



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 20 maja 2015 r.

Poz. 1899

### UCHWAŁA NR VI/35/2015 RADY GMINY WYDMINY

z dnia 23 kwietnia 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wydminy na lata 2015-2020**

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

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wydminy na lata 2015-2020, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wydminy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Wydminy

**Grażyna Plato**



15	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 64/3	58,19	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 70A/1	31,2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 70A/2	30,72	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 72/6	44,44	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 76/2	45,87	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20	socjalny	Wydminy, ul. Dworcowa 2/9	22,44	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21	komunalny	Wydminy, Grunwaldzka 37/1	82,4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22	komunalny	Wydminy, Grunwaldzka 37/2	49,7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
23	komunalny	Wydminy, Grunwaldzka 37/3	56	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
24	komunalny	Wydminy, Grunwaldzka 37/4	51,8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
25	komunalny	Wydminy, Grunwaldzka 37/1A	49,4	zły	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
26	komunalny	Wydminy, Grunwaldzka 37/1B	34,7	zły	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
27	komunalny	Wydminy, Grunwaldzka 37/1C	45,5	zły	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
28	socjalny	Wydminy, ul. Ełcka 2/1A	43,47	zły	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
29	socjalny	Wydminy, ul. Ełcka 2/1B	71,68	zły	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
30	komunalny	Hejbuty 17	66,7	średni	średni	średni	średni	średni	średni
31	komunalny	Malinka 4/1	70,64	średni	średni	średni	średni	średni	średni
32	komunalny	Malinka 4/2	89,7	średni	średni	średni	średni	średni	średni
33	socjalny	Radzie 31/1	39,79	średni	średni	średni	średni	średni	średni
34	komunalny	Radzie 31/2	80,2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
35	komunalny	Radzie 31/3	34	średni	średni	średni	średni	średni	średni
36	socjalny	Radzie 31/4	50	zły	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
37	socjalny	Radzie 32/1	40,2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
38	komunalny	Radzie 32/2	37,3	średni	średni	średni	średni	średni	średni
39	komunalny	Radzie 32/3	43,2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
40	socjalny	Radzie 8/3	32,84	średni	średni	średni	średni	średni	średni
41	komunalny	Szczepanki 9/3	44,96	średni	średni	średni	średni	średni	średni
42	socjalny	Pańska Wola 3/1	90,3	zły	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
43	komunalny	Talki 10/2	41	średni	średni	średni	średni	średni	średni
44	komunalny	Zelki 12/1	56	średni	średni	średni	średni	średni	średni

3. Stan 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, części podłóg oraz inne roboty, które obciążają wynajmującego. Należy przyjąć zasadę, iż we wszystkich budynkach i lokalach, gdzie pozwolą warunki techniczne, należy odchodzić od ogrzewania piecowego na centralne ogrzewania.
4. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.
5. Ewentualne pozyskiwanie mieszkań będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne stanowiące własność Gminy.

## **II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.**

- § 2. 1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2015-2020 wykazuje konieczność poprawy warunków w 7 lokalach i 2 budynkach w tym:
- 1) naprawę i wymianę pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych,
  - 2) wykonanie łazienki lub w.c,
  - 3) remont i malowanie ścian i sufitów,
  - 4) naprawa podłóg i posadzek,
  - 5) naprawa i malowanie elewacji.
  - 6) remont i wymiana trzonów kuchennych oraz pieców grzewczych,
  - 7) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
2. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy znajdują się w budynkach, których wiek wynosi od 70 do 120 lat.
3. W okresie trwania Programu planuje się remont i modernizację co najmniej 1 budynku lub 3 lokali rocznie, w zależności od stopnia pilności niezbędnych remontów.
4. Realizacja planu remontów na lata 2015-2020 będzie uzależniona od wysokości środków zaplanowanych na ten cel w budżecie gminy.
5. Gmina planuje przeznaczyć na remonty i modernizację zasobu mieszkaniowego co rocznie kwotę ok. 70 000,00 zł corocznie.

## **III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

- § 3. 1. W okresie objętym programem dopuszcza się sprzedaż co najmniej jednego lokalu mieszkalnego w przypadku zainteresowaniem zakupem ze strony dotychczasowych najemców lub lokali objętych obecnie umowami najmu w miarę opuszczenia ich przez najemców. Gmina będzie sprzedawać lokale mieszkalne tam, gdzie leży to w interesie lokatorów i Gminy.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się będzie na zasadach ogólnych z zastosowaniem ewentualnych bonifikat w określonym trybie w odrębnej uchwale Rady Gminy.

## **IV. Zasady polityki czynszowej.**

- § 4. 1. Stawki czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wydminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia w oparciu o zasady polityki czynszowej określonej w niniejszej uchwale i powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Na pisemny wniosek najemcy o niskich dochodach stawka czynszu może być obniżona w stosunku do najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz podnajemcy używającemu lokal wynajmującemu przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowany temu podnajemcy, który spełnia łącznie następujące warunki:
- 1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
  - 2) 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,
  - 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 966 ze zm.).
3. Obniżkę, o której mowa w ust. 2, 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.
4. Obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 2, stosuje się wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, następujących wielkości określonych w tabeli 3.

Tabela 3. Wysokość obniżek czynszu

<b>Średni dochód w przeliczeniu na członka rodziny w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi:</b>	<b>Wysokość obniżki</b>
70% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	5,00%
50% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	20,00%
30% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	30,00%

**§ 5. 1.** Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy stanowi stawkę bazową z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

**2.** Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu przedstawiają się następująco:

1) czynniki podwyższające:

- a) lokal z instalacją c.o. - czynsz podwyższa się o 30%
- b) lokal z instalacją wodno – kanalizacyjną - czynsz podwyższa się o 30%
- c) lokal z instalacją wodociągową - czynsz podwyższa się o 20%

2) czynniki obniżające:

- a) lokal bez instalacji c.o. - czynsz obniża się o 10%
- b) lokal bez w.c. - czynsz obniża się o 10%
- c) lokal bez łazienki - czynsz obniża się o 5%
- d) mieszkanie na poddaszu - czynsz obniża się o 5%

**3.** Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

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

**5.** Przewiduje się podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela 1 raz w roku, co spowodowałoby stopniowe pokrywanie coraz większej części kosztów wpływami z czynszów i docelowo doprowadziłoby do stanu pełnego samofinansowania się mieszkaniowego zasobu Gminy.

**6.** Urealnienie czynszów nie spowoduje znacznego pogorszenia sytuacji najemców o niskich dochodach dzięki znacznej pomocy w postaci dodatków mieszkaniowych.

## **V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.**

**§ 6. 1.** Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Wydminy. W latach 2015 – 2020 nie przewiduje się zmiany zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

**2.** Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- 3) remonty, konserwacje i modernizację lokali budynków.

**3.** W budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali, tworzą się wspólnoty mieszkaniowe, lokale stanowiące własność Gminy, będą zarządzane przez zarząd lub zarządcę nieruchomości.

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

**§ 7.** Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach będą:

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) przychody z czynszów za lokale użytkowe,

- 3) środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 4) środki pochodzące z budżetu Państwa i z innych źródeł pozabudżetowych,
- 5) środki przewidziane corocznie w budżecie Gminy na gospodarkę mieszkaniową.

## VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach.

§ 8. Wysokość wydatków w latach 2015 – 2020 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne.

Tabela 4

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów (w tym fundusz remontowy wobec wspólnoty)	Koszty modernizacji lokali i budynków	Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi
2015	23 000,00 zł	70 000,00 zł	20 000,00 zł	8 000,00 zł
2016	25 000,00 zł	80 000,00 zł	20 000,00 zł	8 500,00 zł
2017	25 000,00 zł	80 000,00 zł	20 000,00 zł	8 500,00 zł
2018	25 000,00 zł	80 000,00 zł	20 000,00 zł	8 500,00 zł
2019	25 000,00 zł	80 000,00 zł	20 000,00 zł	8 500,00 zł
2020	25 000,00 zł	80 000,00 zł	20 000,00 zł	8 500,00 zł

§ 9. Wysokość prognozowanych wpływów z gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy.

Tabela 5

Rok	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	Wpływ z czynszów za lokale użytkowe	Wpływ z innych opłat
2015	44 000,00 zł	22 200,00 zł	100 000,00 zł
2016	46 000,00 zł	24 000,00 zł	110 000,00 zł
2017	40 000,00 zł	24 000,00 zł	110 000,00 zł
2018	40 000,00 zł	24 000,00 zł	110 000,00 zł
2019	40 000,00 zł	24 000,00 zł	110 000,00 zł
2020	40 000,00 zł	24 000,00 zł	110 000,00 zł

## VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 10. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne,
- 2) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu, po dokonaniu przez niego adaptacji pomieszczeń na lokal mieszkalny na własny koszt,
- 3) przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na socjalny lub socjalnego na lokal mieszkalny, który po przekształceniu spełnia warunki i kryteria lokalu, a także po spełnieniu przez najemcę warunków określonych w odrębnych przepisach,
- 4) wynajmowanie przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym,
- 5) podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchomienie procesu windykacji w momencie pojawienia się

- zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności,
- 6) realizacja założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez lokatorów poprzez umorzenie tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach,
  - 7) wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy pomieszczeń tymczasowych w związku z nowelizacją art 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu Cywilnego, który nakłada na Gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, które Gmina przeznaczą na wynajem.

2. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem, co nie uchybia planom sprzedaży określonych w § 3 do niniejszej uchwały.

#### **IX. Postanowienia końcowe**

§ 11. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy, posiadanych środków finansowych oraz znacznego podwyższenia wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wydminy na lata 2015-2020”.

**Przewodnicząca Rady Gminy  
Wydminy**

**Grażyna Plato**