



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 22 lutego 2017 r.

Poz. 889

### **UCHWAŁA NR XXIII/185/2017 RADY GMINY PŁOSKINIA**

z dnia 10 lutego 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Płoskinia na lata 2017-2021”**

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

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Płoskinia na lata 2017-2021” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płoskinia.

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Elżbieta Sobolewska

Załącznik do Uchwały Nr XXIII/185/2017  
Rady Gminy Płoskinia  
z dnia 10 lutego 2017 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PŁOSKINIA NA LATA 2017-2021**

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Płoskinia został opracowany stosownie do postanowień art. 21 i art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym, zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 1610)**

### **Rozdział 1.**

#### **Zasób mieszkaniowy gminy i jego stan techniczny**

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy.

Aktualnie gmina posiada 43 lokali mieszkalnych w tym:

1 pokojowych – 13

2 pokojowych – 15

3 pokojowych – 7

lokali socjalnych – 8

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 1547 m<sup>2</sup>.

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco:

1) stan 22 lokali można określić jako dobry i bardzo dobry

2) stan 21 lokali można określić jako średni i zły – lokale wymagające remontu.

4. Wyposażenie techniczne lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przedstawia się następująco:

1) mieszkania z centralnym ogrzewaniem – 11,

2) mieszkania z etażowym ogrzewaniem – 17,

3) mieszkania z instalacją wodno-kanalizacyjną (łazienka, wc) – 28,

4) mieszkania z instalacją wodną bez kanalizacji – 9.

5. W okresie objętym programem planuje się przystosować na mieszkania były dworce kolejowe położone w miejscowości Wysoka Braniewska i Jarzębiec pozyskane z PKP oraz dodatkowo planuje się pozyskać z zasobów PKP 3 lokale.

### **Rozdział 2.**

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

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków wykazuje konieczność poprawy stanu technicznego około 50 % ogólnego stanu zasobów mieszkaniowych.

1. Zasoby mieszkaniowe gminy w większości znajdują się w budynkach po osiedlach byłych zakładów rolnych oraz budynkach wybudowanych przed 1945 roku, które wymagają w szczególności:

1) remontu dachów, naprawy pokryć dachowych, obróbek blacharskich i kominów,

2) naprawy instalacji elektrycznych,

3) wymiany i naprawy stolarki okiennej i drzwiowej,

4) odnowienia i naprawy elewacji.

2. W latach 2017-2021 gmina planuje wykonywać rocznie remonty około 2 budynków z lokalami mieszkalnymi.

3. Wykonanie zakładanego planu remontów w głównej mierze zależy od posiadanych środków finansowych.

### **Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.**

W latach objętych programem planowana jest sprzedaż 15 lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

<b>ROK</b>	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Liczba mieszkań</b>	3	3	3	3	3

Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali z zasobów mieszkaniowych zależy przede wszystkim od złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

### **Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej**

Ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

1. Stawki czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych w oparciu o niniejsze zasady określa zarządzeniem Wójt Gminy.

2. Podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50 % stawki najniższego czynszu jaki obowiązuje za wynajem lokali mieszkalnych.

4. Stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ulegać będzie obniżeniu ze względu na następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- położenie budynku poza zabudową wiejską zwartą lub osiedlową - 10%
- ze względu na zły stan techniczny budynku - 5%
- brak centralnego ogrzewania w lokalu - 10%
- brak łazienki lub w.c w lokalu - 10%
- brak wody bieżącej w lokalu - 10%

Łączna suma czynników wpływających na obniżkę stawki czynszu nie może przekroczyć 20 %.

5. Jednostkową stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> 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.

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

7. 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.

8. W przypadku zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz najmu obniża się zgodnie z ust. 4.

9. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 7 i 8.

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

- 1) najemcy nie przysługuje dodatek mieszkaniowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego - gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
- 3) znajduje się w trudnych warunkach mieszkaniowych, tj. zamieszkuje w lokalu, w których na 1 członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwach wieloosobowych, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m<sup>2</sup>.

11. Ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych w oparciu o średni miesięczny dochód (w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych) na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uprawniające do obniżki czynszu oraz wysokość obniżki czynszu:

- 1) do 30% kwoty najniższej emerytury: 20% obniżki,
- 2) do 40% kwoty najniższej emerytury: 10% obniżki.

12. Określenie dochodu, najniższej emerytury oraz gospodarstwa domowego następuje w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

13. Obniżki czynszu następują według procedury zawartej w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

### **Rozdział 5.**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami**

Lokale mieszkalne i budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy zarządzane są obecnie przez Wójta Gminy Płoskinia, który prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje niezbędnych prac remontowo – adaptacyjnych.

### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021**

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

- 1) środki pieniężne uchwalane w budżetach gminy Płoskinia na kolejne lata objęte programem,
- 2) wpływy uzyskiwane i związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy - czynsze za najem lokali,
- 3) otrzymane przez gminę środki finansowe z budżetu państwa,
- 4) dotacje unijne.

### **Rozdział 7.**

#### **Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

Szacunkową wysokość wydatków w kolejnych latach objętych programem z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz wydatki inwestycyjne przedstawia poniższa tabela.

<b>Lata objęte Programem</b>	<b>Bieżąca eksploatacja (w zł)</b>	<b>Remonty (w zł)</b>	<b>Inwestycje (w zł)</b>	<b>Razem (w zł)</b>
2017	8 000	40 000	-	48 000
2018	10 000	40 000	-	50 000
2019	12 000	50 000	-	62 000
2020	14 000	50 000	-	64 000
2021	14 000	60 000	-	74 000

### **Rozdział 8.**

#### **Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

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,
- 5) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.