

Uchwała Nr XXVI/193/17
Rady Gminy Jedwabno
z dnia 29 marca 2017 roku

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jedwabno na lata 2017-2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz.1515 z późn. zm.) oraz 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.) Rada Gminy w Jedwabnie uchwała, co następuje:

§ 1.

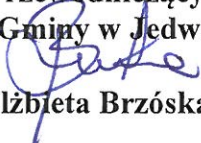
Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedwabno na lata 2017 – 2022 w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jedwabno.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy w Jedwabnie

Elżbieta Brzóska

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JEDWABNO NA LATA 2017 -2022

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jedwabno na lata 2017-2022 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną 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 wydatków 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 2

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Jedwabno tworzą lokale mieszkalne komunalne i socjalne. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Jedwabno na 15 marca 2017 stanowi 19 budynków w tym 66 mieszkań komunalnych i 3 mieszkania socjalne o łącznej powierzchni 3399,02 m². Podział na lokale komunalne i socjalne przedstawia poniższa tabela:

ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY JEDWABNO					
Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	ULICA	NUMER DOMU	IŁOŚĆ LOKALI	KOMUNALNE/ SOCJALNE
1	Jedwabno	1 Maja	21	5	komunalne
2	Jedwabno	1 Maja	26	1	komunalne
3	Jedwabno	1 Maja	41	1	komunalne
4	Jedwabno	1 Maja	67	6	komunalne
5	Jedwabno	1 Maja	69	2	socjalne

6	Jedwabno	1 Maja	75	4	komunalne
7	Jedwabno	Warmińska	4	4	komunalne
8	Jedwabno	Warmińska	6	4	komunalne
9	Jedwabno	Warmińska	8	4	komunalne
10	Jedwabno	Warmińska	10	4	komunalne
11	Jedwabno	Warmińska	6A	8	komunalne
12	Jedwabno	Warmińska	8A	8	komunalne
13	Jedwabno	Wielbarska	5	3	komunalne
14	Burdąg		46A	1	komunalne
15	Małszewo		60	5	komunalne
16	Narty	Długa	17	3	komunalne
17	Nowy Dwór		37	3	komunalne
18	Piduń		3	1	socjalne
19	Piduń		3	1	komunalne
20	Witówko		14	1	komunalne

2. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Jedwabno z podziałem na lokale socjalne i komunalne przedstawia poniższa tabela:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	8	4			18	
Lokale socjalne	8	0				
Lokale komunalne	0	4			18	

3. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Jedwabno jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów.

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
Do 50 lat	38	55,1%
Od 50 do 100 lat	16	23,2%
Powyżej 100 lat	15	21,7%
Razem:	69	100%

4. Bieżących napraw i konserwacji wymagają wszystkie budynki mieszkalne zasobu gminnego.

5. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia elementów konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Jedwabno na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- sprawną instalację elektryczną,

- sprawną instalację odgromową,
- spełniającą wymogi techniczne stolarkę okienną i drzwiową,
- sprawną instalację wodnokanalizacyjną,
- stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne

Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w powyższym zakresie. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia. Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

6. Remonty i modernizacja zasobu mieszkaniowego Gminy Jedwabno realizowana będzie stopniowo w zależności od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

1. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należytym stanie. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Jedwabno inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu, osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jedwabno z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

2. Plan remontów w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Lata	Potrzeby remontowe (ilość budynków)
1	2017	1
2	2018	2
3	2019	2
4	2020	2
5	2021	2
6	2022	2

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 4.

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczane do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem gminy. Lokale mieszkalne znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy Jedwabno będą sprzedawane w miarę napływania wniosków od najemców. Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne i tymczasowe.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Lp.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Wielkość zasobu
1	2017	15	54

2	2018	10	44
3	2019	5	39
4	2020	6	33
5	2021	5	28
6	2022	5	23

2. Zasady sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Jedwabno określa uchwała Rady Gminy w Jedwabnie Uchwałą nr XII/62/2011 z dnia 29 listopada 2011 w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Jedwabno oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania.

Zgodnie z Rozdziałem IV w/w Uchwały wolne lokale mieszkalne i użytkowe można przeznaczyć do sprzedaży tylko w drodze przetargu, oraz za zgodą Rady Gminy, poza przypadkami zastrzeżonymi w ustawie lub przepisach szczególnych wymaga:

1. zbycie nieruchomości o wartości przekraczającej 50 000 zł;
2. sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu z powodu nie skorzystania przez najemców lokali mieszkalnych z prawa pierwszeństwa nabycia;
3. sprzedaż lokali położonych w budynkach użyteczności publicznej między innymi w szkołach, obiektach kultury, świetlicach wiejskich.

Ustala się bonifikatę od ceny nabycia lokalu mieszkalnego z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w gruncie w wysokości:

a. przy jednorazowej płatności za nabycie lokalu mieszkalnego:

- w budynkach wybudowanych po 1980 r. - 50%,
- w budynkach wybudowanych pomiędzy 1945r. a 1980r. - 65%,
- w budynkach wybudowanych przed 1945r. - 70%,

b. przy płatności za nabycie lokalu mieszkalnego w ratach:

- w budynkach wybudowanych po 1980 r. - 45%,
- w budynkach wybudowanych pomiędzy 1945r a 1980r. - 60%,
- w budynkach wybudowanych przed 1945r. - 65%.

c. w przypadku, gdy wszyscy najemcy lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym wyrażą chęć wykupu lokalu mieszkalnego do wyżej wymienionych bonifikat dodaje się 25% bonifikaty.

4. Podwyższenie lub obniżenie ceny nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków w sposób inny niż to określono w art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymaga każdorazowo zgody Rady Gminy.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

§ 5

1. Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.

2. Wójt Gminy Jedwabno ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

1) Czynniki obniżającymi wartość użytkową lokali, powodującymi obniżenie stawki czynszu są:

- lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego 5%;
- lokal bez łazienki 5%;

- lokal bez WC 5%;
- lokal bez instalacji wodociągowej 7%;
- lokal z kanalizacją lokalną (szambo) 8%.

2) Czynniki podwyższającymi wartość użytkową lokali, powodującymi podwyższenie stawki czynszu są:

- lokal wyposażony w centralne ogrzewanie lokalne 5%;
- lokal wyposażony w centralne ogrzewanie zasilane z kotłowni 15%;
- lokal wyposażony w instalację ciepłej wody i ogrzewanie z kotłowni osiedlowej 10%.

4. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu jaki obowiązuje za wynajem lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 6

1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości stawki czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach, gdy:

1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego zwiększający;

2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

2. Dokonanie przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie może powodować wzrostu wysokości czynszu najmu w czasie trwania umowy najmu.

3. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ust. 1 pkt. 1 i 2 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

4. Na indywidualny wniosek najemcy, stawka czynszu może być obniżona na podstawie obowiązujących stawek, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony;

2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu;

3) nie posiada prawa do dodatku mieszkaniowego.

5. Czynsz naliczony według stawek ustalonych w § 5 uchwały, w stosunku do najemców o niskich dochodach może być obniżony:

1) o 10% – jeśli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury na dzień złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym;

2) o 15% – jeśli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury na dzień złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

6. Wniosek składa się do 10-go dnia każdego miesiąca do Wójta Gminy Jedwabno.

7. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności bądź w przypadku przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego, od miesiąca następującego po miesiącu wystąpienia zdarzenia, czynsz naliczany będzie według stawki sprzed obniżki

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 7

1. Zarządzaniem lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedwabno zajmuje się Urząd Gminy w Jedwabnie.

2. Podstawowym celem działalności w ramach zarządzania mieszkaniowymi zasobami Gminy Jedwabno jest administrowanie nieruchomościami komunalnymi oraz zaspokajanie potrzeb

eksploatacyjno-remontowych w komunalnych budynkach mieszkalnych i użytkowych na terenie Gminy Jedwabno.

3. Do głównych zadań w ramach zarządzania mieszkaniowymi zasobami Gminy Jedwabno należy:

1) zabezpieczenie prawidłowej eksploatacji budynków, lokali, instalacji i terenów z nimi związanych;

2) obsługa mieszkańców i użytkowników lokali wynikająca z obowiązków administratora;

3) utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków instalacji;

4) windykacja opłat czynszu i opłat związanych z użytkowaniem lokali;

5) prowadzenie niezbędnej dokumentacji i sprawozdawczości.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 8

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,

- wpływy z czynszów za lokale użytkowe,

- środki z budżetu gminy.

Rozdział VIII

Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy

§ 9

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

Wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Jedwabno

Lp.	Lata	Bieżąca eksploatacja (zł)	Remonty (zł)	Modernizacja (zł)	Zarząd nieruchomościami (zł)	Inwestycje (zł)	Razem
1	2017	260 000	17 000	17 000	1 900	530 000	825 900
2	2018	262 000	17 500	17 500	2 000	250 000	549 000
3	2019	264 000	18 000	18 000	2 100	0	302 100
4	2020	266 000	18 500	18 500	2 200	2 000 000	2 305 200
5	2021	268 000	19 000	19 000	2 300	0	308 300
6	2022	270 000	19 500	19 500	2 400	0	311 400
	Razem (zł)	1 590 000	109 500	109 500	12 900	2 780 000	4 601 900

Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

1. Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:

a. koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,

b. koszty utrzymania terenów zielonych,

c. koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,

d. koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków

e. koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,

f. opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,

g. opłata za ogrzewanie budynków,

h. opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków,

i. koszty utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych.

2. Koszty remontów, w tym:
 - a. koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
 - b. koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
 - c. koszty napraw dróg wewnętrznych, placów i zatok parkingowych oraz napraw przyłączy sieciowych,
3. Koszty zarządu nieruchomościami.
4. Koszty remontów kapitalnych i modernizacji tj. wydatki inwestycyjne:
 - zaplanowana na rok 2017 budowa 8 mieszkań socjalnych w miejscowości Lipniki na działce o numerze ewidencyjnym 6/134 obręb geodezyjny Jedwabno;
 - zaplanowane na rok 2018 przystosowanie budynku po szkole w miejscowości Nowy Dwór na 4 mieszkania komunalne, który jest położony na działce o numerze ewidencyjnym 130/1 obręb geodezyjny Nowy Dwór. Zostały poczynione prace projektowe;
 - zaplanowana na rok 2020 budowa bloku, w którym będzie 18 mieszkań komunalnych przy ulicy Warmińskiej w Jedwabnie na działce o numerze ewidencyjnym 46/3 obręb geodezyjny Jedwabno.

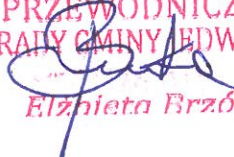
Rozdział IX

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się zasady jako priorytetowe:

1. dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Jedwabno,
2. racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
3. racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
4. przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć podstawowych potrzeb mieszkaniowych,
5. udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
6. dążenie do pozyskiwania lokali socjalnych,
7. dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców,
8. bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych poprzez prowadzenie windykacji należności czynszowych.

PRZEWODNICZĄCA
RAJY GMINY JEDWABNO

Elżbieta Brzóska