



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 20 października 2016 r.

Poz. 4058

UCHWAŁA NR XIII/76/2016 RADY GMINY LEKOWO

z dnia 31 sierpnia 2016 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lekowo na lata 2016 - 2020

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) i 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 2014 r., poz. 150 ze zm.) Rada Gminy Lekowo uchwala:

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lekowo na lata 2016 - 2020" w następującym brzmieniu:

Rozdział 1.

Zasób mieszkaniowy gminy i jego stan techniczny.

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy.

1. Aktualnie gmina Lekowo posiada 37 lokali mieszkalnych, w tym:

- 1) budynki (mieszkania samodzielne) – 1 szt.;
- 2) wydzielone mieszkania w budynkach publicznych – 4 szt.;
- 3) mieszkania w budynkach wielorodzinnych – 32 szt. z tego mieszkania:
 - 1 pokojowe – 21 szt.
 - 2 pokojowe – 11 szt.
 - 3 pokojowe - 4 szt.
 - 4 pokojowe - 1 szt.

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 1502,98 m²

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco:

- 1) stan 4 lokali można określić jako bardzo dobry
- 2) stan 16 lokali można określić jako dobry
- 3) stan 17 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 – 4
- 2) mieszkania z etażowym ogrzewaniem – 20

- 3) mieszkania z instalacją wodno-kanalizacyjną (łazienka, wc) – 11
- 4) mieszkania z instalacją wodną bez kanalizacji – 2

5. W okresie objętym programem planuje się pozyskać z zasobów ANR 4 lokale i przeznaczyć je na lokale socjalne.

Rozdział 2.

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

§ 2. 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 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 2016-2020 planuje się wykonywać rocznie remonty 1-2 budynków z lokalami mieszkalnymi.

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

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 3. W latach objętych programem planowana jest sprzedaż 6 lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

- 1) rok 2016 – 2 szt.
- 2) rok 2017 – 1 szt.
- 3) rok 2018 – 1 szt.
- 4) rok 2019 – 1 szt.
- 5) rok 2020 - 1 szt. Wykonanie założonego programu sprzedaży lokali zależy przede wszystkim od złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej.

§ 4. Ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

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

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

3. Stawka bazowa czynszu w stosunku miesięcznym za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć w latach objętych programem 1/12 niżej ujętych wielkości wskaźnika przeliczeniowego kosztu otworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz.150 z późn. zm.).

- 1) rok 2016 – 0,50 % wskaźnika przeliczeniowego
- 2) rok 2017 - 0,55 % wskaźnika przeliczeniowego
- 3) rok 2018 - 0,60 % wskaźnika przeliczeniowego
- 4) rok 2019 - 0,65 % wskaźnika przeliczeniowego
- 5) rok 2020 - 0,70 % wskaźnika przeliczeniowego

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

5. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ulegać będzie obniżeniu ze względu na następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje

- lokal bez C.O. sieciowego (ogrzewanie etażowe, WC, łazienka) – 5%
- lokal bez ogrzewania etażowego (inst. Wod.-kan., WC lub łazienka) – 10 %
- lokal bez łazienki lub WC (instalacja wodna bez kanalizacji) – 15 %
- lokal bez instalacji wod.-kan. – 20%

2) położenie budynku.

- położenie peryferyjne budynku (wszystkie miejscowości poza Lelkowem, Zagajami, Głębockiem, Wyszkwem i Dębownem) – 5 %

3) położenie lokalu w budynku.

- poddasze lub okna tylko z północnej strony – 5 %

4) stan techniczny budynku.

- zły stan techniczny budynku – 5 %

6. 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.

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

8. 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.

9. W przypadku zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz najmu obniża się zgodnie z ust. 5

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

11. 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 10m².

12. 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 20% kwoty najniższej emerytury: 30% obniżki,

2) do 30% kwoty najniższej emerytury: 20% obniżki.

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

14. 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.**

§ 5. Lokale mieszkalne i budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy zarządzane są obecnie przez Referat Rozwoju Gospodarczego Urzędu Gminy. Przewiduje się, że w przyszłości zarząd może wykonywać zarządca posiadający stosowne przygotowanie zawodowe do prowadzenia takiej działalności.

Rozdział 6.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2020.**

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

- 1) środki pieniężne uchwalane w budżetach gminy Lelkowo 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.

Rozdział 7.**Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

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

Kolejne lata objęte programem	Bieżąca eksploatacja	Remonty	Inwestycje	Razem
2016	7000	18000	-	25000
2017	10000	16000	-	26000
2018	12000	24000	-	36000
2019	14000	35000	-	49000
2020	20000	50000	-	70000

Rozdział 8.**Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§ 8. 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.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lelkowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Mieczysław Stec