



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 11 marca 2019 r.

Poz. 1317

UCHWAŁA NR V/42/2019 RADY GMINY SZCZYTNO

z dnia 28 lutego 2019 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczytno na lata 2019-2023.

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2017r. poz. 1442 i 1529) oraz z 2018 r. poz.1234 z 26.06.2018 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 poz. 2232 oraz z 2018 poz.130) Rada Gminy Szczytno uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczytno na lata 2019-2023" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczytno.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Szczytno

Zbigniew Woźniak

Załącznik nr 1 do uchwały nr V/45/2019
Rady Gminy Szczytno z dnia 28.02.2019 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Szczytno na lata 2019 - 2023.**

Rada Gminy Szczytno uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.1 Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczytno na lata 2019 – 2022 zwany dalej „Programem”.

2. Program ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2 Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz 266 z późn. zm.) zwana jest w dalszej części „ustawą”

**Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach.**

§ 3.1 Zasób mieszkaniowy objęty programem stanowią lokale mieszkalne, lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe będące własnością Gminy Szczytno położone w budynkach komunalnych stanowiących własność gminy oraz budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Szczytno.

2. Stan techniczny budynków jest średni. Lokale mieszkalne znajdują się w większości w budynkach wzniesionych przed 1945 rokiem.

Zestawienie posiadanych budynków w zależności od roku budowy przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

<i>Rok budowy</i>	<i>Ilość budynków</i>	<i>Ilość mieszkań</i>
Do 1945 r.	10	18
1963 -1981 r.	1	1
razem	11	19

Ponadto Gmina Szczytno posiada 10 lokali komunalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy.

2. Wielkość zasobów mieszkaniowych przedstawia się następująco:

- 1) ilość mieszkań należących do zasobów Gminy Szczytno: 32 lokali mieszkalnych (w tym 2 lokale socjalne i 1 lokal tymczasowy)
- 2) powierzchnia mieszkań: 1.293,95 m², średnia powierzchnia jednego lokalu mieszkalnego wynosi 41,09 m².

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

<i>Liczba budynków mieszkalnych</i>	<i>Stan techniczny</i>					
	Dobry	% udziału	średni	% udziału	Zły	% udziału
10	4	29	7	50	3	21

4. Wyposażenie techniczne lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj mieszkania ze względu na stan techniczny</i>	<i>Ilość mieszkań</i>	<i>%</i>
1	Mieszkania z łazienką	19	59
2	Mieszkania z centralnym ogrzewaniem	10	31
3	Mieszkania z centralnie podgrzaną wodą	13	41

§ 4.1 Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców Gminy Szczytno do roku 2018 szacować można na podstawie ilości wniosków osób ubiegających się o przydział lokali na przestrzeni ostatnich lat. Ilość wniosków o przydział lokali wynosi średnio 14 wniosków rocznie. Możliwości gminy w zakresie zapewnienia potrzeb mieszkaniowych szacuje się w ilości 1 lokal rocznie.

Prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w latach 2019-2023 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Wyszczególnienie	2019		2020		2021		2022		2023	
	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe
Ilość lokali gminnych	3	29	4	29	5	29	5	29	5	29
	32		33		34		34		34	
Lokale gminne do remontu	1		1		1		1		1	
Przekwalifikowanie funkcji lokalu ze względu na wartość użytkową	0		1		0		1		0	
Lokale gminne nowo wybudowane	0		1		0		1		1	

2. Gmina Szczytno realizuje potrzeby mieszkaniowe w ramach posiadanego zasobu lub w inny sposób.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

§ 5.1 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
- częściowa wymiana i naprawa stolarki drzwiowej i okiennej
- malowanie klatek schodowych
- odnowienie i naprawa elewacji budynków
- wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej.

§ 6.1. Plan remontów uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia komunalnego zasobu mieszkaniowego, a także na konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Rzeczowy plan remontów tworzony jest na okres jednego roku w oparciu o plan finansowy, z uwzględnieniem analizy rzeczowego zakresu potrzeb.

2. Przyjmuje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego i wielkość środków finansowych niezbędnych do doprowadzenia tego zasobu do stanu należytego, wymagają okresu około 10 lat, dla uzyskania znaczącej poprawy.

§ 7. Plan remontów z podziałem na lata 2019 - 2023 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają mogący występować stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie w planach finansowych lub uchwałach budżetowych.

Tabela nr 5

Lp.	Zakres rzeczowy prac remontowych	2019	2020	2021	2022	2023
1	Remonty dachów i elementów budynku	3000	3000	3000	3000	3000
2	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	4000	4000	4000	4000	4000
3	Remonty lub wymiana pieców kaflowych	1500	1500	1500	1500	1500
4	Remonty i wymiana instalacji elektrycznych	1500	1500	1500	1500	1500
5	Remont i wymiana instalacji sanitarnych	1000	1000	1000	1000	1000
6	Remonty lokali	3000	3000	3000	3000	3000
	Ogółem	14000 zł	14000 zł	14000	14000	14000

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2019-2023.

§ 8.1 Gmina Szczytno w latach 2019 - 2023 będzie kontynuować sprzedaż lokali komunalnych. Sprzedaż jest realizowana w oparciu o dogodne warunki wykupu mieszkań określone w uchwale Nr XXIX/200/05 Rady Gminy w Szczytnie z dnia 08 marca 2005 r. w sprawie ustalenia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Szczytno.

2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawiona jest w tabeli nr 6.

Tabela nr 6

Rok	2019	2020	2021	2022	2023
Ilość mieszkań	1	1	1	1	1

Łącznie w latach 2019- 2023 przewiduje się sprzedać 5 mieszkań.

3. Wykonanie założonego planu sprzedaży zależy przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżenia czynszu.

§ 9.1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Szczytno w drodze zarządzenia.

3. Określa się następujące czynniki wpływające na obniżki stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej danego lokalu przedstawione w tabeli nr 6. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

Tabela nr 7

L.p.	Czynniki obniżające	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1.	Lokal w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego	10 %
2.	Lokal bez centralnego ogrzewania /przez lokal wyposażony w centralne ogrzewanie rozumie się lokal, do którego energia cieplna doprowadzana jest z ciepłowni lokalnej/	11 %
3.	Lokal bez kanalizacji	10 %
4.	Lokal z kanalizacją lokalną /szambo/	6 %
5.	Lokal bez instalacji wodociągowej	12 %
6.	Lokal niewyposażony w wc /przez lokal niewyposażony w wc rozumie się lokal, w którym wc usytuowane jest poza lokalem lub poza budynkiem mieszkalnym. Przez wc rozumie się doprowadzenie do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacji wod.-kanal. umożliwiającej podłączenie muszli sedesowej i spluczki, a także ustępy bez kanalizacji położone poza budynkiem mieszkalnym/	10 %
7.	Lokal bez łazienki /przez łazienkę rozumie się pomieszczenie lub część pomieszczenia znajdującego się w lokalu mieszkalnym wyposażone w urządzenia kąpielowe typu wanna, kabina z natryskiem, z urządzeniami wodno – kanalizacyjnymi/	8 %
8.	Lokal bez ciepłej wody dostarczanej z ciepłowni	6 %
9.	Lokal bez gazu przewodowego	4 %
10.	Lokal poza zabudową skupioną /Przez zabudowę skupioną rozumie się teren z liczbą powyżej 50 budynków mieszkalnych/	6 %
11.	Lokal położony na parterze lub najwyższej kondygnacji w budynku wielokondygnacyjnym	3 %

4. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek nie może być mniejsza niż 50 % stawki bazowej.

5. Stawkę czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Szczytno. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych nie będą stosowane czynniki obniżające ich wartość użytkową.

6. Dla lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów ustala się stawkę bazową czynszu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej z uwzględnieniem czynników obniżających jego wartość użytkową.

8. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego. Odszkodowanie podlega corocznej waloryzacji w tych samych terminach co zmiany wysokości czynszów.

§ 10.1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości stawki czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach, gdy:

- 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego;
 - 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia stanu technicznego budynku lub ujawnienia wad ograniczających przydatność lokalu.
2. Dokonanie przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie może powodować wzrostu wysokości czynszu najmu w czasie trwania umowy najmu
3. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ust. 1 pkt 1 i 2 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

§ 11.1. Na indywidualny wniosek najemcy, czynsz naliczany według obowiązujących stawek może być obniżony, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nie oznaczony
 - 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu
 - 3) nie posiada prawa do dodatku mieszkaniowego.
2. Czynsz naliczany według stawek ustalonych w § 9 uchwały, w stosunku do najemców o niskich dochodach może być obniżony :
- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - a) o 30% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - b) o 20% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy przekracza 50% i nie przekracza 60% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - c) o 10% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy przekracza 60% i nie przekracza 70% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
 - 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
 - a) o 30% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 30% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - b) o 20% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy przekracza 30% i nie przekracza 40% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - c) o 10% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy przekracza 40% i nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
3. Wniosek składa się do 10-go dnia każdego miesiąca w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kamionku.
4. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności bądź w przypadku przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego, od miesiąca następującego po miesiącu wystąpienia zdarzenia, czynsz naliczany będzie według stawki sprzed obniżki.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu gminy.

§ 12.1. Lokale i budynki mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczytno zarządzane są przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kamionku.

2. ZGKiM w Kamionku wykonuje swoje zadania w oparciu o Statut, pełnomocnictwa udzielone Kierownikowi przez Wójta oraz uchwały Rady Gminy Szczytno i inne dokumenty dotyczące gospodarowania zasobem komunalnym.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczytno.

4. Przewiduje się, że w miarę sprzedaży kolejnych lokali mieszkalnych zarząd nad tymi budynkami będą przejmować wspólnoty mieszkaniowe.

5. Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową należy bezwzględnie przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

a) przygotować projekty rozwiązań mających na celu maksymalne wykorzystanie zasobu w szczególności poprzez:

- coroczne przygotowanie szczegółowych planów remontowych
- przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są same w stanie zabezpieczyć sobie elementarnych potrzeb mieszkaniowych
- proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań

b) zwiększenie windykacji opłat czynszowych poprzez stosowanie następujących środków:

- reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych
- pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego
- proponowanie zamiany lokalu na inny tańszy w eksploatacji

c) kontynuowanie polityki w celu pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynkach na rzecz obecnych najemców bądź po opróżnieniu w drodze przetargu.

d) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 13.1. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego gospodarki mieszkaniowej są przychody z czynszów za najem lokali w zasobach Gminy Szczytno.

2. Zadania remontowo – modernizacyjne w latach 2019 – 2023 będą realizowane w oparciu o środki zaplanowane w budżecie Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kamionku oraz środki z budżetu Gminy Szczytno.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

§ 14.1 Planowane wydatki związane z utrzymaniem lokali i budynków komunalnych przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8.

	Wydatki w poszczególnych latach w zł				
Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023
koszty bieżącej eksploatacji	6 000	6 000	7000	7000	7000
koszty remontów (konserwacji i napraw)	7 000	7 000	8000	7000	7000
Koszty modernizacji budynków w mieszk. Zasobie gminy	8000	8000	9000	9000	9000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest udziałowcem wraz z mediami	32000	32000	33000	33000	33000
Koszty inwestycyjne	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Razem	58000	58000	62000	61000	61000

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 15.1. Stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowywania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy.

2. Zwiększenie zasobu mieszkań socjalnych i zamiennych wskutek aktywnej polityki zamiany mieszkań.

3. Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków.

4. Wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu.

5. Bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych, prowadzenie windykacji oraz innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności czynszowych.

§ 16. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali – wszelkie planowane remonty bieżące i kapitalne, nie wymagają zamiany lokali. Pracę będą prowadzone sukcesywnie w uzgodnieniu z lokatorami, nie wpływając ujemnie na korzystanie z lokalu. W sytuacjach losowych na czas remontu wyznaczony zostanie lokal zastępczy.

§ 17. Planowaną sprzedaż lokali określa rozdział 4.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe.

§ 18. Wykonanie powierza się Wójtowi Gminy Szczytno.

§19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.