



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 13 marca 2018 r.

Poz. 1160

UCHWAŁA NR XXXII/260/2018 RADY GMINY JANOWIEC KOŚCIELNY

z dnia 28 lutego 2018 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Janowiec Kościelny”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 w związku z art. 7 ust. 1 pkt 1 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. 1875 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 2016 r. poz. 1610 ze zm.) Rada Gminy Janowiec Kościelny uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Janowiec Kościelny na lata 2018 - 2022 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Janowiec Kościelny.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
Zbigniew Ambroziński

do Uchwały Nr XXXII/260/2018
Rady Gminy Janowiec Kościelny
z dnia 28 lutego 2018 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Janowiec Kościelny na lata 2018-2022

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Janowiec Kościelny na lata 2018-2022 zwany w dalszej treści „Programem” tworzy podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ustala strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno -gospodarczych oraz finansowych. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.), dlatego zgodnie z art. 4 ww. ustawy gmina tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. W tym celu gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.

§ 2. Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Janowiec Kościelny w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

1. prognoza wielkości zasobu
2. poprawa standardu technicznego zasobu budynków mieszkalnych
3. wprowadzenie zasad polityki czynszowej poprzez rozszerzenie katalogu obniżek czynszu
4. kontynuacja prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy
5. racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy poprzez usprawnienie procesu zamiany lokali pomiędzy najemcami.

§ 3. Ilekroć mowa jest w niniejszym Programie o:

1. Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Janowiec Kościelny
2. Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Janowiec Kościelny
3. Zakładzie - należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej w Janowcu Kościelnym
4. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz.1610 ze zm.)
5. gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych
6. Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janowiec Kościelny na lata 2018-2022
7. budynku lub lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć budynek lub lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Janowiec Kościelny
8. czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Janowiec Kościelny
9. stawce bazowej czynszu - należy przez to rozumieć stawkę czynsz przy uwzględnieniu czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu
10. dochodzie gospodarstwa domowego- należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 180 z późn. zm.).

Stan obecny i prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego budynków i lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Janowiec Kościelny

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Janowiec Kościelny.

1. Gmina obecnie posiadała 7 lokali mieszkalnych, w tym:

- budynki (mieszkania samodzielne) - 1 szt. (dwulokalowy)
- mieszkania w budynkach wielorodzinnych - 5 szt.

w tym mieszkania:

- 1 pokojowe - 2 szt.
- 2 pokojowe - 3 szt.
- 3 pokojowe - 2 szt.

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 281,28 m².

3. Gmina nie posiada lokali socjalnych.

W okresie objętym programem nie przewiduje się wydzielenia z zasobu lokali i przeznaczenia ich na lokale socjalne, ale w razie konieczności w przypadkach losowych lokal mieszkalny zostanie przeznaczony na lokal socjalny.

4. Stan techniczny lokali przedstawia się następująco:

- 1 lokal wymaga remontu kapitalnego,
- 1 lokal wymaga remontu bieżącego.

Stan techniczny pozostałych lokali można uznać za dobry.

§ 2. 1. Ze względu na przewidywaną trudną sytuację finansową Gminy Janowiec Kościelny w okresie objętym Programem nie przewiduje się budowy nowych budynków komunalnych ani pozyskiwania lokali z przeznaczeniem na lokale komunalne.

2. Analiza potrzeb remontowych:

- remonty bieżące, kapitalne i modernizacje wyznaczane są przez stan techniczny zasobów, w tym jego wiek i stopień zużycia,
- większość lokali budynków wymaga modernizacji w celu przystosowania do współczesnych potrzeb mieszkańców,
- priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie lokatorom bezpieczeństwa użytkowania budynków, dlatego w pierwszej kolejności należy prowadzić następujące prace:

- naprawa dachu - 2 budynki
- naprawa elewacji - 1 budynek.

3. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Rozdział 3.**Planowana sprzedaż lokali**

1. W latach 2018 - 2022 kontynuowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego.

2. Planowana sprzedaż w kolejnych latach:

- 2018 - 1 lokal
- 2019 - 1 lokale

2021 - 0 lokale

2022 - 2 lokale

4. Wykonanie planu sprzedaży zależy od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

5. Obowiązujące zasady udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych w trakcie funkcjonowania Programu będą podlegały analizom i ocenom, a w razie potrzeby będą dokonywane zmiany.

6. Sprzedaż mieszkań z zasobów komunalnych, w tym całości nieruchomości pozwoli ograniczyć koszty ponoszone na eksploatację zasobów komunalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższania czynszu.

1. W lokalach będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Janowiec Kościelny stawki czynszu ustala się za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających ich wartość użytkową tj. wyposażenie techniczne budynków i ich stan,

2. Stawki czynszu ustala Wójt Gminy w oparciu o uchwałę Rady Gminy Janowiec Kościelny zatwierdzającą „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2018-2022” na wniosek Kierownika Zakładu Gospodarki Komunalnej w Janowcu Kościelnym,

3. Podwyższenie stawki czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela lokalu, nie może być dokonywane częściej niż raz w roku, a podwyżka czynszu nie może być większa niż 20% i nie może przekroczyć rocznie 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustala Wojewoda.

- jeżeli wskaźnik przeliczeniowy ulegnie obniżeniu, stawka bazowa czynszu pozostanie, na dotychczasowym poziomie

- jeżeli wskaźnik przeliczeniowy spowoduje wzrost stawki bazowej czynszu o co najmniej 5 groszy, to stawka czynszu ulega podwyższeniu.

4. Czynniki wpływające na wysokość czynszu:

1) obniżki:

- brak piwnic - o 5%

- brak łazienki i wc w lokalu - o 5%

2) zwwyżki:

- ogrzewanie z centralnej sieci grzewczej - o 5%

- lokal położony w budynku jednorodzinnym - o 20%

- lokal położony w budynku dwurodzinnym - o 10%

5. W mieszkaniowym zasobie gminy, niezależnie od czynników wpływających na poziom czynszu wprowadza się obniżki dochodowe wg poniższych kryteriów:

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka dochodowa stawki bazowej czynszu w %
do 30% najniższego wynagrodzenia < 450	do 20% najniższego wynagrodzenia < 300	40%
od 30% do 50% najniższego wynagrodzenia 451 - 750	od 20% do 40% najniższego wynagrodzenia 301 - 600	30%
od 50% do 70% najniższego wynagrodzenia 751 - 1050	od 40% do 60% najniższego wynagrodzenia 601 - 900	20%

Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego	od 70% do 110% najniższego	od 80% do 80% najniższego	Poz. 1160
	wynagrodzenia 1051 - 1350	wynagrodzenia 901 - 1200	10%

- 1) Do dochodów w gospodarstwie zalicza się dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dochodach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180)
- 2) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest złożyć do dnia 31 maja każdego roku za rok poprzedni deklarację o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego na wzorze określonym w załączniku Nr 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 156, poz. 1817 z późn. zm.)

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu mieszkaniowego Gminy

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Janowiec Kościelny zajmuje się Zakład; w przypadku sprzedaży lokali w budynkach wielolokalowych zarząd wykonywany będzie przez wspólnoty mieszkaniowe powołane przez właścicieli lokali znajdujących się w budynku.

2. Zakład prowadzi:

- ewidencję lokali,
- dokumentację związaną z najmem lokali,
- obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu lokalu,
- dokonuje niezbędnych prac remontowo - adaptacyjnych.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki pieniężne:

- środki uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata,
- dotacje celowe dla Zakładu Gospodarki Komunalnej w Janowcu Kościelnym.

2. Planowane wydatki to głównie koszty bieżącej eksploatacji na poszczególne lata:

- 2018 - 8.000 zł
- 2019 - 8.000 zł
- 2020 - 8.000 zł
- 2021 - 8.000 zł
- 2022 - 8.000 zł

Bieżąca eksploatacja to przeglądy techniczne (budowlane, elektryczne, kominiarskie), czyszczenie przewodów kominowych, naprawy.

Rozdział 7.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Przedstawione w Programie zamierzenia mają na celu wykorzystanie i racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy przy uwzględnieniu aktualnych i przewidywanych możliwości finansowych Gminy oraz organizacyjnych Zakładu.

2. Przewiduje się następujące działania zmierzające do poprawy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym:

1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu:

- wynajem osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu
 - osobom, których dochód miesięczny na jedną osobę nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - osobom, których dochód miesięczny na jedną osobę nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,
 - podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego:
 - pozbawionych mieszkań w wyniku klęsk żywiołowych,
 - z budynków przeznaczonych do rozbiórki,
 - z budynków przeznaczonych do opróżnienia lokalu na skutek zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - z budynków gminnych przeznaczonych do przebudowy i modernizacji,
- 2) zamiana lokali między najemcami, którzy nie posiadają zaległości w opłatach czynszowych
 - 3) preferowanie zamiany lokali większych na mniejsze w przypadku zadłużeń z tytułu opłat czynszowych; przy zamianie wymagana jest zgoda właściciela lub zarządców, a koszty remontów tych lokali ponoszą najemcy,
 - 4) dążenie do odzyskania do ponownego zasiedlenia mieszkań zajmowanych przez osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu lub domu,
 - 5) racjonalne wykorzystanie środków finansowych na remonty budynków i lokali mieszkalnych,
 - 6) stosowanie aktywnej windykacji należności czynszowych,
 - 7) sprzedaż lokali zgodnie z planem określonym w rozdziale III pkt 2 niniejszego Programu.

Uzasadnienie

Obowiązek sporządzenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Janowiec Kościelny na lata 2018 - 2022 wynika z ustawy i wygaśnięciu poprzedniej uchwały zatwierdzającej Program.

Lokale mieszkalne

L. p.	Położenie lokalu	Powierzchnia użytkowa [m2]	Ilość izb (pokoje +kuchnia)
1.	Napierki 52	45,2	2p + k
2.	Napierki 52	46,86	2p + k
3.	Waśniewo 4a	69,79	3p + k
4.	Wiłunie 15	51,28	2p + k
5.	Wiłunie 15	28,42	1p + k
6.	Kuce 1b/1	29,68	1p + k
7.	Kuce 1b/2	38,56	2p + k

Budynki gospodarcze i pomieszczenia gospodarcze

L. p.	Położenie budynku	Powierzchnia użytkowa [m2]
1.	Wiłunie	24,00
2.	Wiłunie	24,00
3.	Kuce 1b/1	6,75
4.	Kuce 1b/2	6,75
5.	Napierki 52	10,50