

**UCHWAŁA NR XXXI/264/2021
RADY GMINY ŚWIĄTKI**

z dnia 10 czerwca 2021 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świątki na lata 2021-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 roku, poz. 713, 1378) 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 (Dz. U. z 2020 roku, poz. 611, z 2021 roku, poz. 11) Rada Gminy Świątki uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świątki na lata 2021-2026, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świątki.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Świątki

Franciszek Plotnikowski

Wieloletni Program

Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świątki na lata 2021 – 2026

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świątki na lata 2021-2026, nazywany w dalszej części Programem.

§ 2. 1. Program ma za zadanie stworzyć podstawowe kierunki działania Gminy Świątki w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Do opracowania Programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Świątki według stanu na dzień 31.12.2020 r.
3. Głównym celem „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świątki na lata 2021 – 2026”, jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.
4. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:
 - 1) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym;
 - 2) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Świątki;
 - 3) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej Gminy Świątki.
5. Program swoim zakresem obejmuje przede wszystkim:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
 - 3) planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - 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) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Świątki.

§ 3. 1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świątki na lata 2021 – 2026, określony w niniejszej uchwale;
- 2) Mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i lokale przeznaczone na najem socjalny, stanowiące własność Gminy Świątki.
- 3) ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Świątki w latach 2021 – 2026

- § 4. 1.** Mieszkaniowy zasób Gminy Świątki wg stanu na dzień 31.12 2020 r. stanowi 20 lokali mieszkalnych w 8 budynkach położonych w miejscowościach: Brzeźno, Brzydowo, Gołogóra, Łumpia, Różynka, Świątki – Gmina Świątki.
2. 2 budynki stanowią własność gminy w 100 %, a 6 budynków stanowi współwłasność gminy i osób fizycznych:
 - 1) w 2 budynkach gminnych znajdują się 2 lokale o powierzchni 92 m²;
 - 2) w 6 budynkach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych znajduje się 18 lokali, o łącznej powierzchni 706,57 m².
 3. Struktura wiekowa budynków kształtuje się w następujący sposób:
 - 1) wybudowanych w latach do 1945 roku łącznie – 5 budynków;
 - 2) wybudowanych w latach 1946 – 1980 – 2 budynki;
 - 3) wybudowanych w latach 1981 – 1990 – 1 budynek.

TABELA NR 1. Gminny Zasób Mieszkaniowy, stan na 31.12.2020 r.

Lp.	Lokalizacja	Własność budynku	Współwłasność w budynku	Powierzchnia mieszk. (m ²)
1	2	3	4	5
1	Brzeźno 2/1	X		46
2	Brzeźno 3/2	X		46
3	Brzydowo 50/1		X	47
4	Brzydowo 50/2		X	51
5	Gołogóra 12/1		X	64,3
6	Gołogóra 12/2		X	44
7	Łumpia 7/3		X	58,3
8	Łumpia 7/4		X	29
9	Łumpia 7/7		X	29
10	Łumpia 7/8		X	41,8
11	Łumpia 7/9		X	57
12	Łumpia 7/11		X	52
13	Łumpia 7/13		X	29
14	Łumpia 7/16		X	29
15	Łumpia 8/1		X	17
16	Łumpia 8/4		X	29
17	Łumpia 8/12		X	17

1	2	3	4	5
18	Łumpia 8/15		X	29
19	Różynka 64A		X	48,17
20	Świątki 104/20		X	35
Razem		2	18	798,57

4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco:

- 1) stan 10 lokali można określić jako dobry;
- 2) stan 10 lokali można określić jako średni i zły – lokale wymagające remontu.

5. W latach 2021 – 2026 zasób mieszkaniowy gminy nie ulegnie większym zmianom. Nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych ani zakupu nowych lokali mieszkalnych. Lokale mieszkalne mogą być pozyskiwane w wyniku adaptacji istniejących budynków użytkowych.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Świątki z podziałem na kolejne lata

- § 5. 1. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków w dobrym - zadowalającym stanie technicznym. Potrzeby remontowe w budynkach należących do gminy bądź do Gminy z udziałem osób fizycznych w latach 2021 – 2026 będą stopniowo realizowane w każdym roku, zależnie od posiadanych środków finansowych oraz potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców.
2. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.
 3. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe. Z tego też względu w latach 2021 – 2026 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii planuje się wykonać jedynie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych tj:
 - 1) wymiany instalacji elektrycznych;
 - 2) remonty dachów i konstrukcji dachowych;
 - 3) wymiany stolarki drzwiowej;

- 4) wymiany stolarki okiennej;
- 5) remonty kominów;
- 6) naprawa lub wymiana orygowania budynków.

4. Gmina będzie zmierzać w kierunku sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz lokatorów.

§ 6. 1. Decyzję o kolejności remontów lokali będzie podejmował Wójt Gminy Świątki, który oceni potrzebę oraz zakres prac remontowych.

2. Dokonywanie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy może być dokonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta Gminy Świątki i ustaleniu z Wójtem zasad rozliczenia kosztów ponoszonych przez lokatorów (najemców) na remonty i modernizację lokali mieszkalnych.

TABELA NR 2. Analiza potrzeb remontowych w latach 2021-2026

L.p.	Rodzaj robót	Okres realizacji w latach
1	Prace ogólnobudowlane:	2021-2026
	a) naprawa instalacji elektrycznej	
	b) dekarstwo-błacharskie	
	c) stolarka budowlana	
	d) kominiarskie	
	e) roboty różne (awarie)	

Rozdział 4

Planowana sprzedaż w kolejnych latach

§ 7. 1 Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Świątki odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Świątki.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - 1) pozyskiwanie środków na remonty posiadanych zasobów;
 - 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Wykonywanie założonego planu sprzedaży lokali zależy przede wszystkim od złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców. Sprzedaż będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Lokale mieszkalne nabywane są przede wszystkim przez lokatorów zamieszkujących je na stałe. W tym celu dopuszcza się sprzedaż mieszkań w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców.

§ 8. 1. Sprzedaż samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców tych lokali następuje za cenę wartości lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z zasadami określonymi w art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się warunki udzielenia bonifikaty od ceny każdego lokalu mieszkalnego, przy bezprzetargowej sprzedaży za jednorazową płatnością w budynkach:
 - 1) wybudowanych do 1945 r. włącznie:
 - a) lokal stanowi 100 % udziału Gminy Świątki w działce i budynku w wysokości – 90%;
 - b) lokal stanowi mniej niż 100 % udziału Gminy Świątki w działce i budynku w wysokości – 95%.
 - 2) wybudowanych w latach 1946 – 1980 r.:
 - a) lokal stanowi 100 % udziału Gminy Świątki w działce i budynku w wysokości – 80%;
 - b) lokal stanowi mniej niż 100 % udziału Gminy Świątki w działce i budynku w wysokości – 85%.
 - 3) wybudowanych w latach 1981 – 1990 r.:
 - a) lokal stanowi 100 % udziału Gminy Świątki w działce i budynku w wysokości – 40%;
 - b) lokal stanowi mniej niż 100 % udziału Gminy Świątki w działce i budynku w wysokości – 50%.
3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świątki przedstawia tabela nr 3.

TABELA NR 3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021 – 2026.

Rok	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Proгноza sprzedaży mieszkań	2	1	1	1	1	1
Razem 7						

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- § 9.** 1. Stawki czynszu bazowego z tytułu najmu lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokalu ustala Wójt Gminy Świątki w formie zarządzenia.
2. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego ustalając stawkę czynszu za 1 m² o powierzchni użytkowej lokali, należy uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności: położenie budynku, położenie lokalu, wyposażenie budynku i lokalu, ogólny stan techniczny budynku.
 3. Wysokość czynszu ustalana jest z uwzględnieniem stawki bazowej czynszu, właściwej dla danego lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę czynszu:

- 1) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania – 15%;
 - 2) lokal bez instalacji wodociągowej – 10%;
 - 3) lokal bez instalacji kanalizacyjnej – 10%;
 - 4) WC położone poza budynkiem – 10%.
4. Obniżenie stawki czynszu może nastąpić z kilku czynników, jednakże kwota obniżenia nie może przekroczyć 40% stawki czynszu bazowego.
 5. Regulacja czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie może być dokonywana częściej, niż 1-raz w roku.
 6. Ustala się wysokość dochodu, na jednego członka gospodarstwa domowego, uzasadniającego zastosowanie obniżki czynszu:
 - 1) do 90% najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) do 70% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.
 7. Dochód, o którym mowa w ust. 6 ustala się w oparciu o średnie miesięczne dochody gospodarstwa domowego z 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.
 8. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokali.

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. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Świątki.

§ 11. 1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Świątki polega między innymi na:

- 1) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 2) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem czynszu i windykacja tych należności;
- 3) dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków;
- 4) wynajmowaniu mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Świątki zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Świątki;
- 5) przydzielanie mieszkań będących w dyspozycji Wójta Gminy Świątki;
- 6) bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 12. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Świątki w kolejnych latach.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026

§ 13. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026 odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
 - 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
 - 3) środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
 - 4) środki budżetowe.
2. Wysokość wydatków na remonty i zdania inwestycyjne związane z mieszkaniowym zasobem gminy będą corocznie określone w uchwale budżetowej.

Rozdział 8

Wysokość kosztów 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

§ 14. Szacunkową wysokość kosztów związanych z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 4:

TABELA NR 4:

Lata objęte Programem	Bieżąca eksploatacja (zł)	Remonty + modernizacja (zł)	Razem (zł)
2021	10000	10000	20000
2022	10000	10000	20000
2023	10000	12500	22500
2024	5000	10000	15000
2025	5000	10000	15000
2026	5000	10000	15000

Rozdział 9

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świątki

- § 15. 1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacja istniejącego mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:
- 1) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy;
 - 2) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców;
 - 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
 - 4) weryfikacja sposobu użytkowania lokali poprzez ustalanie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego oraz poprzez ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.
 - 5) dostosowanie wysokości stawek czynszowych za lokale mieszkalne do poziomu równoważącego koszty ich utrzymanie.
3. W ramach Programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków lub lokali, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. W razie wystąpienia pojedynczej konieczności wskazania lokalu zamiennego propozycją objęty zostanie aktualnie wolny lokal od najmu.

UZASADNIENIE

Uchwalenie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świątki jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W związku z tym, że ww. ustawa wprowadza szereg istotnych zmian, należało dostosować zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świątki do obowiązujących przepisów, co uczyniono poprzez przyjęcie programu obejmującego lata 2021-2026.

Wszystkie działania opisane w programie mają na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Świątki.