

UCHWAŁA Nr XI/77 /20

RADY GMINY KIWITY

z dnia 25 lutego 2020 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kiwity na lata 2020-2024”.

Na podstawie 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 z późn. zm.) **Rada Gminy Kiwity u c h w a l a**, co następuje:

§ 1. Rada Gminy Kiwity uchwała „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kiwity na lata 2020-2024”.

§ 2. „Wieloletnimi Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kiwity na lata 2020-2024”, zwany w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kiwity oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej wspólnoty samorządowej.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale przeznaczone do najmu socjalnego i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. 1. W zasobie Gminy Kiwity znajduje się 13 budynków w których mieści się 22 lokale mieszkalne, w tym 1 lokal socjalny:

- 1) wydzielone mieszkania w budynkach publicznych – 3,
- 2) mieszkania w pozostałych budynkach – 18,
- 3) lokale będące przedmiotem najmu socjalnego lokalu – 1.

Łączna powierzchnia użytkowa wynosi 1086,16 m².

2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Kiwity w latach 2020-2024 uwzględnia sprzedaż lokali mieszkalnych.

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych niezbędnych remontów, wyposażenia oraz od stanu jego utrzymania.

4. Ogólny stan techniczny budynków, z uwagi na ich wiek i brak niezbędnych remontów jest średni. Przy określeniu stanu technicznego budynków przyjęto następujące założenia:

- 1) zły – wymagający kapitalnego remontu,
- 2) średni – w najbliższym czasie (do 5 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu co najmniej jednego z elementów budynku (np. pokrycia dachowego, izolacji, instalacji, stolarki),
- 3) dobry – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

5. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy:

- 1) 3 lokale posiada dobry stan techniczny,
- 2) 18 lokali posiada średni stan techniczny,
- 3) 1 lokal posiada zły stan techniczny.

6. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu mieszkaniowego zasobu gminy w należytym stanie technicznym. Zmiana istniejącego stanu technicznego może nastąpić wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę.

7. W latach 2020-2024 Gmina prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób aby stan techniczny mieszkaniowego zasoby gminy nie uległ pogorszeniu.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 4.1. Większość budynków gminnych wymaga przeprowadzenia remontu oraz modernizacji, potrzeby na te zadania wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo najemcom, dostosowanie do obowiązujących przepisów budowlanych oraz podniesienie komfortu i estetyki. Wiek mieszkaniowego zasobu oraz jego stan

techniczny powoduje konieczność ponoszenia nakładów finansowych na remonty mające głównie na celu zatrzymanie procesu degradacji technicznej.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali wskazuje na konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około 65 % ogólnego zasobu.

3. W zakres prac remontowych wchodzi:

1. Naprawa pokrycia dachów,
2. Naprawa kominów,
- 3) Odnowienie elewacji,
- 4) Naprawa i wymiana stolarki okiennej,
- 5) Odwodnienie budynków,
- 6) Naprawa instalacji elektrycznej,
- 7) Naprawa systemów grzewczych (w tym piece).

4. Realizacja w poszczególnych latach planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

5. Zakres planowanych prac może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmiany priorytetów.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. W latach 2020-2024 planuje się sprzedać 11 lokali:

- 1) 2020 rok - 2 lokale,
- 2) 2021 rok - 4 lokale,
- 3) 2022 rok - 2 lokale,
- 4) 2023 rok - 2 lokale,
- 5) 2024 rok – 1 lokal.

2. Wykonanie planu sprzedaży budynków i lokali uzależniona będzie od ilości złożonych wniosków o wykup przez najemców.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6.1. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będzie zróżnicowana w zależności od ich wyposażenia i stanu technicznego.

2. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ulegać będzie podwyższeniu o ile będzie on wyposażony w urządzenia techniczne:

- 1) centralne ogrzewanie sieciowe - 10 %
- 2) doprowadzona woda do lokalu - 10 %
- 3) łazienka - 10 %

3. Czynsz może być ustalony na okres co najmniej 1 roku.

4. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu wynosi 50% stawki bazowej czynszu, obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Kiwity w drodze zarządzenia z uwzględnieniem czynników podwyższających jego wartość użytkową.

§ 7. 1. W mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych wprowadza się niezależnie od czynników wpływających na poziom czynszu również obniżki czynszu, dla najemców o niskich dochodach.

2. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu na czas nieokreślony,
- 2) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017, poz. 180 z późn. zm.).

3. Kwotę obniżki czynszu różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i wynosi:

- 1) obniżka czynszu o 20 %

- a) gdy miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 70 % najniższej emerytury,
- b) gdy miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 50 % najniższej emerytury,
- 2) obniżka czynszu o 10 %
 - a) gdy miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 85 % najniższej emerytury,
 - b) gdy miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 70 % najniższej emerytury.

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

§ 8. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zarządzane aktualnie przez Gminę Kiwity, przewiduje się w kolejnych latach (w miarę dokonywanych sprzedaży lokali mieszkalnych), że zarząd lokali będzie wykonywany przez wspólnoty mieszkaniowe.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

- § 9. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach od 2020 do 2024 są;
- 1) przychody z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych,
 - 2) przychody z tytułu dzierżawy lokali użytkowych,
 - 3) przychody z tytułu sprzedaży lokali gminnych,
 - 4) z innych środków budżetowych,

VII. Wysokość kosztów 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

§10. Podział planowanych kosztów na mieszkaniowy zasób Gminy 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 koszty inwestycyjne przedstawia się następująco:

Rodzaj wydatku	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
Koszty bieżącej eksploatacji	1000,00 zł	1000,00 zł	1000,00 zł	1000,00 zł	1000,00 zł
Koszty remontów	11000,00 zł	11000,00 zł	11000,00 zł	11000,00 zł	11000,00 zł
Koszty modernizacji lokali i budynków	130000,00 zł	80000,00 zł	60000,00zł	50000,00 zł	50000,00 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Wydatki inwestycyjne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

2. Wysokość kosztów to głównie koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

§ 11. Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu,
- 2) prowadzenie dokumentacji związanej z najmem lokali,
- 3) windykowanie na bieżąco należności czynszowych oraz podejmowania działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 4) zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych,
- 5) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kiwity.

§ 13. Traci moc uchwała Nr XXV/155/13 Rady Gminy Kiwity z dnia 22 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kiwity na lata 2013-2017”.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Rafał Wojczulanio