

„Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wilczęta na lata 2014-2018”

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wilczęta tworzą lokale komunalne w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy.

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2014-2018 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale komunalne określa tabela 1.

Tabela 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2014-2018 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale komunalne

Lata	Wielkość zasobów		
	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań komunalnych	Liczba mieszkań socjalnych
2014	22	21	1
2015	24	22	2
2016	25	23	2
2017	24	22	2
2018	24	22	2

§ 3. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2014-2018 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale komunalne określa tabela 2.

Tabela 2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2014-2018 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale komunalne

L.p.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny w latach*				
			2014	2015	2016	2017	2018
1.	Dębiny 28/2	44,00	niezadawalający	niezadawalający	niezadawalający	niezadawalający	niezadawalający
2.	Dębiny 12	70,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Gładysze 3/1	35,23	średni	średni	średni	średni	średni
4.	Jankówko 4/6	56,00	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający

5.	Karwiny 10/5	31,00	niezadowalający	niezadowalający	niezadowalający	niezadowalający	niezadowalający
6.	Ławki 37	37,00	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
7.	Ławki 37	63,00	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
8.	Ławki 45/4	58,00	średni	średni	średni	średni	średni
9.	Ławki 45/5	54,00	średni	średni	średni	średni	średni
10.	Nowica 8/4	41,72	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Nowica 42	37,00	niezadowalający	niezadowalający	niezadowalający	niezadowalający	niezadowalający
12.	Nowica 5	44,00	średni	średni	średni	średni	średni
13.	Stare Siedlisko 3	96,13	niezadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
14.	Tatarki 5C/7	42,00	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
15.	Tatarki 5C/8	32,00	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
16.	Tatarki 5A/4	63,00	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
17.	Wilczęta 49b/1	22,00	niezadowalający	niezadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
18.	Wilczęta 49b/2	15,00	niezadowalający	niezadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
19.	Wilczęta 43/1	65,37	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20.	Wilczęta 94/2	145,40	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21.	Wilczęta 95/2	96,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22.	Wilczęta 95/3	96,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

* stan dobry – budynek i lokal nie wymaga napraw w okresie objętym prognozą
stan zadowalający i średni – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, inne elementy budynku lub lokalu należy naprawić, konserwować lub wymienić (np. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, konserwacja lub drobna naprawa dachu, wymiana instalacji wewnętrznych, itp.),

stan niezadowalający – uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji zagrażający bezpieczeństwu, brak instalacji, zalewanie fundamentów, dach z płyt eternitowych, itp.)

Rozdział 3.

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

§ 4. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2014-2018 wykazuje konieczność poprawy warunków w 5 budynkach, w tym w 2 stanowiących 100 % własność Gminy, w tym:

- 1) naprawę i wymianę pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych,
- 2) doprowadzenie sieci wodno-kanalizacyjnej, wykonanie łazienki lub w.c.,
- 3) remont i malowanie ścian i sufitów,
- 4) naprawa podłóg i posadzek,
- 5) naprawa i malowanie elewacji.

§ 5. 1. W okresie trwania Programu planuje się remont i modernizację co najmniej 1 budynku lub lokalu rocznie, w zależności od stopnia pilności niezbędnych remontów.

2. Realizacja planu remontów na lata 2014-2018 będzie uzależniona od wysokości środków zaplanowanych na ten cel w budżecie gminy.

3. Planowana kwota na utrzymanie, remont i modernizację zasobu mieszkaniowego Gminy Wilczęta w roku 2014 wynosi 45.500 zł i corocznie będzie wzrastać co najmniej o prognozowaną wielkość wskaźników makroekonomicznych stanowiących podstawę do opracowania projektu ustawy budżetowej na dany rok budżetowy w Gminie.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 6. 1. Rada Gminy Wilczęta podjęła uchwałę Nr XX/190/14 z dnia 31 stycznia 2014 r. (Dz.Urz.Woj.Warm-Maz. z 2014 r. poz. 1171) w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wilczęta, w której określono zasady nabywania i zbywania lokali mieszkalnych. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie prowadzona w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.), w zależności od wyrażenia woli nabycia lokali przez najemców. W okresie objętym planem planuje się sprzedaż co najmniej 1 lokalu rocznie.

2. Przy zbywaniu lokali mieszkalnych przysługuje bonifikata, której wysokość określa uchwała Nr XXII/206/14 Rady Gminy Wilczęta z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Wilczęta sprzedawanych jako lokal mieszkalny oraz wysokości stawek procentowych (Dz.Urz.Woj. War-Maz. z 2014 r., poz. 2708).

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. Wójt Gminy Wilczęta ustala stawkę bazową czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, nie częściej niż jeden raz w roku w formie zarządzenia.

§ 8. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustalana jest przez Wójta Gminy, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne, określonych w uchwale Nr XVI/121/02 Rady Gminy Wilczęta z dnia 19 stycznia 2002 roku w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej (Dz.Urz.Woj.Warm-Maz. Nr 24, poz. 410).

§ 9.1. Na 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 wynajmowany przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowany temu podnajemcy, który spełnia łącznie następujące warunki:

- a) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- b) 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,
- c) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., Nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami)

2. Obniżkę, o której mowa w ust. 1, 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.

3. Obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1, 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**

Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy*	Wysokość obniżki
70% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	10%
50% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	20%
30% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	30%

* Przez gospodarstwo domowe rozumie się lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora.

4. Obniżenie czynszu następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu złożenia wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

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

6. Obniżki czynszów nie udziela się w przypadkach, gdy:

- a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki najemcy posiadają zaległość z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
- b) najemcy wynajmują lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², wynajęty w drodze przetargu,
- c) najemcy otrzymali wypowiedzenie umowy najmu.

7. 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 6.

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

§ 10. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Wilczęta.

2. W budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali, tworzą się wspólnoty mieszkaniowe, Gmina zarządza w budynkach małych wspólnot poprzez udzielenie pełnomocnictwa w formie umowy członków wspólnoty. Gmina nie posiada lokali mieszkalnych w dużych wspólnotach mieszkaniowych. W przypadku posiadania lokalu

przez Gminę w dużej wspólnocie powyżej siedmiu lokali, zarządzanie budynkami pełnić będzie zarząd lub zarządca nieruchomości.

3. Działania w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi będą skoncentrowane na utrzymaniu budynków i lokali w należyłym stanie technicznym. Niezbędne remonty realizowane będą w miarę posiadanych środków finansowych.

Rozdział 7.

Zróżnice finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. 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.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne

§ 12. Wysokość wydatków w latach 2014-2018 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 przedstawia tabela 4.

Tabela 4. Wysokość wydatków w latach 2014-2018

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji i zarządu nieruchomościami	Koszty remontów oraz bieżącej modernizacji	Wydatki inwestycyjne oraz remonty budynków i lokali
2014	5.000 zł	20.500 zł	20.000 zł
2015	5.500 zł	20.600 zł	20.000 zł
2016	6.000 zł	20.800 zł	20.000 zł
2017	6.500 zł	21.000 zł	20.000 zł
2018	7.000 zł	21.300 zł	20.000 zł

§ 13. Wysokość prognozowanych wpływów z gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy określa tabela 5.

Tabela 5. Prognozowane wpływy z gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy

Rok	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	Wpływy z innych opłat
2014	11 450,00 zł	27 400,00 zł	980,00 zł
2015	10 800,00 zł	27 400,00 zł	980,00 zł
2016	10 300,00 zł	27 700,00 zł	980,00 zł
2017	11 000,00 zł	27 700,00 zł	980,00 zł
2018	11 500,00 zł	27 700,00 zł	980,00 zł

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 14. 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 podjęcia osobom uprawnionym,
- 5) podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności,
- 6) realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez lokatorów poprzez umorzenia 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 przeznacza na wynajem.

§ 15. Ustalone realne potrzeby remontowe i plan remontów, przedstawione w tabeli 2 do niniejszej uchwały wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.

§ 16. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem, co nie uchybia planom sprzedaży określonym w § 6 ust. 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 17. 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 Wilczęta na lata 2014-2018”.

§ 18. W sytuacjach koniecznych, uzasadnionych okolicznościami, Gmina Wilczęta może zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym.