

**UCHWAŁA NR XXXIII/347/14
RADY GMINY MRĄGOWO**

z dnia 29 stycznia 2014 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mrągowo w latach
2014-2018.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013r. poz. 594, 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 (t. j. Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266, z późn. zm.)

Rada Gminy Mrągowo uchwala, co następuje:

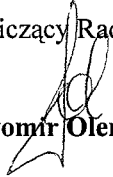
§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mrągowo w latach 2014-2018 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

§ 3. Traci moc uchwała nr XVII/122/08 Rady Gminy Mrągowo z dnia 18 kwietnia 2008 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mrągowo w latach 2008-2013 oraz uchwała nr XVIII/175/12 Rady Gminy Mrągowo z dnia 31 lipca 2012r. zmieniająca uchwałę nr XVII/122/08 Rady Gminy Mrągowo z dnia 18 kwietnia 2008r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mrągowo w latach 2008-2013.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Sławomir Olender

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXIII/347/14
Rady Gminy Mrągowo
z dnia 29 stycznia 2014 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MRĄGOWO
NA LATA 2014-2018**

Spis treści

**Załącznika do Uchwały nr XXXIII/347/14
Rady Gminy Mrągowo
z dnia 29 stycznia 2014r.**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2014-2018.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział 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.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2014-2018.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 1 stycznia 2014 r. wynosi 28 lokali mieszkalnych w tym 4 lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych, 8 lokali socjalnych.
2. Powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 1.504,21 m², lokali socjalnych 352,99 m².
3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia się następująco:

Lata	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2014	27	8
2015	26	7
2016	25	6
2017	24	5
2018	23	4

4. Zmniejszanie ilości zasobów mieszkaniowych jest wynikiem prowadzonej sprzedaży lokali mieszkalnych i podwyższaniem stanu technicznego lokali socjalnych.
5. Budynki w których znajdują się lokale mieszkalne zostały wybudowane przed 1945 roku, ogółem ich stan techniczny jest zły.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych mają na celu:
 - 1) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
 - 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
 - 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.
2. W pierwszej kolejności podejmowane będą prace mające na celu zabezpieczenie konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji wewnętrznych oraz remonty kominów.
3. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.
4. Prognoza remontów w kolejnych latach:

Lata	Ilość lokali, przeznaczonych do remontu
2014	6
2015	4
2016	4
2017	5
2018	3

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

1. W latach 2014-2018 planuje się sprzedaż 5 lokali mieszkalnych.

Lata	Ilość lokali, przeznaczonych do sprzedaży
2014	1
2015	1
2016	1
2017	1
2018	1

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych kontynuowana będzie zgodnie z podjętą Uchwałą Nr XIII/134/11 Rady Gminy Mrągowo z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie ustalenia zasad zbywania lokali mieszkalnych oraz budynków gospodarczych w budynkach stanowiących własność komunalną Gminy Mrągowo.

3. Sprzedaży nie podlegają wyodrębnione z zasobu komunalnego lokale socjalne.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Stawki czynszu bazowego z tytułu najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w oparciu o poniższe zasady ustala Wójt Gminy Mrągowo w formie zarządzenia.

2. Stawka bazowa ulega podwyższeniu z tytułu występowania następujących czynników:

- 1) 50% - budynki i lokale o współczesnym standardzie tj. w których znajdują się wszystkie urządzenia techniczne: zimna woda i ciepła woda dostarczana centralnie, centralnie dostarczane ciepło, łazienka, wc,
- 2) 30% - mieszkanie z łazienką i wc bez centralnego ogrzewania dostarczanego centralnie,
- 3) 20% - mieszkanie wyposażone w instalacje wod.-kan.,
- 4) 5% - mieszkanie z wodą (dotyczy również hydroforu)

3. Stawka bazowa ulega obniżeniu z tytułu występowania następujących czynników:

- 1) 15% - mieszkanie bez wody,
- 2) 15% - mieszkanie bez kanalizacji,
- 3) 10% - mieszkanie bez centralnego ogrzewania,
- 4) 5% - mieszkanie bez łazienki,
- 5) 5% - mieszkanie bez wc,
- 6) 5% - poniżej 2,20 m wysokości

4. Obniżenie stawki czynszu może nastąpić z kilku czynników, jednakże kwota obniżenia nie może przekroczyć 50% stawki bazowej.

5. Regulacja czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie może być dokonywana częściej, niż co 6 miesięcy.

6. W uzasadnionych przypadkach Wójt, jako wynajmujący, na wniosek najemcy może zastosować obniżkę czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

7. Obniżka czynszu może być udzielana wyłącznie w stosunku do najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym najemcom, o ile dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

8. Obniżkę, o której mowa w pkt. 6 udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został złożony wniosek z możliwością ubiegania się o udzielenie obniżki na kolejne okresy.

9. Obniżki stosuje się w następujących wysokościach:

- 1) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- 2) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100 % tej kwoty.

10. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:

- 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległość z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
- 2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
- 3) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu,
- 4) zajmują lokale socjalne.

11. Wniosek o obniżkę czynszu składa się do Wójta Gminy Mragowo.

12. Do wniosku załącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego, według wzoru i na zasadach określonych w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 2) zaświadczenie o przysługującym prawie do dodatku mieszkaniowego, bądź wszczętym postępowaniu o przyznanie dodatku mieszkaniowego, wystawione w miesiącu poprzedzającym miesiąc, w którym składany jest wniosek.

13. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

14. Zmian wysokości przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w informacji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.

15. Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

16. W sprawach nieuregulowanych w sprawach udzielania obniżek czynszu zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zarządzane przez Urząd Gminy Mragowo.

2. W miarę dokonywanych sprzedaży lokali, decyzje o zarządzie lokalami mieszkalnymi podejmować będzie wspólnota mieszkaniowa.

3. W zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach Programu będą środki pieniężne przewidziane w budżetach Gminy Mragowo uchwalanych na lata 2014-2018.

2. Środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, między innymi wpływy z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, z opłat z tytułu najmu i dzierżawy, wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz inne składniki majątkowe Gminy.

3. Otrzymane przez Gminę Mragowo środki finansowe z budżetu Państwa jak również z innych źródeł poza budżetowych.

Rozdział 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.

1. 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 przedstawia poniższa tabela.

Lata	Ogółem	Rodzaj kosztów w zł				
		Bieżąca eksploatacja	Remonty	Modernizacja	Zarząd nieruchomością wspólną	Inwestycje
2014	104.200,00	8000,00	40000,00	52000,00	4200,00	-
2015	107.000,00	7000,00	42000,00	55000,00	3000,00	-
2016	70.000,00	5000,00	39000,00	30000,00	2000,00	-
2017	90.500,00	5000,00	39000,00	45000,00	1500,00	-
2018	85.000,00	5000,00	50000,00	30000,00	0,00	-

2. Szczegółowy plan rzeczowo-finansowy gminnego zasobu mieszkaniowego uwzględniający konieczne koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów lokali i budynków jest opracowywany na każdy rok budżetowy i jest składnikiem uchwały budżetowej danego roku.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Z istniejącego zasobu Gminy przewiduje się zadysponować rocznie 1 lokal zamienny w celu wykwaterowania rodzin z budynków do rozbioru lub przebudowy.

2. Planowana sprzedaż lokali.

W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mragowo na lata 2008 – 2013 zaplanowano sprzedaż 26 lokali mieszkalnych. W latach 2008 – 2013 Gmina sprzedała 22 lokale mieszkalne.

Przewiduje się, że planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2014 – 2018 ulegnie zmniejszeniu z powodu ograniczenia w preferencji sprzedaży.

3. Inne działania:

- 1) dążenie do zbycia lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez istniejące już Wspólnoty Mieszkaniowe,
- 2) dopasowanie wielkości mieszkań do ilości osób w nich zamieszkujących i związana z tym zamiana mieszkań między lokatorami,
- 3) dążenie do odzyskiwania mieszkań praktycznie niezamieszkałych, a także tych, których najemcy posiadają tytuł prawny do innego lokalu.