

**UCHWAŁA NR LXVI/373/2023
RADY GMINY KOLNO**

z dnia 28 grudnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Kolno na lata 2024 –2029"**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) i 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 2023 r. poz. 725)

uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kolno na lata 2024 – 2029” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kolno.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego oraz podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie Gminy Kolno.

Przewodniczący Rady Gminy

Krystyna Krasuska



**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY KOLNO
NA LATA 2024- 2029**

„Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kolno na lata 2024 - 2029” zwany w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kolno oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kolno na lata 2024 - 2029 został opracowany stosownie do postanowień art. 21 i art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Rozdział 1. Zasób mieszkaniowy gminy i jego stan techniczny

1. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024-2029, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia się następująco

ROK	ILOŚĆ MIESZKAŃ OGÓŁEM	ILOŚĆ MIESZKAŃ CZYNSZOWYCH	ILOŚĆ MIESZKAŃ SOCJALNYCH
2024	13	9	4
2025	12	8	4
2026	11	7	4
2027	10	6	4
2028	9	5	4
2029	9	5	4

Prognozę oparto na założeniach, że w latach 2024-2029 planowana jest w miarę możliwości sprzedaż 1 lokalu czynszowego rocznie.

W 2023 roku ogólna liczba mieszkań należących do zasobu Gminy Kolno wynosi 15 lokali mieszkalnych w wymienionych poniżej miejscowościach:

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	LOKALIZACJA	LICZBA LOKALI	POWIERZCHNIA LOKALI (M ²)	STAN TECHNICZNY
1	KOLNO	Budynek mieszkalny nr 38	3	38,36 43,85 62,35	DOBRY
2	KOLNO	Budynek mieszkalno-usługowy nr 24	1	134,90	DOBRY
3	LUTRY	Budynek mieszkalno-oświatowy nr 8	2	84,00 59,90	DOBRY
4	LUTRY	Budynek mieszkalno-oświatowy nr 9	2	56,27 54,00	DOBRY
5	WÓJTOWO	Budynek mieszkalny nr 3	2	60,30 42,70	ŚREDNI
6	KABINY	Budynek mieszkalny nr 4	2	54,00 54,00	ZŁY
7	RYN RESZELSKI	Budynek mieszkalny nr 12	1	55,30	DOBRY
8	TARNINY	Budynek mieszkalny nr 4	1	106,10	ŚREDNI
9	TEJSTYMY	Budynek mieszkalny nr 7	1	40,10	ŚREDNI

2. Łączną powierzchnia użytkowa lokali wynosi : 946,13 m²

3. Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawionych powyżej przedstawia się następująco:

1) 9 lokali jest w dobrym stanie technicznym i nie wymagają remontu w ciągu co najmniej trzech lat,

2) 6 lokale wymagają remontów kapitalnych i bieżących.

4. Wyposażenie techniczne lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przedstawia się następująco:

1) mieszkania z centralnym ogrzewaniem – 8

2) mieszkania bez centralnego ogrzewania – 7

3) mieszkania z instalacją wodno - kanalizacyjną (łazienka, wc) – 13

4) mieszkania z instalacją wodną bez kanalizacji – 2

Rozdział 2.

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

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków wykazuje konieczność poprawy stanu technicznego około 70% ogólnego stanu zasobów mieszkaniowych.

1. Zasoby mieszkaniowe gminy w większości znajdują się w budynkach wybudowanych w latach przed i po wojennych, które wymagają w szczególności :

1) remontu dachu, naprawy pokryć dachowych, obróbek blacharskich i kominów,

2) naprawa instalacji elektrycznej,

3) wymiana i naprawa stolarek okiennej i drzwiowej,

4) odnowienia i naprawy elewacji,

5) remont klatki schodowej.

2. W latach 2024-2029 planowana jest stopniowa realizacja remontów w każdym roku – zależna od posiadanych środków finansowych.

3. W każdym roku objętym Programem planuje się wykonanie remontu w 1 budynku mieszkalnym.

4. Remonty i modernizacja lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy mogą być dokonywane przez lokatorów (najemców), po uzgodnieniu z Wójtem Gminy zasad rozliczania kosztów ponoszonych przez lokatorów (najemców) na remonty i modernizacje lokali mieszkalnych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2029

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonuje się na podstawie:

- 1) Uchwały nr XXX/162/98 Rady Gminy w Kolnie z dnia 8 kwietnia 1998 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami gruntowymi, przyznawania pierwszeństwa w nabywaniu budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych oraz ustalania bonifikat w cenie przy ich sprzedaży
- 2) Uchwały nr XX/121/04 Rady Gminy w Kolnie z dnia 25 października 2004 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. nr 156, poz. 1939 z późn. zm.)

2. Na gminny zasób mieszkaniowy w 2023 roku składa się 15 mieszkań. W latach 2024 – 2029 planuje się sprzedaż 5 mieszkań:

- 1) 2024 rok – 0 lokali
- 2) 2025 rok – 1 lokal
- 3) 2026 rok – 1 lokal
- 4) 2027 rok – 1 lokal
- 5) 2028 rok – 1 lokal
- 6) 2029 rok – 1 lokal

Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali z zasobów mieszkaniowych zależy przede wszystkim od złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej

1. Wójt Gminy Kolno ustala stawkę czynszu 3, 00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy K o l n o , nie częściej niż jeden raz w roku.

2. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosić będzie połowę stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Kolno.

3. Wójt Gminy określając stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest obowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali. Mieszkanie wyposażone we wszystkie urządzenia (oprócz ciepłej wody) – 100% stawki czynszu.

Wyznacza się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) lokal bez C.O. -10%

- 2) lokal bez wody - 10%
- 3) lokal bez WC - 10%
- 4) lokal bez łazienki - 10%
- 5) położenie lokalu w budynku na poddaszu – 5%
- 6) położenie budynku na kolonii -5%.

Wyznacza się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- mieszkanie wyposażone we wszystkie urządzenia oraz ciepłą wodę - o 10% do stawki czynszu.

4. Jednostkowa stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się w oparciu o stawkę bazową i wynik zsumowania wszystkich wielkości obniżających tę stawkę z tytułu czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

5. Opłaty za lokale mieszkalne w zasobach mieszkaniowego zasobu gminy Kolno o tych samych walorach powinny być porównywalne.

6. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona.

7. Ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych w oparciu o średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uprawniające do obniżki czynszu oraz wysokości obniżki czynszu:

- 1) do 30 % kwoty najniższej emerytury : 20% obniżki
- 2) do 40 % kwoty najniższej emerytury : 10 % obniżki.

8. Obniżki czynszu następują według procedury zawartej w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kolno w latach 2024-2029

1. Ustala się następujące podstawowe i strategiczne zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) należy utrzymać, a tam gdzie zachodzi konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

2) mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.

2. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób bezpośredni oraz w formie małych wspólnot mieszkalnych, w kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania.

Rozdział 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2029

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach wieloletniego Programu będą:

- 1) środki pieniężne uchwalane w budżecie Gminy Kolno na kolejne lata objęte programem;
- 2) wpływy uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy – czynsze za najem lokali;
- 3) otrzymane przez gminę środki finansowe z budżetu,
- 4) dotacje unijne.

Rozdział 7. Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Wysokość planowanych wydatków w latach 2024-2029 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 oraz wpływy z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

W roku 2023 (do X) wpływy z gospodarki mieszkaniowej wynosiły 45 086, 56 zł, a wydatki na remonty w kwocie 1 725, 00 zł oraz wydatki związane z kosztami zarządu nieruchomościami wchodzącymi w mieszkaniowym zasobie gminy wyniosą 0,00 zł.

W latach następnych planuje się niewielki wzrost wysokości wydatków związanych z kosztami zarządu i kosztami remontów nieruchomości.

W związku z powyższym przewiduje się następujące kwoty :

Lata objęte planem	Bieżąca eksploatacja (w zł)	Remonty i koszty Modernizacji (w zł)	Inwestycje (w zł)	Koszty zarządzania Nieruchomościami Wspólnymi (w zł)	Razem (w zł)
2024	5 000, 00	5 000, 00	0	0	10 000, 00
2025	5 000, 00	5 500, 00	0	0	10 500, 00
2026	5 000, 00	6 000, 00	0	0	11 000, 00
2027	5 000, 00	6 500, 00	0	0	11 500, 00

2028	5 000, 00	7 000, 00	0	0	12 000, 00
2029	5 000, 00	7 500, 00	0	0	12 500, 00

Rozdział 8.

Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową, należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem:

- 1) przestrzegać zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni lokali,
- 3) planować corocznie w budżecie gminy środki na remonty budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 4) poczynić starania o pozyskanie lokali socjalnych,
- 5) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych i podejmować działania ukierunkowane na realizację Programu w zakresie sprzedaży lokalu mieszkalnego,
- 6) w razie konieczności zapewnić lokatorom lokal zastępczy na okres remontu lokalu.