

UCHWAŁA NR VI/28/19
RADA GMINY MRĄGOWO

z dnia 17 stycznia 2019 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mrągowo w latach
2019 – 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) 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 (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.)

Rada Gminy Mrągowo uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mrągowo w latach 2019 – 2023 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

§ 3. Traci moc 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 zmieniona uchwałą nr LIII/399/18 Rady Gminy Mrągowo z dnia 27 września 2018 r. w sprawie zmiany uchwały 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.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Szarek

Załącznik do uchwały Nr VI/28/19

Rada Gminy Mrągowo

z dnia 17 stycznia 2019 r.

WIELOLETNI PROGRAM

GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MRĄGOWO NA LATA 2019-2023

Spis treści

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2019-2023.

Rozdział II

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

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Rozdział V

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

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział VI

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 VIII

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

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2019-2023.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 1 stycznia 2019 r. wynosi 31 lokali mieszkalnych z wyszczególnieniem:

- a) budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy Mrągowo w liczbie 10, w tym liczba lokali mieszkalnych – 15 o łącznej powierzchni użytkowej 920,86 m²
- b) budynki stanowiące współwłasność Gminy i osób prywatnych w liczbie 11, w tym liczba lokali mieszkalnych gminnych – 13 o łącznej powierzchni użytkowej 584,09 m²
- c) budynki mieszkalno-użytkowe przekazane w trwałą zarząd gminnej jednostce organizacyjnej – 1, w tym liczba lokali mieszkalnych – 2 o łącznej powierzchni użytkowej 120,55 m², a także mieszkanie chronione o pow. 37,40 m²

i nie wliczone do zasobu budynki przeznaczone do rozbiórki:

- budynek mieszkalny o pow. 44,32 m²
- budynek socjalny czterolokalowy o pow. 239,53 m².
- 2. Lokale socjalne – 2 o łącznej powierzchni użytkowej 48,67 m².
- 3. Powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 1.662,90 m², lokali socjalnych 48,67 m².
- 4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia się następująco:

Lata	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2019	32	2
2020	31	2
2021	30	3
2022	29	3
2023	33	4

5. W związku z trudną sytuacją finansową i stale zwiększającą się liczbą osób oczekujących na lokale Gmina będzie starała się zwiększyć zasób mieszkaniowy.

6. Budynki w których znajdują się lokale mieszkalne zostały wybudowane przed 1945 rokiem, ogółem ich stan techniczny jest zły.

Rozdział II

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
2019	4
2020	3
2021	4
2022	4
2023	3

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

1. W latach 2019-2023 planuje się sprzedaż 7 lokali mieszkalnych.

Lata	Ilość lokali, przeznaczonych do sprzedaży
2019	3
2020	1
2021	1
2022	1
2023	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 IV

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 bądź obniżeniu z tytułu występowania następujących czynników:

1) położenie budynku:

a) mieszkanie na kolonii wsi – 5 % obniżenie stawki bazowej

2) położenie lokalu w budynku:

a) lokal na I piętrze – 10 % podwyższenie stawki bazowej

3) wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje:

a) woda bieżąca – 10 % podwyższenie bądź obniżenie stawki bazowej

b) wc lub łazienka – 10 % podwyższenie bądź obniżenie stawki bazowej

c) centralne ogrzewanie – 10 % podwyższenie bądź obniżenie stawki bazowej

4) ogólny stan techniczny budynku:

a) zły stan techniczny budynku – 5 % obniżenie stawki bazowej

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

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

5. 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 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

6. Obniżkę, o której mowa w pkt 5 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.

7. 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.

8. 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.

9. Wniosek o obniżkę czynszu składa się do Wójta Gminy Mrągowo.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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 2018 r. poz. 1234 ze zm.).

Rozdział V

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 Mrągowo.

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 VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach Programu będą środki pieniężne przewidziane w budżetach Gminy Mrągowo uchwalanych na lata 2019-2023.

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 Mrągowo środki finansowe z budżetu Państwa jak również z innych źródeł poza budżetowych.

Rozdział VII

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
2019	107200,00	8000,00	55000,00	40000,00	4200,00	-
2020	110000,00	7000,00	60000,00	40000,00	3000,00	-
2021	92000,00	5000,00	55000,00	30000,00	2000,00	-
2022	96500,00	5000,00	45000,00	45000,00	1500,00	-
2023	105000,00	5000,00	60000,00	40000,00	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 VIII

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

W pięcioletnim okresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy priorytetem będzie polepszenie sytuacji mieszkaniowej na terenie Gminy Mrągowo, a w szczególności rozwiązanie problemu braku wolnych lokali mieszkalnych. W tym celu podjęte zostaną działania w kierunku pozyskania dofinansowania i środków własnych na budowę czterorodzinnego budynku mieszkalnego. Ponadto Gmina będzie dążyła do

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