



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 14 lutego 2025 r.

Poz. 788

UCHWAŁA NR X/72/2025 RADY GMINY PŁOSKINIA

z dnia 21 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Płoskinia na lata 2025-2029”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) **Rada Gminy Płoskinia uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Płoskinia na lata 2025-2029” 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.

Przewodniczący Rady Gminy Płoskinia
Piotr Szepeta

Załącznik
do uchwały Nr X/72/2025
Rady Gminy Płoskinia
z dnia 21 stycznia 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PŁOSKINIA NA LATA 2025-2029

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 2023 roku, poz. 725)

Rozdział 1.

Zasób mieszkaniowy gminy i jego stan techniczny

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy.

Aktualnie gmina posiada **36** lokali mieszkalnych w tym:

1 pokojowych - 13;

2 pokojowych - 12;

3 pokojowych - 7;

lokali socjalnych - 4.

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi **1416 m²**.

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco:

1) stan **16** lokali można określić jako dobry i bardzo dobry,

2) stan **20** 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 - **10,**

2) mieszkania z etażowym ogrzewaniem - **19,**

3) mieszkania ogrzewane piecami kaflowymi - **4,**

4) mieszkania z instalacją wodno-kanalizacyjną (łazienka, wc) - **31,**

5) mieszkania z instalacją wodną bez kanalizacji - **4.**

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 ponad 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 2025-2029 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 25 lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

ROK	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba mieszkań	10	8	5	1	1

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 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ulegać będzie obniżeniu ze względu na następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- położenie budynku poza zabudową wiejską zwartą lub osiedlową - 5 %,
- 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 m² 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 m² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwach wieloosobowych, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².

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 2025-2029

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.

Lata objęte Programem	Bieżąca eksploatacja (w zł)	Remonty (w zł)	Inwestycje (w zł)	Razem (w zł)
2025	5 000	20 000	-	25 000
2026	5 000	20 000	-	25 000
2027	5 000	20 000	-	25 000
2028	3 000	25 000	-	28 000
2029	3 000	25 000	-	28 000

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) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

Przewodniczący Rady Gminy Płoskinia
Piotr Szepeta