13. 1. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego gospodarki mieszkaniowej są przychody z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

2. Zadania remontowo - modernizacyjne w latach 2015-2019 będą realizowane w oparciu o środki zaplanowane z budżecie Gminy Wielbark.

3. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Wydatki w poszczególnych latach w zł				
	2015	2016	2017	2018	2019
koszty bieżącej eksploatacji	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00
koszty remontów (konserwacji i napraw)	20 000,00	20 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00
Koszty modernizacji budynków w mieszk. Zasobie gminy	15 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	25 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest współwłaścicielem wraz z mediami	45 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	40 000,00
Koszty inwestycyjne	20 000,00	20 000,00	20 000,00	25 000,00	25 000,00
Razem	115 000,00	125 000,00	120 000,00	125 000,00	120 000,00

4. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupów i budowy nowych lokali mieszkalnych.

Rozdział 8.

POPRAWA WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJA GOSPODAROWANIA ZASOBEM

§ 14. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

1. Gmina Wielbark nie zapewnia, ale pomaga członkom wspólnoty samorządowej w ich wysiłkach w uzyskaniu mieszkania, kierując się zasadami ujętymi w odrębnych przepisach.

2. Gmina Wielbark podejmuje działania zmierzające do przeznaczenia budynków nie będących budynkami mieszkalnymi oraz pozyskania nieodpłatnie budynków stanowiących mienie innych podmiotów, w celu adaptacji na lokale mieszkalne.

Rozdział 9.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielbark.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Andrzej Kimbar