

**UCHWAŁA NR X/69/2019
RADY GMINY GRODZICZNO
z dnia 29 sierpnia 2019 r.**

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziczno
na lata 2019 – 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, Dz.U. z 2019 r. poz. 1309) 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, Dz. U. z 2019 r. poz. 1309) Rada Gminy Grodziczno uchwała, co następuje:

- § 1.** Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziczno na lata 2019 – 2023, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grodziczno.
- § 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Urszula Plitt



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRODZICZNO

Rozdział 1.

Zasób mieszkaniowy gminy

§ 1.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziczno na lata 2019 – 2023 opracowany jest na pięć wyżej wymienionych lat, zwany w dalszej części "Programem" ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziczno oraz ustalenie kierunków działania władz samorządowych w zakresie polityki mieszkaniowej i w tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Grodziczno tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Grodziczno.
3. Nie przewiduje się w okresie objętym opracowaniem powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych lokali mieszkalnych, ani pozyskiwania przez Gminę lokali z przeznaczeniem na lokale mieszkalne.
4. W okresie objętym programem nie przewiduje się wydzielenia z zasobu lokali i przeznaczenia ich pod najem socjalny, poza wypadkami losowymi.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Grodziczno.

§ 2.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Grodziczno według stanu na dzień 16.05.2019 r. wynosi 9 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 27 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 1020,24 m²:

Rodzaj i adres budynku		
L.p.	Numer lokalu mieszkalnego	Powierzchnia lokalu w m ²
1.	Budynek mieszkalny – Białobłoty 27	
1.1.	1.	35,40
1.2.	2.	41,00
1.3.	3.	40,75
1.4.	4.	74,20
1.5.	5.	43,50
1.6.	6.	83,51
1.7.	7.	22,00
2.	Budynek mieszkalny – Boleszyn 80	
2.1.	1.	27,70
2.2.	2.	14,00
3.	Budynek mieszkalny – Grodziczno 39	
3.1.	1.	43,00
3.2.	2.	46,00
3.3.	3.	26,00
3.4.	4.	8,00
4.	Budynek mieszkalny – Grodziczno 85	
4.1.	1.	57,00
5.	Budynek mieszkalny – Kuligi 40	
5.1.	1.	40,91
5.2.	2.	24,20
6.	Budynek mieszkalny – Kuligi 44	

6.1.	1.	28,70
7.	Budynek mieszkalny – Linowiec 47A	
7.1.	1.	62,62
8.	Lokale mieszkalne w budynku gminnym – Mroczo 14	
8.1.	1.	92,40
8.2.	2.	54,10
8.3.	3.	41,39
8.4.	4.	27,24
8.5.	5.	31,12
9.	Budynek mieszkalny – Mroczo 100	
9.1.	1.	14,00
9.2.	2.	14,00
9.3.	3.	14,00
9.4.	4.	14,00

Tabela 1. Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych uzależnione będą od ich aktualnego stanu technicznego.
3. Stan techniczny lokali przedstawia się następująco:
 - 1) 4 lokale wymagają remontu kapitalnego (lokale wskazane w Tabeli 1, w punkcie 1.2., 1.4., 1.5., 1.7.).
Stan techniczny pozostałych lokali można uznać za dobry.
4. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na poszczególne lata objęte Programem:

Lata	Ilość lokali mieszkalnych
2019	27
2020	26
2021	24
2022	20
2023	17

Tabela 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 3.

1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali wykazuje konieczność poprawy warunków, przeprowadzenia prac remontowych:

Lata	Potrzeby remontowe i modernizacyjne lokali mieszkalnych (ilościowo)
2019	1
2020	1
2021	1
2022	1
2023	0

Tabela 3. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego

2. Remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych mają na celu:
 - 1) poprawienie oraz utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
 - 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;

- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.
3. Realizacja planu remontów i modernizacji w każdym roku objętym Programem zależeć będzie od posiadanych przez Gminę środków finansowych na ten cel w danym roku budżetowym.
4. W zakres prac remontowych i modernizacyjnych wchodzi w szczególności:
 - 1) remonty pokryć dachowych;
 - 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 3) przebudowa kominów, systemów ogrzewania;
 - 4) naprawa instalacji elektrycznej i odgromowej;
 - 5) naprawa instalacji wodno-kanalizacyjnej;
 - 6) inne prace remontowe ciężące na wynajmującym.
5. Za priorytetowe uznaje się remonty, które wynikają z wymogów bezpieczeństwa dla zdrowia i życia ludzi, bezpieczeństwa mienia oraz środowiska, w szczególności remonty instalacji elektrycznej, odgromowej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz remonty urządzeń służących ochronie środowiska.

Rozdział 4.

Plan sprzedaży w poszczególnych latach

§ 4.

1. W okresie objętym Programem planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych.
2. Analizując dotychczasowy popyt na zakup lokali mieszkalnych przewiduje się następującą sprzedaż tych lokali w poszczególnych latach:
 - 1) w roku 2019 – 0 lokali;
 - 2) w roku 2020 – 1 lokal;
 - 3) w roku 2021 – 2 lokale;
 - 4) w roku 2022 – 4 lokale;
 - 5) w roku 2023 – 3 lokale.
3. Wykonanie planu sprzedaży zależy od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.
4. Sprzedaż mieszkań z zasobów komunalnych, w tym całości nieruchomości pozwoli ograniczyć koszty ponoszone na eksploatację zasobów komunalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5.

1. Stawki czynszu bazowego z tytułu najmu lokali mieszkalnych w oparciu o poniższe zasady ustala w formie zarządzenia Wójt Gminy Grodziczno.
2. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego będzie obniżona według następujących warunków:
 - 1) brak w lokalu instalacji wodociągowej - 15%;
 - 2) brak w lokalu wc lub łazienki - 10%;
 - 3) brak centralnego ogrzewania - 10%.
3. Stawka czynszu w ramach najmu socjalnego stanowi 50 % stawki bazowej czynszu.
4. Regulacja stawki czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie może być dokonywana częściej niż co 12 miesięcy.
5. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy, może zostać zastosowana obniżka czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.
6. Obniżka czynszu może być udzielana wyłącznie w stosunku do najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o ile dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 125 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
7. Obniżki stosuje się w następujących wysokościach:

- 1) 20 % dla gospodarstw domowych, w których dochód liczony w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza na jedną osobę 40 % kwoty najniższej emerytury;
 - 2) 10 % dla gospodarstw domowych w których dochód liczony w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza na jedną osobę 55 % kwoty najniższej emerytury.
8. Wniosek o obniżkę czynszu składa się do Wójta Gminy Grodziczno.
 9. Do wniosku załącza się:
 - 1) deklarację o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego, według wzoru i na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych;
 - 2) zaświadczenie o przysługującym prawie do dodatku mieszkaniowego, bądź wszczętym postępowaniu o przyznanie dodatku mieszkaniowego, wystawione w miesiącu poprzedzającym miesiąc, w którym składany jest wniosek.
 10. Za dochód gospodarstwa domowego uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych.
 11. Zmiana wysokości dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego wykazanego w deklaracji złożonej przez najemcę, która nastąpiła w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu, nie ma wpływu na jej wysokość.
 12. W sprawach nieuregulowanych w sprawach udzielania obniżek czynszu zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.).

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 6.

1. Budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządzane są obecnie w zakresie własnym przez Gminę Grodziczno.
2. W miarę dokonywanych sprzedaży lokali mieszkalnych, decyzje o zarządzie lokalami mieszkalnymi podejmować będą współwłaściciele lub wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów, kosztów modernizacji, kosztów zarząd nieruchomościami wspólnymi, kosztów inwestycyjnych w kolejnych latach

§ 7.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach objętych Programem będą środki pieniężne przewidziane w corocznych budżetach gminy na lata 2019 – 2023, w tym środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem (czynsz najmu za lokale mieszkalne) oraz środki pochodzące ze sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Szacunkowa wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty: eksploatacji, remontów i modernizacji lokali i budynków w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rodzaj kosztów w zł	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Koszty eksploatacji	16000	21000	22000	23000	24000
Koszty remontu i modernizacji	20000	25000	25000	25000	25000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
Ogółem w zł	36000	46000	47000	48000	49000

Tabela 4. Szacunkowa wysokość kosztów w latach objętym Programem związana z utrzymaniem lokali.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8.

1. Przedstawione w Programie zamierzenia mają na celu wykorzystanie i racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy przy uwzględnieniu aktualnych i przewidywanych możliwości finansowych Gminy.
2. Przewiduje się następujące działania zmierzające do poprawy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym:
 - 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu:
 - a) wynajem osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
 - b) podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego:
 - pozbawionych mieszkań w wyniku klęsk żywiołowych;
 - z budynków przeznaczonych do rozbiórki;
 - z budynków przeznaczonych do opróżnienia lokalu na skutek zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
 - z budynków gminnych przeznaczonych do przebudowy i modernizacji.
 - 2) dążenie do odzyskania do ponownego zasiedlenia mieszkań zajmowanych przez osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu lub domu;
 - 3) racjonalne wykorzystanie środków finansowych na remonty budynków i lokali mieszkalnych;
 - 4) stosowanie aktywnej windykacji należności czynszowych;
 - 5) sprzedaż lokali zgodnie z planem określonym w rozdziale 4 niniejszego Programu;
 - 6) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprowadzać się będą do działań doraźnych.