

I. Postanowienia ogólne.

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wydminy na lata 2018-2022 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 zaspokajania 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. Program „Własny kąt” – należy przez to rozumieć Gminny Program Budowy Mieszkań Komunalnych „Własny kąt”,
5. Budynku lub lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć budynek lub lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Wydminy,
6. Czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wydminy,
7. Stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę czynszu przy uwzględnieniu czynników obniżających wartość użytkową lokalu,
8. Dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu przepisów z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017, poz. 180 z późn. zm.),

I. Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 3. 1. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2018 -2022 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale komunalne określa tabela 1.

Tabela 1

Lata	Wielkość zasobów		
	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań komunalnych	Liczba mieszkań socjalnych
2018	49	35	14
2019	49	35	14
2020	53	35	18
2021	53	35	18
2022	53	35	18

2. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2018 -2022 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				
				2018	2019	2020	2021	2022
1	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 29/1	33,25	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2	komunalny	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	Wydminy, ul. Grunwaldzka 60/8	42,08	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

14	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 64/1	58,49	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 64/3	58,19	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 70A/1	31,2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 70A/2	30,72	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 72/6	44,44	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19	komunalny	Wydminy, ul. Grunwaldzka 76/2	45,87	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20	socjalny	Wydminy, ul. Dworcowa 2/9	22,44	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21	komunalny	Wydminy, Grunwaldzka 37/1	82,4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22	komunalny	Wydminy, Grunwaldzka 37/2	49,7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
23	komunalny	Wydminy, Grunwaldzka 37/3	56	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
24	komunalny	Wydminy, Grunwaldzka 37/4	51,8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
25	komunalny	Wydminy, Grunwaldzka 37/1A	49,4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
26	komunalny	Wydminy, Grunwaldzka 37/1B	34,7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
27	komunalny	Wydminy, Grunwaldzka 37/1C	45,5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
28	socjalny	Wydminy, ul. Etcka 2/1A	43,47	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
29	socjalny	Wydminy, ul. Etcka 2/1B	71,68	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
30	komunalny	Hejbuty 17	66,7	średni	średni	średni	średni	średni
31	komunalny	Malinka 4/1	70,64	średni	średni	średni	średni	średni
32	komunalny	Malinka 4/2	89,7	średni	średni	średni	średni	średni
33	socjalny	Radzie 31/1	39,79	średni	średni	średni	średni	średni
34	komunalny	Radzie 31/2	80,2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
35	komunalny	Radzie 31/3	34	średni	średni	średni	średni	średni
36	socjalny	Radzie 31/4	50	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
37	socjalny	Radzie 32/1	40,2	średni	średni	średni	średni	średni
38	komunalny	Radzie 32/2	37,3	średni	średni	średni	średni	średni
39	komunalny	Radzie 32/3	43,2	średni	średni	średni	średni	średni
40	socjalny	Radzie 8/3	32,84	średni	średni	średni	średni	średni
41	komunalny	Szczepanki 9/3	44,96	średni	średni	średni	średni	średni
42	socjalny	Pańska Wola 3/1	90,3	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
43	komunalny	Talki 10/2	41	średni	średni	średni	średni	średni
44	komunalny	Zelki 12/1	56	średni	średni	średni	średni	średni
45	socjalny	Biała Giżycka 8/2	53,8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

46	socjalny	Pańska Wola 1/3	54,75	średni	średni	średni	średni	średni
47	socjalny	Pańska Wola 1/2	54,75	średni	średni	średni	średni	średni
48	socjalny	Pańska Wola 1/4	54,73	średni	średni	średni	średni	średni
49	socjalny	Pańska Wola 1/1	54,75	średni	średni	średni	średni	średni

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 powiększanie mieszkaniowego zasobu poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczenia niż mieszkalne stanowiące własność Gminy oraz poprzez budowę nowych mieszkań w ramach Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Własny kąt”.

I. Gminny Program Budowy Mieszkań Komunalnych „Własny kąt”

§ 4. 1. Gmina Wydminy i Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych i Zieleni Sp. z o. o. z siedzibą w Wydminach przystępują do Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Własny kąt”, który zakłada budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których minimalna liczba lokali mieszkalnych to 48. System oparty jest o założenie, że Spółka wybuduje budynki wielorodzinne, w których lokale mieszkalne będą mogły zostać wykupione w systemie ratalnym spłacanym do Spółki (dojście do prawa własności na koniec spłaty). Kredyt na budowę zaciąga Spółka w związku z tym mieszkańcy omijają główną przeszkodę, jaką jest uzyskanie kredytu. Od momentu podpisania umowy przedwstępnej i wniesienia wkładu własnego na wykup lokalu, najemca lokalu zobowiązany jest do wpłat stałych, miesięcznych rat na poczet ceny lokalu zgodnie z harmonogramem ustalonym przez Spółkę komunalną. Oprócz tego najemca lokalu płaci miesięczny czynsz mieszkaniowy. Dzięki wprowadzeniu Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Własny kąt” Gmina Wydminy nie będzie zmuszona ponosić kosztów związanych z remontami nieruchomości, utrzymaniem tych obiektów. Koszty te ponosić będzie zarządca czyli spółka z funduszy remontowych. Ponadto należy Gminie na utrzymaniu młodych mieszkańców na terenie Gminy Wydminy. Gminny Program będzie przeznaczony dla osób niepełnosprawnych, rodzin z dziećmi, młodych małżeństw, osób starszych chcących zmienić mieszkanie, które wiążą swoją przyszłość z Gminą Wydminy. Wejścia do budynków oraz mieszkania na parterze będą dostosowane do osób niepełnosprawnych.

2. Ogólne zasady działania Programu:

- 1) Gmina Wydminy przekaze aportem Spółce komunalnej grunt pod budowę budynków wielorodzinnych,
- 2) Gmina Wydminy będzie uczestniczyła przy wykonywaniu dokumentacji projektowej,
- 3) budowa mieszkań realizowana jest przez gminną spółkę komunalną ze środków własnych, zadatków przyszłych najemców (min. 10%) i kredytu,
- 4) najemcy w ramach Programu „Własny Kąt” zasiedlają mieszkania zaraz po wybudowaniu i płacą miesięczne raty na poczet wykupu w tym koszty kredytu zaciągniętego przez Spółkę komunalną na poczet budowy mieszkań,
- 5) najemcy w ramach Programu „Własny kąt” płacą też comiesięczny czynsz w wysokości rzeczywistych kosztów utrzymania budynku,
- 6) po spłacie mieszkania następuje przeniesienie prawa własności aktem notarialnym. Opłaty związane z zawarciem aktu notarialnego ponosić będą przyszli właściciele,
- 7) pierwszeństwo w zasiedlaniu mieszkań i ich późniejszym nabyciu mają osoby niepełnosprawne, dotychczasowi najemcy lokali komunalnych i pozostałe osoby uprawnione do skorzystania z Programu, które spełnią określone kryteria uszczegółowione w Regulaminie,
- 8) analizę możliwości płatniczych chętnych do udziału w Programie dokonuje spółka komunalna i komisja mieszkaniowa na podstawie przekazanych dokumentów o uzyskiwanych dochodach,
- 9) wybór przyszłych najemców następuje w oparciu o Regulamin przyznawania, wynajmowania i sprzedaży lokali w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Własny kąt”, który będzie przyjęty uchwałą Rady Gminy Wydminy w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wydminy.

3. Korzyści dla Gminy:

- 1) Spółka komunalna realizuje zadania własne gminy związane z gminnym budownictwem mieszkaniowym,
- 2) program umożliwia dotychczasowym najemcom lokali komunalnych, którym zwiększyły się dochody lub tym którzy chcą poprawić swoje warunki mieszkaniowe zakup mieszkania na rynku pierwotnym, czego następstwem będzie zwolnienie lokali komunalnych,
- 3) Gmina nie będzie ponosić w przyszłości kosztów remontów,

- 4) szansa rozwojowa dla młodych rodzin – mieszkańców Gminy,
- 5) zatrzymanie młodych ludzi a tym samym zapobieganie wyludnianiu się gminy.

4. Korzyści dla mieszkańców:

- 1) brak potrzeby wykazywania się bankową zdolnością kredytową, analizę możliwości płatniczych dokonuje spółka i komisja mieszkaniowa,
- 2) czynsz w ramach Programu „Własny kąt” plus miesięczna rata są na poziomie czynszu płaconego za wynajem mieszkania od prywatnych właścicieli,
- 3) najemcy po spłacie rat staną się właścicielami mieszkań wraz z udziałem w gruncie.

§ 5. Realizacja Programu w Gminie Wydminy:

1. Zapotrzebowanie:

Na potrzeby Programu przeprowadzono na terenie gminy ankiety, które pokazały spore zainteresowanie programem i wskazały preferencje mieszkaniowe docelowych najemców. Wpłynęło około 80 ankiet. Ankietowani to w większości młode małżeństwa z dziećmi stale zamieszkujące i zarabiające na terenie gminy.

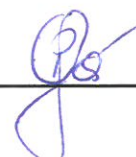
2. Lokalizacja:

Budynki usytuowane będą w sąsiedztwie przedszkola, szkoły, przychodni, apteki, kompleksu sportowego i bloków na ulicy Dworcowej w Wydminach.

3. Projekt:

Planuje się wykonać projekt budowlany, który zakłada budowę budynków z co najmniej 48 lokalami. Lokale będą miały powierzchnię od ok. 37 m² do ok. 60 m². Projekt zakłada budowę lokali w tzw. stanie deweloperskim, gotowym do wykończenia, z następującym wyposażeniem:

- 1) instalacje: kanalizacyjna, wody zimnej, centralnego ogrzewania grzejnikowego, ciepłej wody użytkowej, domofonowa, odgromowa, przeciwprzepięciowa,
- 2) w lokalach posadzki cementowe, tynki cementowo-wapienne lub gipsowe, nie malowane. Na balkonach bariery metalowe i gres mrozoodporny,
- 3) instalacja wodno-kanalizacyjna bez urządzeń i armatury,



- 4) centralne ogrzewanie,
- 5) instalacja elektryczna bez osprzętu,
- 6) okna i drzwi:
 - a) okna zgodnie z obowiązującymi normami,
 - b) drzwi wejściowe do mieszkań,
- 8) wentylacja w mieszkaniach wywiewna grawitacyjna.

4. Szacunkowy koszt:

- 1) Projekt i nadzory 180 000,00 zł
 - 2) Budowa budynków z przyłączami i zagospodarowaniem około 7 500 000,00 zł
 - 3) Działka 220 000,00 zł
- Razem 7 900 000,00 zł

1. Źródła finansowania:

Finansowanie budowy planowane jest głównie z kredytu bankowego (85%), wkładu własnego inwestora – Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych i Zieleni Sp. z o. o. w Wydminach w postaci działki gruntu (5%) i zadatków przyszłych najemców (m. in. 10%).

2. Przykładowe wysokości opłat dla przyszłych najemców:

Wskazane poniżej kwoty są hipotetyczne ze względu na późniejsze procedury związane z uzyskaniem kredytu na budowę oraz przetargiem na budowę. Źródłem spłaty zobowiązań z tytułu inwestycji wobec Spółki są wpłaty od mieszkańców z tytułu wynajmu mieszkań z opcją przejęcia na własność po okresie 10 i 20 lat.

Przykładowa analiza opłaty ratalnej przy uwzględnieniu 15 % wkłady własnego najemcy, nie zawierająca kosztów eksploatacji, czynszu w ramach Programu „Własny kąt”:

Rodzaj mieszkania	Typ	PU m2	Rata msc w przypadku 20-letniej spłaty (zł brutto)
Mieszkanie 1	M3	47,94	485,29
Mieszkanie 2	M3	49,06	496,62
Mieszkanie 3	M2	37,37	377,28
Mieszkanie 4	M3	49,06	496,62
Mieszkanie 5	M4	60,36	611,01

3. Harmonogram:

- 1) opracowanie dokumentacji projektowej marzec 2018 r.,
- 2) wybór przyszłych najemców na podstawie deklaracji kwiecień 2018 r.,
- 3) przetarg na kredyt i zawarcie umowy z bankiem do końca maja 2018 r.,
- 4) przetarg na budowę do końca czerwca 2018 r.,
- 5) zawarcie umów z wykonawcą do końca lipca 2018 r.,
- 6) przekazanie placu budowy i rozpoczęcie robót sierpień 2018 r.,
- 7) zakończenie budowy do końca września 2019 r.,
- 8) zawarcie umów najmu i zasiedlenie pierwszych mieszkań do końca października 2019 r.

4. Podsumowanie:

Gminny Program Budowy Mieszkań Komunalnych „Własny kąt” daje korzyści zarówno dla gminy jak i mieszkańców. Poprzez takie budownictwo gmina zrealizuje częściowo zadanie własne związane z częściowym zapewnieniem mieszkań, a z drugiej strony mieszkańcy mogą nabyć na własność mieszkania. Ponadto część przyszłych najemców może zwolnić dotychczas zajmowane lokale, przeznaczyć na inne cele mieszkaniowe, np. budownictwo socjalne.

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

§ 6. 1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2018-2022 wykazuje konieczność poprawy warunków w 7 lokalach i 3 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.
2. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy znajdują się w budynkach, których wiek wynosi od 70 do 120 lat.
3. W okresie trwania Programu planuje się remont i modernizację co najmniej 1 budynku

lub 3 lokali rocznie, w zależności od stopnia pilności niezbędnych remontów.

4. Realizacja planu remontów na lata 2018-2022 będzie uzależniona od wysokości środków zaplanowanych na ten cel w budżecie gminy.

5. Gmina planuje przeznaczyć na remonty i modernizację zasobu mieszkaniowego co rocznie kwotę ok 70 000,00 zł.

V. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 7. 1. W okresie objętym programem dopuszcza się sprzedaż co najmniej jednego lokalu mieszkalnego 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.

VI. Zasady polityki czynszowej.

§ 8. 1. Stawki czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wydmyny 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 2017 r. poz. 180).
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%

§ 9. 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.

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

§ 10. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Wydminy. W latach 2018 – 2022 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.

4. Lokalami wybudowanymi w ramach Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Własny kąt” zarządzać będzie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych i Zieleni Sp. z o. o. w Wydminach.

VIII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 11. 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.

IX. Wysokość wydatków w kolejnych latach.

§ 12. Wysokość wydatków w latach 2018 – 2022 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 remontowy wobec wspólnoty)	Koszty modernizacji lokali i budynków	Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi
2018	25 000,00 zł	80 000,00 zł	20 000,00 zł	8 500,00 zł
2019	25 000,00 zł	80 000,00 zł	20 000,00 zł	8 500,00 zł

2020	25 000,00 zł	80 000,00 zł	20 000,00 zł	8 500,00 zł
2021	25 000,00 zł	80 000,00 zł	20 000,00 zł	8 500,00 zł
2022	25 000,00 zł	80 000,00 zł	20 000,00 zł	8 500,00 zł

§ 13. Wysokość prognozowanych wpływów z gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy.

Tabela 5

Rok	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	Wpływ z czynszów za lokale użytkowe
2018	57 000,00 zł	94 000,00 zł
2019	57 000,00 zł	94 000,00 zł
2020	57 000,00 zł	94 000,00 zł
2021	57 000,00 zł	94 000,00 zł
2022	57 000,00 zł	94 000,00 zł

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

§ 14. 1. 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.

2. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem, co nie uchybia planom sprzedaży określonych w § 3 do niniejszej uchwały.

XI. Postanowienia końcowe

§ 15. 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 2018-2022”.

