



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 13 października 2022 r.

Poz. 4346

UCHWAŁA NR XLIV/342/2022 RADY GMINY LIDZBARK WARMIŃSKI

z dnia 15 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia **Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lidzbark Warmiński na lata 2023- 2027.**

Na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 172 ze zm.), **Rada Gminy Lidzbark Warmiński uchwala, co następuje:**

§ 1. Rada Gminy Lidzbark Warmiński uchwala Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lidzbark Warmiński na lata 2023- 2027.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. 1. W zasobie mieszkaniowy zasób Gminy Lidzbark Warmiński znajduje 61 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3290,19 m², z tego:

- 1) 26 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1434,78 m², w budynkach będących wyłączną własnością Gminy Lidzbark Warmiński, w tym:
 - a) 23 lokale przeznaczonych do wynajmu na czas nieoznaczony o łącznej powierzchni użytkowej 1324,49 m²,
 - b) 3 lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 110,29 m²,
- 2) 35 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1855,41 m², w budynkach z udziałem gminy, w tym:
 - a) 32 lokale przeznaczonych do wynajmu na czas nieoznaczony o łącznej powierzchni użytkowej 1693,57 m²,
 - b) 3 lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 161,84m².

2. Ogólny stan techniczny budynków, z uwagi na ich wiek i brak niezbędnych remontów jest średni. Przy określeniu stanu technicznego budynków przyjęto następujące założenia:

- 1) zły - wymagający kapitalnego remontu,
- 2) średni - w najbliższym czasie (do 5 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu co najmniej jednego z elementów budynku (np. pokrycia dachowego, izolacji, instalacji, stolarki),
- 3) dobry - nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

3. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy;

- 1) 10 lokali posiada zły stan techniczny;

- 2) 25 lokali posiada średni stan techniczny;
- 3) 26 lokali posiada stan techniczny dobry.

4. W okresie objętym programem przewiduje się wydzielenie 2 lokali z zasobów komunalnych i przeznaczenie ich na lokale socjalne.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2023-2027

§ 3. 1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali wskazuje na konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około 35 % ogólnego zasobu.

2. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy. W związku z powyższym w latach 2023-2027 poza wykonaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii planuje się wykonać jedynie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.

3. Plan remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego gminy.

L.p.	Wyszczególnienie	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
1.	Elewacje budynków	1	1	1	1	1
2.	Remont dachów	3	3	4	4	4
3.	Ocieplenie budynków	0	1	0	1	1
4.	Remonty klatek schodowych	2	2	2	2	2
5.	Roboty zduńskie	1	2	1	2	1
6.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	1	1	1	1	1
7.	Wykonanie i remont instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania	2	2	2	2	2

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali:

§ 4. 1. Głównymi założeniami polityki sprzedaży lokali komunalnych gminy jest sprzedaż lokali stanowiących własności gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada niewielki udział, wynikający z małej powierzchni użytkowej lokali w danym budynku (w szczególności we wspólnotach, w których Gmina posiada 1 lub 2 lokale).

2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, aż do całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach. W latach 2023-2027 planuje się sprzedaż 9 lokali:

- 1) 2023 rok - 1 lokal,
- 2) 2024 rok - 2 lokale,
- 3) 2025 rok - 2 lokale,
- 4) 2026 rok - 2 lokale,
- 5) 2027 rok - 2 lokale.

3. Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali uzależnia się przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup budynków i lokali przez najemców.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również zapewnić pozyskanie środków na remonty i modernizację zasobów.

2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni lokalu będzie zróżnicowana w zależności od ich wyposażenia i stanu technicznego.

3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ulegać będzie podwyższeniu o ile będzie on wyposażony w urządzenia techniczne:

- 1) centralne ogrzewanie (ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną do lokalu najemcy) - 30 %,
- 2) łazienkę i ubikację - 20 %,
- 3) doprowadzona woda do lokalu - 30 %,
- 4) kanalizacja - 30 %,
- 5) lokal funkcjonalny (wejście z korytarza do każdego pomieszczenia w lokalu mieszkalnym) - 10 %,
- 6) lokal na piętrze - 10 %,
- 7) strefa centralna - 10 %.

4. Do strefy centralnej zalicza się budynki komunalne w następujących miejscowościach: Babiak, Blanki, Ignalin, Kłębowo - z wyjątkiem budynku nr 42A; Kraszewo, Kochanówka, Markajmy, Miłogórze, Pilnik, Rogoź, Runowo,

5. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Lidzbark Warmiński w drodze zarządzenia z uwzględnieniem czynników podwyższających jego wartość użytkową.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50 % stawki czynszu, obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 6. 1. W mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych wprowadza się niezależnie od czynników wpływających na poziom czynszu również obniżki czynszu, dla najemców o niskich dochodach.

2. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu na czas nieokreślony,
- 2) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 ze zm.).

3. Kwotę obniżki czynszu różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i wynosi:

- 1) obniżka czynszu o 20 %:
 - a) gdy miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 70 % najniższej emerytury,
 - b) gdy miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 50 % najniższej emerytury,
- 2) obniżka czynszu o 10 %:
 - a) gdy miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 85 % najniższej emerytury,
 - b) gdy miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 70 % najniższej emerytury.

Rozdział 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.

§ 7. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zarządzane aktualnie przez Gminę Lidzbark Warmiński, przewiduje się w kolejnych latach (w miarę dokonywanych sprzedaży lokali mieszkalnych), że zarząd lokali będzie wykonywany przez wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 6.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

§ 8. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2023-2027 będą środki pieniężne przewidziane w budżecie gminy Lidzbark Warmiński, środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem (czynsze najmu, opłaty eksploatacyjne związane z bieżącym utrzymaniem lokali) oraz z tytułu sprzedaży lokali gminnych.

Rozdział 7.**Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne.**

§ 9. 1. Podział planowanych kosztów na mieszkaniowy zasób Gminy 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 koszty inwestycyjne przedstawia się następująco:

Rodzaj wydatku	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
Koszty bieżącej eksploatacji	265 000.0	275 000.00	285 000.00	285 000.00	285 000.00
Koszty remontów	50 000.00	60 000.00	70 000.00	70 000.00	70 000.00
Koszty modernizacji lokali i budynków	200 000.00	220 000.00	230 000.00	240 000.00	240 000.00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	15 000.00	15 000.00	15 000.00	15 000.00	15 000.00
Wydatki inwestycyjne	170 000.00	180 000.00	190 000.00	190 000.00	190 000.00
Razem	700 000.00	750 000.00	790 000.00	800 000.00	800 000.00

2. Wysokość kosztów to głównie koszty bieżącej eksploatacji (przeglądy techniczne budowlane, elektryczne, kominiarskie, gazowe), koszty remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 8.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§ 10. Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu,
- 2) prowadzenie dokumentacji związanej z najmem lokali,
- 3) windykowanie na bieżąco należności czynszowych oraz podejmowania działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 4) zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych,
- 5) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lidzbark Warmiński.

§ 12. Traci moc Uchwała Nr XXI/179/2017 Rady Gminy Lidzbark Warmiński z dnia 23 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2017-2022”.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Marek Werbicki