



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 19 września 2019 r.

Poz. 4567

### UCHWAŁA NR X/69/2019 RADY GMINY GRODZICZNO

z dnia 29 sierpnia 2019 r.

#### **w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziczno na lata 2019-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, Dz.U. z 2019 r. poz. 1309) 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, Dz. U. z 2019 r. poz. 1309) Rada Gminy Grodziczno uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziczno na lata 2019-2023, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grodziczno.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Urszula Plitt

Załącznik do uchwały Nr X/69/2019

Rady Gminy Grodziczno

z dnia 29 sierpnia 2019 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRODZICZNO

### Rozdział 1.

#### Zasób mieszkaniowy gminy

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziczno na lata 2019 – 2023 opracowany jest na pięć wyżej wymienionych lat, zwany w dalszej części "Programem" ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziczno oraz ustalenie kierunków działania władz samorządowych w zakresie polityki mieszkaniowej i w tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Grodziczno tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Grodziczno.

3. Nie przewiduje się w okresie objętym opracowaniem powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych lokali mieszkalnych, ani pozyskiwania przez Gminę lokali z przeznaczeniem na lokale mieszkalne.

4. W okresie objętym programem nie przewiduje się wydzielenia z zasobu lokali i przeznaczenia ich pod najem socjalny, poza wypadkami losowymi.

### Rozdział 2.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Grodziczno.

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Grodziczno według stanu na dzień 16.05.2019 r. wynosi 9 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 27 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 1020,24 m<sup>2</sup>:

<b>Rodzaj i adres budynku</b>		
<b>L.p.</b>	<b>Numer lokalu mieszkalnego</b>	<b>Powierzchnia lokalu w m<sup>2</sup></b>
<b>1.</b>	<b>Budynek mieszkalny – Białobłoty 27</b>	
1.1.	1.	35,40
1.2.	2.	41,00
1.3.	3.	40,75
1.4.	4.	74,20
1.5.	5.	43,50
1.6.	6.	83,51
1.7.	7.	22,00
<b>2.</b>	<b>Budynek mieszkalny – Boleszyn 80</b>	
2.1.	1.	27,70
2.2.	2.	14,00
<b>3.</b>	<b>Budynek mieszkalny – Grodziczno 39</b>	
3.1.	1.	43,00
3.2.	2.	46,00
3.3.	3.	26,00
3.4.	4.	8,00
<b>4.</b>	<b>Budynek mieszkalny – Grodziczno 85</b>	
4.1.	1.	57,00
<b>5.</b>	<b>Budynek mieszkalny – Kuligi 40</b>	
5.1.	1.	40,91
5.2.	2.	24,20
<b>6.</b>	<b>Budynek mieszkalny – Kuligi 44</b>	
6.1.	1.	28,70

<b>7.</b>	<b>Budynek mieszkalny – Linowiec 47A</b>	
7.1.	1.	62,62
<b>8.</b>	<b>Lokale mieszkalne w budynku gminnym – Mroczo 14</b>	
8.1.	1.	92,40
8.2.	2.	54,10
8.3.	3.	41,39
8.4.	4.	27,24
8.5.	5.	31,12
<b>9.</b>	<b>Budynek mieszkalny – Mroczo 100</b>	
9.1.	1.	14,00
9.2.	2.	14,00
9.3.	3.	14,00
9.4.	4.	14,00

**Tabela 1.** Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych uzależnione będą od ich aktualnego stanu technicznego.

3. Stan techniczny lokali przedstawia się następująco:

1) 4 lokale wymagają remontu kapitalnego (lokale wskazane w Tabeli 1, w punkcie 1.2., 1.4., 1.5., 1.7.).

Stan techniczny pozostałych lokali można uznać za dobry.

4. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na poszczególne lata objęte Programem:

Lata	Ilość lokali mieszkalnych
2019	27
2020	26
2021	24
2022	20
2023	17

**Tabela 2.** Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.

### Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali wykazuje konieczność poprawy warunków, przeprowadzenia prac remontowych:

Lata	Potrzeby remontowe i modernizacyjne lokali mieszkalnych (ilościowo)
2019	1
2020	1
2021	1
2022	1
2023	0

**Tabela 3.** Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego

2. Remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych mają na celu:

- 1) poprawienie oraz 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.

3. Realizacja planu remontów i modernizacji w każdym roku objętym Programem zależeć będzie od posiadanych przez Gminę środków finansowych na ten cel w danym roku budżetowym.

4. W zakres prac remontowych i modernizacyjnych wchodzi w szczególności:

- 1) remonty pokryć dachowych;
- 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) przebudowa kominów, systemów ogrzewania;
- 4) naprawa instalacji elektrycznej i odgromowej;
- 5) naprawa instalacji wodno-kanalizacyjnej;
- 6) inne prace remontowe ciężące na wynajmującym.

5. Za priorytetowe uznaje się remonty, które wynikają z wymogów bezpieczeństwa dla zdrowia i życia ludzi, bezpieczeństwa mienia oraz środowiska, w szczególności remonty instalacji elektrycznej, odgromowej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz remonty urządzeń służących ochronie środowiska.

#### **Rozdział 4.**

##### **Plan sprzedaży w poszczególnych latach**

§ 4. 1. W okresie objętym Programem planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych.

2. Analizując dotychczasowy popyt na zakup lokali mieszkalnych przewiduje się następującą sprzedaż tych lokali w poszczególnych latach:

- 1) w roku 2019 – 0 lokali;
- 2) w roku 2020 – 1 lokal;
- 3) w roku 2021 – 2 lokale;
- 4) w roku 2022 – 4 lokale;
- 5) w roku 2023 – 3 lokale.

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

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

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5. 1. Stawki czynszu bazowego z tytułu najmu lokali mieszkalnych w oparciu o poniższe zasady ustala w formie zarządzenia Wójt Gminy Grodziczno.

2. Stawka bazowa czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego będzie obniżona według następujących warunków:

- 1) brak w lokalu instalacji wodociągowej - 15%;
- 2) brak w lokalu wc lub łazienki - 10%;
- 3) brak centralnego ogrzewania - 10%.

3. Stawka czynszu w ramach najmu socjalnego stanowi 50 % stawki bazowej czynszu.

4. Regulacja stawki czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie może być dokonywana częściej niż co 12 miesięcy.

5. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy, może zostać zastosowana obniżka czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

6. Obniżka czynszu może być udzielana wyłącznie w stosunku do najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o ile dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 125 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

7. Obniżki stosuje się w następujących wysokościach:

- 1) 20% dla gospodarstw domowych, w których dochód liczony w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza na jedną osobę 40 % kwoty najniższej emerytury;
- 2) 10% dla gospodarstw domowych w których dochód liczony w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza na jedną osobę 55 % kwoty najniższej emerytury.

8. Wniosek o obniżkę czynszu składa się do Wójta Gminy Grodziczno.

9. Do wniosku załącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego, według wzoru i na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 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.

10. Za dochód gospodarstwa domowego uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych.

11. Zmiana wysokości dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego wykazanego w deklaracji złożonej przez najemcę, która nastąpiła w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu, nie ma wpływu na jej wysokość.

12. 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.).

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy**

§ 6.1. Budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządzane są obecnie w zakresie własnym przez Gminę Grodziczno.

2. W miarę dokonywanych sprzedaży lokali mieszkalnych, decyzje o zarządzie lokalami mieszkalnymi podejmować będą współwłaściciele lub wspólnoty mieszkaniowe.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów, kosztów modernizacji, kosztów zarząd nieruchomościami wspólnymi, kosztów inwestycyjnych w kolejnych latach**

§ 7.1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach objętych Programem będą środki pieniężne przewidziane w corocznych budżetach gminy na lata 2019 – 2023, w tym środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem (czynsz najmu za lokale mieszkalne) oraz środki pochodzące ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Szacunkowa wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty: eksploatacji, remontów i modernizacji lokali i budynków w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

<b>Rodzaj kosztów w zł</b>	<b>2019 r.</b>	<b>2020 r.</b>	<b>2021 r.</b>	<b>2022 r.</b>	<b>2023 r.</b>
Koszty eksploatacji	16000	21000	22000	23000	24000
Koszty remontu i modernizacji	20000	25000	25000	25000	25000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
<b>Ogółem w zł</b>	<b>36000</b>	<b>46000</b>	<b>47000</b>	<b>48000</b>	<b>49000</b>

**Tabela 4.** Szacunkowa wysokość kosztów w latach objętym Programem związana z utrzymaniem lokali.

## **Rozdział 8.**

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

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

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

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu:
  - a) wynajem osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
  - b) 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) dążenie do odzyskania do ponownego zasiedlenia mieszkań zajmowanych przez osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu lub domu;
- 3) racjonalne wykorzystanie środków finansowych na remonty budynków i lokali mieszkalnych;
- 4) stosowanie aktywnej windykacji należności czynszowych;
- 5) sprzedaż lokali zgodnie z planem określonym w rozdziale 4 niniejszego Programu;
- 6) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprowadzać się będą do działań doraźnych.