

**UCHWAŁA NR XXXII/335/13
RADY GMINY MRĄGOWO**

z dnia 30 grudnia 2013 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 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. 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 2005 r. Nr 31 poz. 266, z późn. zm.) Rada Gminy Mrągowo uchwala, co następuje:

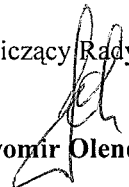
§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mrągowo w latach 2014-2018 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 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 2012 r. zmieniająca uchwałę 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.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Sławomir Olender

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
MRĄGOWO W LATACH 2014-2018**

I. 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 preferencyjnej 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.

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:

- a) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- b) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- c) 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

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

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

- a) 2014 - 1 lokal
- b) 2015 - 1 lokal
- c) 2016 - 1 lokal
- d) 2017 - 1 lokal
- e) 2018 - 1 lokal

2. Wykonanie założonego planu sprzedaży zależy przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

IV. Zasady polityki czynszowej.

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:

- a) 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,
- b) 30% - mieszkanie z łazienką i wc bez centralnego ogrzewania dostarczanego centralnie,
- c) 20% - mieszkanie wyposażone w instalacje wod.-kan.,
- d) 5% - mieszkanie z wodą (dotyczy również hydroforu)

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

- a) 15% - mieszkanie bez wody,
- b) 15% - mieszkanie bez kanalizacji,
- c) 10% - mieszkanie bez centralnego ogrzewania,
- d) 5% - mieszkanie bez łazienki,
- e) 5% - mieszkanie bez wc,
- f) 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:

- a) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,

- b) 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:

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

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

12. Do wniosku załącza się:

- a) deklarację o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego, według wzoru i na zasadach określonych w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- b) 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.).

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.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość wydatków remontowo-modernizacyjnych w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach Programu będą środki pieniężne przewidziane w budżetach Gminy Mrągowo uchwalanych na lata 2014-2018, środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz otrzymane przez Gminę Mrągowo środki finansowe z budżetu Państwa jak również z innych źródeł poza budżetowych.

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.

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 będzie uzależniona od kwoty umieszczonej na ten cel w budżecie gminy, a kolejność wykonywanych napraw w zależności od potrzeb.

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

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.

Wójt Gminy Mragowo

Jerzy Krasiński