

**UCHWAŁA NR XXVII/169/20
RADY GMINY IŁOWO-OSADA**

z dnia 29 grudnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Iłowo-
Osada na lata 2021-2026"**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Iłowo- Osada uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Iłowo-Osada na lata 2021-2026", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iłowo-Osada.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Teresa Świątkowska

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY IŁOWO – OSADA NA LATA 2021-2026

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Iłowo – Osada na lata 2021-2026.

§2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) **Gminie** - rozumie się przez to Gminę Iłowo - Osada;
- 2) **Wójcie** - rozumie się przez to Wójta Gminy Iłowo - Osada;
- 3) **Ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- 4) **mieszkaniowym zasobie gminy**- należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Iłowo-Osada.

Rozdział 2.

Obecna wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Iłowo-Osada

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Iłowo – Osada na dzień 30 listopada 2020 r. tworzą 94 lokale mieszkalne, mieszczące się w 12 budynkach będących własnością Gminy, oraz 13 budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych oraz 1 budynku dzierżawionym w tym:

- 1) liczba lokali znajdujących się w budynkach usytuowanych na terenie Iłowa - Osady- wynosi - 79,
- 2) liczba lokali poza miejscowością Iłowo - Osada - 15,
- 3) liczba lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy -0.

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wymienionych w ust. 1 wynosi – 3 826, 9 m².

3. Z uwagi na wiek budynków, których większość stanowi stara substancja mieszkaniowa, przeciętny stan zasobu mieszkaniowego jest niezadowolający. Dotyczy to również funkcjonalności

i infrastruktury wyposażenia wielu budynków i mieszkań.

4. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku wymaganego przepisami prawa oraz na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 4. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Iłowo-Osada ulegać będzie zmianie w wyniku sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

§ 5. W okresie objętym Programem nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych oraz brak jest możliwości pozyskania lokali poprzez adaptację.

§ 6. Prognozuje się, że stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego Gminy w latach objętych Programem nie ulegnie znacznemu pogorszeniu.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Potrzeby Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikają przede wszystkim z następujących przyczyn:

- 1) stale wzrastającej ilości rodzin oczekujących na mieszkania,
- 2) ograniczonego zasobu mieszkaniowego Gminy Iłowo-Osada,
- 3) złego i słabego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali wskazuje konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około 40% ogólnego zasobu.

3. Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, dokonywanych przez administratora gminnego zasobu mieszkaniowego w zakresie wymaganym przepisami ustawy prawo budowlane.

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

5. W okresie objętym Programem - stopniowo realizowane będą w każdym roku zależne od posiadanych środków finansowych prace remontowe.

Plan remontów i modernizacji łączy się ze stanem technicznym budynków i lokali i przedstawia się następująco:

Rok	Zakres prac remontowych
2021	Naprawa pokryć dachowych i kominów, naprawa rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków.
2022	naprawa pokryć dachowych i kominów, naprawa rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków.
2023	Naprawa pokryć dachowych i kominów, naprawa rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków.
2024	Naprawa pokryć dachowych i kominów, naprawa rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków.
2025	Naprawa pokryć dachowych i kominów, naprawa rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków.
2026	Naprawa pokryć dachowych i kominów, naprawa rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków.

--	--

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. 1. W latach 2021-2026 kontynuowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z gminnego zasobu mieszkaniowego.

2. W okresie objętym Programem planuje się sprzedaż - 24 lokali mieszkalnych, w tym w rozbiciu na lata:

2021r. - 4 lokali,

2022 r.- 5 lokali,

2023 r.- 5 lokali,

2024 r.- 5 lokali,

2025 r.- 5 lokali,

2026 r.- 0 lokali,

3. Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali uzależnia się od ilości złożonych wniosków o wykup budynków i lokali przez najemców.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.

2. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

3. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu za 1m².

4. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu będzie zróżnicowana w zależności od:

1) wyposażania budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacyjne,

2) roku budowy budynku.

5. Ustala się następujące czynniki kształtujące wysokość stawki bazowej czynszu za najem lokalu

z gminnego zasobu mieszkaniowego:

1. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu w budynkach wybudowanych przed 1950r.

Lp.	Czynniki obniżające stawki czynszu	% stawki bazowej
1.	poddasze	38
2.	parter i ostatnie piętro	70
3.	pozostałe piętra	75

2. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu w budynkach wybudowanych po 1950r.

Lp.	Czynniki obniżające stawki czynszu	% stawki bazowej
1.	poddasze	50
2.	parter i ostatnie piętro	95
3.	pozostałe piętra	100

3. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu w budynkach wybudowanych przed 1950r.

Lp.	Czynniki podwyższające stawki czynszu	% stawki bazowej
1.	woda i kanalizacja	8
2.	c.o. z kotłowni	30
3.	c.o. z pieca w piwnicy	8
4.	łazienka	8
5.	wc	8
6.	instalacja gazowa	8

4. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu w budynkach wybudowanych po 1950r.

Lp.	Czynniki podwyższające stawki czynszu	% stawki bazowej
1.	woda i kanalizacja	10
2.	c.o. z kotłowni	40
3.	c.o. z pieca w piwnicy	10
4.	łazienka	10
5.	wc	10
6.	instalacja gazowa	10

6. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
7. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym i nie mają do niej zastosowania czynniki obniżające i podwyższające.
8. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania - opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.

§ 10. 1. Czynsz naliczany według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach może być obniżony:

- 1) o 15 % 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) o 10 % dla gospodarstw domowych, w których dochód liczony w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza na jedną osobę 50 % kwoty najniższej emerytury.
2. W przypadku pogorszenia się sytuacji życiowej najemcy, stawka czynszu może być obniżona na podstawie obowiązujących stawek, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:
- 1) zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony;
 - 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu;
 - 3) nie posiada prawa do dodatku mieszkaniowego.
3. Obniżka, o której mowa w ust. 1 udzielona jest na wniosek najemcy na okres 12 pełnych miesięcy liczonych od pierwszego dnia następnego miesiąca, w którym wniosek ten został pozytywnie rozpatrzony.
4. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, na wniosek najemcy, obniżka czynszu może być przedłużona na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
5. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności bądź w przypadku przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego, od miesiąca następującego po miesiącu wystąpienia zdarzenia, czynsz naliczany będzie według stawki sprzed obniżki.

6. Obniżki, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą najmu socjalnego lokali.

§ 11. Polityka czynszowa Gminy w latach 2021-2026 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego

Rozdział 7.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie na kolejne lata

§ 12. 1. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie następująco:

1) Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzi Wójt Gminy Iłowo-Osada przy pomocy Urzędu Gminy. Dokumentacja związana z przydziałem mieszkań, nadzorem nad gospodarką lokalową prowadzona będzie przez pracownika Urzędu Gminy.

2) Ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu, dokonywanie przeglądów technicznych oraz niezbędnych prac remontowo-budowlanych prowadzi Zakład Gospodarki Komunalnej w Iłowie-Osadle,
ul. Wyzwolenia 5.

3) W budynkach wspólnot mieszkaniowych zarząd sprawowany jest przez licencjonowanych zarządców.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach Programu będą środki pieniężne przewidziane w budżetach Gminy Iłowo-Osada uchwalanych na lata 2021-2026 oraz środki uzyskane z przychodów własnych podmiotów zarządzających zasobem mieszkaniowym gminy.

2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

1) przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata,

2) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy - z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne oraz użytkowe,

3) inne środki, takie jak pożyczki, dotacje pozyskiwane w ramach programów.

Rozdział 9.

Wysokość kosztów w kolejnych latach

§ 14. Szacunkowa wysokość kosztów związanych z remontem lokali i budynków w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	2021r./z	2022r./z	2023r./z	2024r./z	2025r./z	2026r./z
.	e	ł	ł	ł	ł	ł	ł
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	27 000 zł	27 000 zł	27 000 zł	27 000 zł	27 000 zł	27 000 zł
2.	Koszty remontów i modernizacji	63 000 zł	63 000 zł	63 000 zł	63 000 zł	63 000 zł	63 000 zł
3	Koszty zarządu nieruchomościąmi i wspólnymi	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł

Rozdział 10.

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

§ 15. 1. Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową w gminie Łowo-Osada należy przestrzegać następujących zasad:

- 1) Należytej staranności w windykacji należności czynszowych.
- 2) Wnikliwej analizy sytuacji w zakresie planowanej sprzedaży lokali oraz ich zamian.
- 3) Permanentnego przygotowywania projektów rozwiązań mających na celu maksymalne wykorzystanie zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 16. Poprawa wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Łowo-Osada osiągnięta zostanie poprzez preferowanie zmian lokali w kierunku dostosowania standardu i kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego do potrzeb i możliwości najemcy. Podjęte zostaną działania celem pozyskania środków pozabudżetowych na remonty, modernizację istniejących zasobów mieszkaniowych.

§ 17. 1. Pozostałe działania konieczne do zrealizowania:

- 1) zakończenie procesu prywatyzacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych,
- 2) aktualizacja i weryfikacja danych oraz aktualizacja umów najmu w zasobach,
- 3) ciągła inwentaryzacja zasobów.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, do Rady Gminy należy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej 5 lat.

Obejmuje on w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata, planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, 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, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a także planowaną sprzedaż lokali.

Program ten będzie wykorzystywany przy podejmowaniu działań w zakresie mieszkalnictwa i gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Gminy Iłowo – Osada na lata 2021-2026, dla zapewnienia efektywnej i racjonalnej realizacji zadań gminy w decyzjach dotyczących wielkości zasobu mieszkaniowego, remontów i modernizacji budynków i lokali, sprzedaży lokali, polityki czynszowej, zarządzania zasobem oraz finansowania.

Mieszkaniowy zasób gminy był i jest obszarem deficytowym i budzącym wiele kontrowersji. Biorąc pod uwagę, że ustawowy obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych należy do zadań własnych gminy, realizacja założeń Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi bardzo ważny cel jej działania, a tym samym dążenie do zaspokajania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Iłowo – Osada i tworzenia warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.