

z dnia 12 października 2018 r.

**w sprawie uchwalenia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kolno
na lata 2018 –2023"**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) i art.21 ust.1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.) Rada Gminy Kolno uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kolno na lata 2018 – 2023” 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 a ponadto podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie gminy Kolno.

Przewodniczący Rady Gminy



Krystyna Krasuska

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOLNO NA LATA 2018- 2023

„Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kolno na lata 2018-2023” zwanym 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 2018 – 2023 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.).

Rozdział 1.

Zasób mieszkaniowy gminy i jego stan techniczny

1. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2018-2023, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia się następująco :

Rok	ilość mieszkań Ogółem	ilość mieszkań czynszowych	ilość mieszkań socjalnych
2018	19	15	4
2019	18	14	4
2020	17	13	4
2021	16	12	4
2022	15	11	4
2023	14	10	4

Prognozę oparto na założeniach, że w latach 2018-2023 planowana jest sprzedaż 1 lokalu czynszowego rocznie.

W 2018 roku ogólna liczba mieszkań należących do zasobu Gminy Kolno wynosi 19 lokali mieszkalnych w wymienionych poniżej miejscowościach :

Lp.	Miejscowość	Lokalizacja	Liczba lokalii	Powierzchnia lokalii (m2)	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.	Wysoka Dąbrowa	Budynek mieszkalny nr 19	1	69,56	dobry
7.	Wysoka Dąbrowa	Budynek mieszkalny nr 20	1	64,97	zły
8.	Kabiny	Budynek mieszkalny nr 4	2	54,00 54,00	zły
9.	Kabiny	Budynek mieszkalny nr 8	1	12,40	średni
10.	Kruzy	Budynek mieszkalny nr 54	1	106,49	średni
11.	Ryn Reszelski	Budynek mieszkalny nr 12	1	55,30	dobry
12.	Taminy	Budynek mieszkalny nr 4	1	106,10	średni
13.	Tejstymy	Budynek mieszkalny nr 7	1	40,10	średni

2. Łączną powierzchnią użytkową lokali wynosi : 1.199,55 m².

3. Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawionych powyżej przedstawia się następująco

- 10 lokali jest w dobrym stanie technicznym i nie wymagają remontu w ciągu, co najmniej trzech lat,
- 9 lokali wymaga remontów kapitalnych i bieżących.

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

- a) mieszkania z centralnym ogrzewaniem - 10
- b) mieszkania bez centralnego ogrzewania - 9
- e) mieszkania z instalacją wodno - kanalizacyjną (łazienka , wc) – 17
- d) mieszkania z instalacją wodną bez kanalizacji - 0

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 2018-2023 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 uprzednim ustaleniu z Wójtem Gminy zasad rozliczania kosztów ponoszonych przez lokatorów (najemców) na remonty i modernizacje lokali mieszkalnych

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018-2023.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonuje się na podstawie Uchwały nr XXX/162/98 Rady Gminy w Kolnie z dnia 08 kwietnia 1988r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami gruntowymi, przyznawania pierwszeństwa w nabywaniu budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych oraz ustalania bonifikat w cenie przy ich sprzedaży, zmienionej Uchwałą V/29/2007 Rady Gminy w Kolnie z dnia 31.01.2007 roku w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych.

2. Na gminny zasób mieszkaniowy w 2018 roku składa się 19 mieszkań. W latach 2018 –2023 planuje się sprzedaż 5 mieszkań:

- 2018 rok – 0 lokali
- 2019 rok - 1 lokal
- 2020 rok - 1 lokal
- 2021 rok - 1 lokal
- 2022 rok - 1 lokal
- 2023 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 za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kolno, nie częściej niż jeden raz w roku.

2. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu ustalonego w drodze przetargu.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosić będzie połowę stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Kolno.

4. 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:

- lokal bez C.O. -10%
- lokal bez wody - 10%
- lokal bez WC - 10%
- lokal bez łazienki - 10%

-położenie lokalu w budynku na poddaszu – 5%

- 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.

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

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

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

8. 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.

9. Obniżki czynszu następują według procedury zawartej w Ustawie 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 2018-2023.

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

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

-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 sprawie zarządzania.

Rozdział 6.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2023.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach wieloletniego Programu będą środki pieniężne :

- 1) środki pieniężne uchwalane w budżecie gminy Kolno na kolejne lata objęte programem,
- 2) wpływy uzyskane z gospodarowaniem 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 wydatków w latach 2018-2023 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 planowane są :

W roku 2018 wpływy z gospodarki mieszkaniowej wynosiły 12 431,00 zł, a wydatki na remonty w kwocie 4 425,25 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)
2018	30 000,00	4 425,25	0	0	34 425,25
2019	30 000,00	7 000,00	0	0	37 000,00
2020	30 000,00	9 000,00	0	0	39 000,00
2021	30 000,00	11 000,00	0	0	41 000,00
2022	30 000,00	13 000,00	0	0	43 000,00
2023	30 000,00	15 000,00	0	0	45 000,00

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 mieszkań,
- 3) planować corocznie w budżecie gminy środki na remonty budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 4) poczynić starania o pozyskanie lokali socjalnych
- 5) analizować sytuacje w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych i podejmować działania ukierunkowane na realizację Programu w zakresie sprzedaży lokalu

6) w razie konieczności zapewnić lokatorom lokal zastępczy na okres remontu lokalu.