

**UCHWAŁA NR XXXVIII/258/2022
RADY GMINY WYDMINY**

z dnia 29 marca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Wydminy na lata 2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 559) 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.), Rada Gminy Wydminy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wydminy na lata 2022-2026, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wydminy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXVII/268/2017 Rady Gminy Wydminy z dnia 28 grudnia 2017 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wydminy na lata 2018 -2022 (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 24 stycznia 2018 r., poz. 475).

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Waldemar
Antoni Samborski**

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wydminy na lata 2022-2027 zwany w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wydminy oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która tworzy warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

§ 2. Ilekroć w Programie mowa jest o:

1. **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Wydminy,
2. **Wójcie** – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Wydminy,
3. **Programie** – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wydminy,
4. **Budynku lub lokalu komunalnym** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Wydminy,
5. **Czynszu** – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wydminy,
6. **Stawce bazowej czynszu** – należy przez to rozumieć stawkę czynszu przy uwzględnieniu czynników obniżających wartość użytkową lokalu,
7. **Dochodzie gospodarstwa domowego** – należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu przepisów z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 2021),

Rozdział II. Prognoza wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 3.1. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2022 -2026 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale komunalne określa tabela 1.

Tabela 1

Lata	Wielkość zasobów					
	Liczba ogółem	mieszkań	Liczba komunalnych	mieszkań	Liczba socjalnych	mieszkań
2022	42		31		11	
2023	42		31		11	
2024	45		33		12	
2025	45		33		12	
2026	45		33		12	

2. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2022 -2026 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale komunalne określa tabela 2.

Tabela 2

Lp.	Rodzaj lokalu	Lokalizacja	Pow. użytkowa	Stan techniczny w poszczególnych latach				
				2022	2023	2024	2025	2026
1	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 29/1	33,25	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2	socjalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 29/2A	20,3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 29/8	37,32	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 29/10	60,66	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 33/5	56,22	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 35/5	61,62	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 43/6	33,04	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 43/9	43,62	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 44/2	29,07	średni	średni	średni	średni	średni
10	socjalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 47/2	27,29	średni	średni	średni	średni	średni
11	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 47/5	29,6	średni	średni	średni	średni	średni
12	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 58/2	41,68	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13	Komunalny-mieszkanie chronione	Wydminy, ul. Grunwaldzka 60/8	42,08	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 64/3	58,19	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 70A/1	31,2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 70A/2	30,72	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 76/2	45,87	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18	socjalny	Wydminy, ul. Dworcowa 2/9	22,44	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19	komunalny	Wydminy, Grunwaldzka 37/1	82,4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20	komunalny	Wydminy, Grunwaldzka 37/1A	49,4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21	komunalny	Wydminy, Grunwaldzka 37/1B	34,7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22	socjalny	Wydminy, ul. Ełcka 2/1A	43,47	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
23	socjalny	Wydminy, ul. Ełcka 2/1B	71,68	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
24	komunalny	Hejbuty 17	66,7	średni	średni	średni	średni	średni
25	komunalny	Malinka 4/1	70,64	średni	średni	średni	średni	średni
26	komunalny	Malinka 4/2	89,7	średni	średni	średni	średni	średni
27	socjalny	Radzie 31/1	39,79	średni	średni	średni	średni	średni
28	komunalny	Radzie 31/2	80,2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
29	komunalny	Radzie 31/3	34	średni	średni	średni	średni	średni
30	socjalny	Radzie 31/4A	25	średni	średni	dobry	dobry	dobry
31	socjalny	Radzie 31/4B	25	średni	średni	dobry	dobry	dobry
32	socjalny	Radzie 32/1	40,2	średni	średni	średni	średni	średni
33	komunalny	Radzie 32/2	37,3	średni	średni	średni	średni	średni
34	komunalny	Radzie 32/3	43,2	średni	średni	średni	średni	średni
35	socjalny	Radzie 8/3	32,84	średni	średni	średni	średni	średni
36	komunalny	Talki 10/2	41	średni	średni	średni	średni	średni
37	komunalny	Zelki 12/2	56	średni	średni	średni	średni	średni

38	komunalny	Pańska Wola Osada 1/1	54,75	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
39	komunalny	Pańska Wola Osada 1/2	54,75	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
40	komunalny	Pańska Wola Osada 1/3	54,75	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
41	komunalny	Pańska Wola Osada 1/4	54,75	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
42	komunalny	Biała Giżycka 5/4	53,80	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

3. Stan budynków lub poszczególnych elementów wskazują na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie remontów elewacji, dachów, remont kominów. W lokalach wykonywane będą roboty związane z wymianą drzwi, części podłóg oraz inne roboty, które obciążają wynajmującego. Należy przyjąć zasadę, iż we wszystkich budynkach i lokalach, gdzie pozwolą warunki techniczne, należy odchodzić od ogrzewania piecowego na centralne ogrzewania.
4. Przewiduje się powiększenie mieszkaniowego zasobu poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne stanowiące własność Gminy oraz ewentualne nabycie do zasobu gminnego nowych lokali/budynków.

Rozdział III.

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

- § 4.1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są na podstawie corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali, dokonywanych przez Gminę jak i zarządcę gminnego zasobu mieszkaniowego.
2. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2022-2026 wykazuje konieczność poprawy warunków w co najmniej 7 lokalach i 2 budynkach w tym:
 - 1) naprawę i wymianę pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych,
 - 2) wykonanie łazienki lub w.c,
 - 3) remont i malowanie ścian i sufitów,
 - 4) naprawa podłóg i posadzek,
 - 5) naprawa i malowanie elewacji.
 - 6) remont i wymiana trzonów kuchennych oraz pieców grzewczych,
 - 7) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
 3. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy znajdują się w budynkach, których wiek wynosi od 70 do 120 lat.
 4. W okresie trwania Programu planuje się remont i modernizację co najmniej 1 budynku lub 3 lokali rocznie, w zależności od stopnia pilności niezbędnych remontów.
 5. Realizacja planu remontów na lata 2022-2026 będzie uzależniona od wysokości środków zaplanowanych na ten cel w budżecie gminy.
 6. Gmina planuje przeznaczyć na remonty i modernizację zasobu mieszkaniowego co rocznie kwotę ok 70 000,00 zł.

Rozdział IV.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

- § 5.1. W latach objętym programem prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych w przypadku zainteresowaniem zakupem ze strony dotychczasowych najemców lub lokali objętych obecnie umowami najmu w miarę

opuszczenia ich przez najemców. Gmina będzie sprzedawać lokale mieszkalne tam, gdzie leży to w interesie lokatorów i Gminy.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się będzie na zasadach ogólnych z zastosowaniem ewentualnych bonifikat w określonym trybie w odrębnej uchwale Rady Gminy.

Rozdział V. Zasady polityki czynszowej.

§ 6. 1. Stawki czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wydminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia w oparciu o zasady polityki czynszowej określonej w niniejszej uchwale i powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

2. Na pisemny wniosek najemcy o niskich dochodach stawka czynszu może być obniżona w stosunku do najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz podnajemcy używającemu lokal wynajmującemu przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowany temu podnajemcy, który spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku najemców posiadających zadłużenie z tego tytułu Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 2021).

3. Obniżkę, o której mowa w ust. 2, udziela się na wniosek najemcy z zachowaniem przepisów art. 7 ust. 2-11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 2, stosuje się wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, następujących wielkości określonych w tabeli 3.

Tabela 3. Wysokość obniżek czynszu

Średni dochód w przeliczeniu na członka rodziny w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi:	Wysokość obniżki
70% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	5,00%
50% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	20,00%
30% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	30,00%

§ 7.1. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy stanowi stawkę bazową z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu przedstawiają się następująco:

1) czynniki podwyższające:

- | | | |
|---|---|----------------------------|
| a) lokal z instalacją c.o. | - | czynsz podwyższa się o 30% |
| b) lokal z instalacją wodno – kanalizacyjną | - | czynsz podwyższa się o 30% |
| c) lokal z instalacją wodociągową | - | czynsz podwyższa się o 20% |

2) czynniki obniżające:

- | | | |
|------------------------------|---|-------------------------|
| a) lokal bez instalacji c.o. | - | czynsz obniża się o 10% |
| b) lokal bez w.c. | - | czynsz obniża się o 10% |
| c) lokal bez łazienki | - | czynsz obniża się o 5% |
| d) mieszkanie na poddaszu | - | czynsz obniża się o 5% |

3. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
5. Przewiduje się podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela 1 raz w roku, co spowodowałoby stopniowe pokrywanie coraz większej części kosztów wpływami z czynszów i docelowo doprowadziłoby do stanu pełnego samofinansowania się mieszkaniowego zasobu Gminy.
6. Urealnienie czynszów nie spowoduje znacznego pogorszenia sytuacji najemców o niskich dochodach dzięki znacznej pomocy w postaci dodatków mieszkaniowych.

Rozdział VI.

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

- § 8. 1.** Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Wydminy. W latach 2022 – 2026 nie przewiduje się zmiany zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
 - 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
 - 3) remonty, konserwacje i modernizację lokali budynków.
 3. W budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali, tworzą się wspólnoty mieszkaniowe, lokale stanowiące własność Gminy, będą zarządzane przez zarząd lub zarządcę nieruchomości.

Rozdział VII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

- § 9.** Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach będą:
- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne,
 - 2) przychody z czynszów za lokale użytkowe,
 - 3) środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
 - 4) środki pochodzące z budżetu Państwa i z innych źródeł pozabudżetowych,
 - 5) środki przewidziane corocznie w budżecie Gminy na gospodarkę mieszkaniową.

Rozdział VIII.

Wysokość wydatków w kolejnych latach.

- § 10.** Wysokość wydatków w latach 2022 – 2026 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne.

Tabela 4

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów (w tym fundusz	Koszty modernizacji lokali i	Koszty zarządzania nieruchomościami
-----	------------------------------	--------------------------------	------------------------------	-------------------------------------

		remontowy wobec (wspólnoty)	budynków	wspólnymi
2022	30 000,00 zł	70 000,00 zł	20 000,00 zł	9 000,00 zł
2023	31 000,00 zł	80 000,00 zł	20 000,00 zł	9 500,00 zł
2024	32 000,00 zł	80 000,00 zł	20 000,00 zł	9 500,00 zł
2025	33 000,00 zł	80 000,00 zł	20 000,00 zł	9 500,00 zł
2026	34 000,00 zł	80 000,00 zł	20 000,00 zł	9 500,00 zł

Rozdział IX.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 11. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne,
- 2) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu, po dokonaniu przez niego adaptacji pomieszczeń na lokal mieszkalny na własny koszt,
- 3) przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na socjalny lub socjalnego na lokal mieszkalny, który po przekształceniu spełnia warunki i kryteria lokalu, a także po spełnieniu przez najemcę warunków określonych w odrębnych przepisach,
- 4) wynajmowanie przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym,
- 5) podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchomienie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności,
- 6) realizacja założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez lokatorów poprzez umorzenie tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach,
- 7) wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy pomieszczeń tymczasowych w związku z nowelizacją art 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu Cywilnego, który nakłada na Gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, które Gmina przeznacza na wynajem.

Rozdział X.

Postanowienia końcowe

§ 12. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy, posiadanych środków finansowych oraz znacznego podwyższenia wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wydminy na lata 2022-2026”.