



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 10 stycznia 2024 r.

Poz. 393

UCHWAŁA NR LI/334/23 RADY GMINY ŚWIĘTAJNO

z dnia 20 grudnia 2023 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świętajno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Świętajno uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świętajno na lata 2024-2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świętajno.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Maciej Andrzej Nowik

Załącznik do uchwały Nr LI/334/23
Rady Gminy Świętajno
z dnia 20 grudnia 2023 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świętajno na lata 2024-2028

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świętajno na lata 2024-2028, zawiera prognozy działań zmierzające do racjonalnego wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy. Celem programu jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz poprawa stanu technicznego i standardu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świętajno.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024-2028

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy, lokale mieszkalne będące własnością Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz w budynkach, w których Gmina posiada udziały.

2. Jako podstawę do określenia prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2024-2028 przyjęto dane według stanu na dzień 31 października 2023r.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy, wg stanu na 31 października 2023r., tworzy 22 lokali o powierzchni 1.061,20 m², w tym:

- 1) 17 lokali mieszkalnych o powierzchni 917,38 m²;
- 2) 5 lokali socjalnych o powierzchni 143,82 m².

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

Tabela nr 1						
Wyszczególnienie		2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Lokale mieszkalne	Ilość	15	14	14	14	14
	Pow/m ²	789,38	765,88	765,88	765,88	765,88
Lokale socjalne	Ilość	5	5	5	5	5
	Pow/m ²	143,82	143,82	143,82	143,82	143,82
Lokale ogółem	Ilość	20	19	19	19	19
	Pow/m ²	933,20	909,70	909,70	909,70	909,70

5. Na prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy ma wpływ sprzedaż lokali mieszkalnych dla dotychczasowych najemców.

6. Gmina nie przewiduje zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w związku z realizacją programów inwestycyjnych.

7. Stan techniczny większości budynków i lokali jest średni i wymaga systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji.

8. Dokonywane remonty i modernizacje winny pozwolić na utrzymanie zasobu w latach 2024-2028 w stanie co najmniej nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Stan techniczny większości budynków znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy należy określić jako średni. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie gwarantującym bezpieczne użytkowanie lokali i budynków z mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. W latach 2024-2028 planuje się przeprowadzenie bieżących remontów i modernizacji, w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych.

3. Zakres prac remontowych planowanych na lata 2024-2028:

- 1) naprawa więźby dachowej, pokryć dachowych i kominów;
- 2) wymiana rynien i rur spustowych;
- 3) wymiana wiatrownic;
- 4) wymiana stolarki drzwiowej i okiennej;
- 5) montaż obróbek blacharskich pod oknami;
- 6) przeprowadzanie bieżących napraw lokali i budynków, wymiana i naprawa instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy - służącym podniesieniu ogólnego standardu technicznego mieszkania.

4. Dokonywanie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Świętajno może być dokonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody przez Wójta Gminy Świętajno i ustalenia z Wójtem Gminy zasad rozliczania kosztów ponoszonych przez lokatorów (najemców) na remonty i modernizację lokali mieszkalnych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań i uzależniona od składanych wniosków.

2. W latach 2024 - 2028 planuje się sprzedaż 3 lokali:

- a) 2024 rok - 2 lokale
- b) 2025 rok - 1 lokal
- c) 2026 rok - 0 lokali
- d) 2027 rok - 0 lokali
- e) 2027 rok - 0 lokali
- f) 2028 rok - 0 lokali

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Zadaniem polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym Gminy Świętajno w latach 2024-2028 jest odpowiednie kształtowanie stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych tworzący mieszkaniowy zasób Gminy Świętajno, tak aby dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej.

2. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Wójt Gminy Świętajno w drodze zarządzenia.

3. Czynsz za lokal płać najemcy lokali stanowiących mieszkalny zasób Gminy.

4. Najemcy oprócz czynszu są zobowiązani do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, niezależnych od właściciela, takich jak: za dostarczanie energii elektrycznej, wody, odprowadzanie ścieków, odbiór nieczystości stałych i płynnych, itp.

5. Na miesięczny czynsz najmu lokalu mieszkalnego składają się następujące elementy:

- a) stawka bazowa czynszu najmu miesięcznego,
- b) czynniki wpływające na wysokość czynszu.

6. Stawka czynszu za 1m² powierzchni lokalu będzie zróżnicowana w zależności od ich wyposażenia. Do ustalenia stawki czynszu uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające ich wartość w następujący sposób:

Tabela nr 2			
Czynniki obniżające stawkę bazową	Wysokość obniżki	Czynniki podwyższające stawkę bazową	Wysokość podwyżki
Brak w lokalu instalacji wodociągowej (sieciowej)	10%	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania (sieciową)	20 %
Brak w lokalu instalacji kanalizacyjnej (sieciowej)	10%	Centralna ciepła woda	10%

7. Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.

8. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokali.

9. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 5. 1. Określa się wysokość obniżki czynszu wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza następujących wielkości:

Tabela nr 3		
Wysokość obniżki czynszu w %	Średni miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym	Średni miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwie jednoosobowym
20	do 70% najniższej emerytury	do 50% najniższej emerytury
10	do 85% najniższej emerytury	do 70% najniższej emerytury

Rozdział 5.

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

§ 6. Lokalami i budynkami zarządza Wójt Gminy Świętajno w oparciu o obowiązujące przepisy oraz uchwały Rady Gminy.

§ 7. W kolejnych latach nie są przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 będą środki pieniężne:

- a) z budżetu;
- b) z wpływów uzyskanych z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- c) z wpływów z opłat za najem lokali użytkowych.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w latach 2024-2028 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 koszty inwestycyjne

§ 9. 1. Prognozowaną wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach, przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 4					
Lata objęte programem	Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	Koszty remontów lokali i budynków (zł)	Koszty modernizacji lokali i budynków (zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (zł)	Koszty inwestycyjne (zł)
2024	8.200	40.000	0,00	7.000	0,00
2025	21.200	100.000	0,00	10.000	0,00
2026	10.000	100.000	0,00	10.000	0,00
2027	12.000	100.000	0,00	10.000	0,00
2028	14.000	100.000	0,00	10.000	0,00

1. Do wydatków eksploatacyjnych należą przeglądy techniczne (budowlane, elektryczne, kominiarskie) oraz czyszczenie przewodów kominowych.

2. Nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych w latach 2024 – 2028.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowana sprzedaż lokali

§ 10. 1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej planuje się poprzez:

- 1) coroczne zapewnienie w budżecie Gminy środków na remonty lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy,
- 2) wspieranie dobrowolnych zamian lokali pomiędzy najemcami dużych lokali na lokale mniejsze, lokali o wysokich kosztach utrzymania na lokale o niższych kosztach utrzymania,
- 3) sprzedaż lokali na rzecz najemców,
- 4) zapewnienie lokali w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych.

2. Nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków lub lokali, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. W przypadku wystąpienia pojedynczej konieczności wskazania lokalu zamiennego propozycją objęty zostanie lokal wolny od najmu.