

**UCHWAŁA NR XXV/210/2020
RADY GMINY W KOZŁOWIE**

z dnia 24 czerwca 2020 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Kozłowo na lata 2020-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy w Kozłowie uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozłowo na lata 2020-2025 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kozłowo.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Alicja Hołubowicz

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozłowo na lata 2020-2025

Rozdział 1. Wprowadzenie

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Kozłowo zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. Postanowienia ogólne

§ 2. Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozłowo na lata 2020-2025.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozłowo na lata 2020-2025 określony w niniejszej uchwale,
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Kozłowo,
- 3) ustawie o ochronie praw lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie,
- 4) gospodarstwo domowe – w rozumieniu Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133) Kodeksy Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

2. Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Kozłowo w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2020-2025

§ 4. Zasób mieszkaniowy Gminy Kozłowo składa się z następujących lokali mieszkalnych:

1. Liczba lokali mieszkalnych ogółem – 39 (położonych w miejscowości Kozłowo, Rogóż, Wola, Pielgrzymowo, Januszkowo, Dziurdziewo, Szkudaj, Górowo, Szkotowo, Szymany, Sławka Wielka, Wierzbowo, Bartki).

2. Liczba lokali będących przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu – 8.

§ 5. W latach 2020-2025 wielkość zasobu może ulec zmianie w szczególności poprzez: adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne, nabycie lokalu, zbycie lokalu, przejęcie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu.

Prognozuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy na rzecz najemców w latach obowiązywania programu będzie kształtowała się na następującym poziomie:

- a) w roku 2020 – 2 lokale,
- b) w roku 2021 – 4 lokale,
- c) w roku 2022 – 1 lokal,
- d) w roku 2023 – 2 lokale,

e) w roku 2024 – 1 lokal,

f) w roku 2025 – 2 lokale.

§ 6. Ogólny stan techniczny wymienionych w par. 4 lokali mieszkalnych jest średni. Wiele wymaga remontów i modernizacji, które będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków. Przy określeniu stanu technicznego budynków przyjęto następujące założenia:

- 1) zły – wymagający kapitalnego remontu,
- 2) średni – w najbliższym czasie zajdzie potrzeba dokonania remontu co najmniej jednego z elementów budynku,
- 3) dobry – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

§ 7. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy:

- 1) dobry stan techniczny – 10,
- 2) średni stan techniczny – 20,
- 3) zły stan techniczny – 9.

§ 8. W latach 2020-2025 Gmina będzie prowadziła politykę mieszkaniową w taki sposób aby stan techniczny mieszkaniowego zasobu nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji stanu technicznego budynków i lokali

§ 9. 1. W latach 2020-2025 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie Gminy.

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków. Wiek mieszkaniowego zasobu oraz jego stan techniczny powoduje konieczność ponoszenia nakładów finansowych na remonty mające głównie na celu zatrzymanie procesu degradacji technicznej. W dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkania.

3. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy Kozłowo po zapoznaniu się ze zgłoszeniami lokatorów oraz opinią pracownika ds. budownictwa.

4. Plan remontów:

Zakres remontu	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Wymiana pokryć dachowych	-	1	-	1		1
Remonty instalacji	1	1	1	1	1	1
Roboty elewacyjne, docieplenia	1	1	1	-	1	-

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

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za najem socjalny lokalu.

§ 11. 1. Czynsze za lokale mieszkalne i najmy socjalne opłacają Najemcy lokali stanowiących zasób Gminy Kozłowo wg stawki naliczonej za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Wójt Gminy ustala stawkę bazową - maksymalna za 1m² powierzchni użytkowej, która będzie stosowana dla lokali o pełnym standardzie wyposażonych w centralne ogrzewanie i instalacje wodno-kanalizacyjną.

3. Dla lokali o niższym standardzie czyli o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do lokali o pełnym standardzie wyposażenia obowiązują obniżone stawki czynszu proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę bazową - maksymalną.

Ustala się następujący wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do lokalu o najwyższym standardzie wyposażenia oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej:

- 1) dla lokali, które nie posiadają centralnego ogrzewania obniża się stawkę bazową o 10%,
- 2) dla lokali bez instalacji wody obniża się stawkę bazową o 10%,
- 3) dla lokali z instalacją wody bez łazienki i bez c.o. obniża się stawkę bazową o 15%.

4. Zmiany wysokości czynszów odbywać się będą zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów. Wysokość czynszu dla lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Kozłowo ustala Wójt Gminy, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawa o ochronie praw lokatorów.

5. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu niezależnych od właściciela tj. dostawę energii, wody, odbiór ścieków i odpadów.

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

- a) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- b) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a przypadku lokalu zadłużonego - gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłat naliczonych rat,
- c) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych,
- d) różnica między obowiązującą stawką czynszu a sumą obniżek techniczno-użytkowych i obniżek dochodowych (wynikających z czynników podanych w tabeli nr 1 i nr 2), nie może być niższa, niż stawka czynszu jak za najem socjalny.

7. Obniżki czynszu najmu może być udzielana na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

8. Obniżki czynszu przewidziane w ust. 7 mogą być udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, których średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu wynosi:

- 1) od 40 do 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 30 do 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) poniżej 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i poniżej 30 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

9. Obniżka obowiązującej stawki czynszu może być zastosowana w wysokości:

- 1) o 10% w przypadku najemców, o których mowa w § 11 ust. 8 pkt 1,
- 2) o 20% w przypadku najemców, o których mowa w § 11 ust. 8 pkt 2.

10. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty prawa najmu lokalu lub rozwiązania umowy.

11. Wysokość stawki czynszu po zastosowaniu obniżek techniczno-użytkowych i obniżek dochodowych nie może być niższa niż stawka czynszu jak za najem socjalny lokalu.

12. W czasie trwania stosunku najmu stawka czynszu może ulec zmianie, jeżeli w lokalu dokonano ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

Rozdział 6. **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020-2025**

§ 12. 1. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Kozłowo, z wyłączeniem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, mogą być sprzedawane na wniosek najemcy za zgodą Rady Gminy Kozłowo, z uwzględnieniem przysługującego najemcy pierwszeństwa wykupu wynajmowanego lokalu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kozłowo odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy w Kozłowie.

Rozdział 7. **Sposób i zasady zarządzania lokalami**

§ 13. 1. Zarządzanie dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- 1) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy w Kozłowie zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kozłowo,
- 2) zawieranie umów najmu socjalnego lokalu,
- 3) bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie Gminy,
- 4) bieżące administrowanie zasobem mieszkaniowym.

2. Gmina z uwagi na ograniczoność środków na rozwój budownictwa mieszkaniowego nie przewiduje zmian w sposobie zarządzania lokalami.

Rozdział 8. **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2025 oraz wysokość wydatków**

§ 14. 1 Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Kozłowo niezbędne są środki na ten cel.

2. Głównym źródłem finansowania będą wpływy z tytułu najmu oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy.

3. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określane corocznie w uchwale budżetowej.

§ 15. 1. 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	2020r.	2021r.	2022r.	2023 r.	2024r.	2025r.
Koszty bieżącej eksploatacji	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł
Koszty remontów	15 000 zł	15 000 zł	15 000 zł	15 000 zł	15 000 zł	15 000 zł
Koszty modernizacji	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
Wydatki inwestycyjne	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł

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

Rozdział 9. **Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 16. 1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz od zgody Rady Gminy na sprzedaż poszczególnych lokali.

3. Inne działania Gminy, mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 10. Zakończenie

Ustawa o ochronie praw lokatorów ustaliła prawa chroniące lokatorów. W Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozłowo na lata 2020-2025 prawa lokatorów wynikające z powyższej ustawy zostały uwzględnione. Szereg zadań nałożonych na gminy przedmiotową ustawą jest trudne do realizacji dla Gminy Kozłowo z uwagi na brak środków finansowych na rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego i tym samym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin wnioskujących o przydział mieszkania.