



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 3 lutego 2017 r.

Poz. 514

UCHWAŁA NR XIX/179/2017 RADY GMINY MAŁDYTY

z dnia 25 stycznia 2017 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Małdyty na lata 2017-2021.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz.U. z 2016r., poz.446) oraz art.21 ust.1 pkt 1 oraz ust. 2 pkt 1-8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst: Dz.U. z 2016r. poz.1610) Rada Gminy Małdyty uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Małdyty na lata 2017-2021” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchyla się uchwałę Rady Gminy Małdyty nr XVI/151/2016 z dnia 16 listopada 2016 r., w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Małdyty na lata 2017-2021.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Małdyty.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Miroslaw Adam Fiedosiuk

Załącznik do Uchwały Nr XIX/179/2017
Rady Gminy Małdyty
z dnia 25 stycznia 2017 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Małdyty na lata 2017-2021.

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Małdyty na lata 2017 – 2021 zwany w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Małdyty oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która tworzy warunki dla zaspakajania potrzeb wspólnoty samorządowej.

2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Małdyty na lata 2017 – 2021 opracowany jest na pięć lat i obejmuje następujące elementy, a mianowicie:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach,
- 8) działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Małdyty według stanu na dzień 31 grudnia 2016r.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Małdyty

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Małdyty, położone w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy oraz w budynkach stanowiących współwłasność.

Aktualnie Gmina Małdyty posiada 57 lokali mieszkalnych.

Wielkość i struktura własnościowa mieszkaniowego zasobu Gminy Małdyty przedstawia się następująco:

Budynki mieszkalne ogółem – 36 budynków

Lokale ogółem - **57 lokali** o powierzchni **2390,57m²**

- w tym lokale socjalne - **1 lokal** o powierzchni **21,30m²**

Budynki stanowiące wyłączną własność Gminy ogółem – 3 budynki

- lokale ogółem – **7 lokali** o powierzchni **294,96m²**

Budynki stanowiące współwłasność Gminy ogółem -33 budynki

- lokale ogółem – **50 lokali** o powierzchni **2095,61m²**

2. Zasób mieszkaniowy gminy będzie ulegał zmniejszeniu wskutek sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

3. Stale wzrasta liczba rodzin oczekujących na mieszkanie, a uwarunkowania społeczno-ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki gminy w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych dla osób, które utraciły prawo do lokalu mieszkalnego. W tym celu planuje się pozyskać lokale socjalne poprzez nabywanie do zasobu mieszkaniowego gminy od osób fizycznych i prawnych.

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Małdyty:

| <u>Lokali mieszkalne:</u> | <u>Lokale socjalne:</u> |
|---------------------------------|-------------------------|
| - 2017 – 55 lokali mieszkalnych | - 1 lokal |
| - 2018 - 53 lokale mieszkalne | - 1 lokal |
| - 2019 - 51 lokali mieszkalnych | - 2 lokale |
| - 2020 - 48 lokali mieszkalnych | - 2 lokale |
| - 2021 - 45 lokali mieszkalnych | - 2 lokale |

4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Małdyty przedstawia się następująco:

- 33 lokale posiadają dobry stan techniczny,
- 15 lokali posiada stan techniczny wymagający remontów bieżących.
- 9 lokali posiada stan techniczny wymagający remontów kapitalnych.

Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

Rozdział III

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

§ 3. Jedynym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

1. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2017-2021 jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonania odpowiednich remontów.

2. Plan remontów i modernizacji łączący się ze stanem technicznym budynków i lokali jest następujący:

a) stopniowa realizacja zadań w każdym roku (zależna od posiadanych środków finansowych):

- naprawa pokryć dachowych,
- wymiana rynien i rur spustowych,
- naprawa instalacji elektrycznej,
- częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej,
- naprawa instalacji grzewczej oraz odnowienie elewacji budynków.

W latach **2017 – 2021** planuje się remont **3** lokali mieszkalnych w każdym roku objętym programem tj. łącznie **15** lokali mieszkalnych.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 4.1. W latach objętych programem planowana jest sprzedaż 12 lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

- 1) rok 2017 - 2 szt.,
- 2) rok 2018 - 2 szt.,
- 3) rok 2019 - 2 szt.,
- 4) rok 2020 - 3 szt.,
- 5) rok 2021 - 3 szt.

2. Wykonanie założonego programu sprzedaży lokali zależy przede wszystkim od złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5.1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m powierzchni użytkowej.

2. Stawkę bazową czynszu ustala Wójt Gminy.
3. Podwyższenie stawki bazowej czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku.
4. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki najniższego czynszu jaki obowiązuje za wynajem lokali mieszkalnych.

5. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni lokalu będzie zróżnicowana w zależności od ich położenia na terenie Gminy Małdyty tj.

1) usytuowanie mieszkania w budynku:

- korzystne - +5%
- niekorzystne - -5%

2) usytuowania budynku:

- korzystne - +5%

- niekorzystne - - 5%

3) stan techniczny budynku :

- ponad przeciętny - +5%

- poniżej przeciętny - - 5%

Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ulegać będzie obniżeniu ze względu na wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje:

- wszystkie urządzenia / bez c.o./ - 10%

- tylko z w.c lub łazienką - 40%

- tylko z wod - kan - 50%

- bez wod-kan - 60%

6. Jednostkową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się w oparciu o stawkę bazową i wynik zsumowania wszystkich wielkości obniżających tę stawkę z tytułu czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

7. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu od pierwszego dnia następnego miesiąca.

9. W przypadku zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz najmu obniża się zgodnie z ust. 5.

10. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w pkt 8 i 9.

11. Na wniosek najemców zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy stosuje się obniżki czynszu, o ile dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

1) Obniżki stosuje się w następujących wysokościach:

a) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,

b) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

2) Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:

a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległość z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,

b) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,

c) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu,

d) zajmują lokale socjalne.

3) Wniosek o obniżkę czynszu składa się do Wójta Gminy. Do wniosku dołącza się informację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku wraz z zaświadczeniami o dochodach oraz innymi niezbędnymi dokumentami.

4) Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w informacji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.

5) Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała czynszu za zajmowany lokal, może

wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami

§ 6. Lokale mieszkalne i budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy zarządzane są obecnie przez Wójta Gminy Małdyty. W okresie realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Małdyty na lata 2017 – 2021 nie planuje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021

§ 7.1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych programem będą środki pieniężne:

- 1) z budżetu gminy,
- 2) z wpływów uzyskanych z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 3) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 8. Szacunkowa wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków oraz koszty zarządu nieruchomościami przedstawia poniższa tabela:

| Lata objęte programem | Bieżąca eksploatacja w zł. | Remonty w zł. | Ogółem w zł. |
|-----------------------|----------------------------|---------------|--------------|
| 2017 | 10000 | 60000 | 70000 |
| 2018 | 10000 | 60000 | 70000 |
| 2019 | 15000 | 60000 | 75000 |
| 2020 | 15000 | 50000 | 65000 |
| 2021 | 10000 | 50000 | 60000 |

Rozdział IX

Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 9. Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

- 1) przestrzegać zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań,
- 3) planować corocznie w budżetach gminy środki na remonty budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 4) poczynić starania o pozyskanie lokali socjalnych i mieszkalnych,
- 5) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.