

**UCHWAŁA NR XXV/133/2020
RADY GMINY LELKOWO**

z dnia 17 grudnia 2020 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lelkowo na lata 2021-2025.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 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) uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lelkowo na lata 2021-2025”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lelkowo

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Jarosław Koziej

Załącznik do uchwały Nr XXV/133/2020
Rady Gminy Lelkowo
z dnia 17 grudnia 2020 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lelkowo na lata 2021-2025

Rozdział I

Program dotyczy wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lelkowo w poszczególnych latach.

§ 1.

W latach 2021-2025 przewiduje się:

- 1 sukcesywne poprawianie stanu budynków, szczególnie tych znajdujących się w złym stanie technicznym,
- 2 łagodzenie deficytu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Lelkowo,
- 3 udzielanie pomocy w formie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla osób i rodzin o najniższych dochodach.

§ 2.

Gmina Lelkowo przewiduje pozyskiwanie nowych lokali do najmu.

§ 3.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Lelkowo ulegał będzie poprawie, w szczególności w zakresie koniecznych napraw w lokalach i budynkach.
2. W zależności od stanu technicznego poszczególnych budynków realizowany będzie różny zakres prac remontowych, wykonanych w kolejnych latach.

§ 4.

Zasób mieszkaniowy Gminy Lelkowo i analizę liczbową określa tabela nr 1

Tabela Nr 1. Analiza liczbowa lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy:

Położenie Miejscowość	Nr Budynku	Liczba lokali będących własnością gminy	Własność budynku	Powierzchnia użytkowa lokali będących własnością gminy (m ²)
Lelkowo	10	2	współwłasność	117,60
	19	1	własność gminy	97,81
	28	3	współwłasność	133,27
	30	3	współwłasność	92,80
	115	3	własność gminy	251,15
Dębowiec	4	15	własność gminy	362,43
Jachowo	8	1	własność gminy	77,80
	21	3	własność gminy	128,52
Piele	5	1	współwłasność	35,80
Sówki	14	1	współwłasność	21,46
Wyszkowo	11	1	współwłasność	55,10

Zagaje	18	1	współwłasność	44,24
	35	1	Wspólnota z udziałem gminy	28,30
	36	1	Wspólnota z udziałem gminy	56,70

Tabela nr 2 . Zasób mieszkaniowy Gminy Lełkowo.

L.p.	Zasób	Wielkość	Uwagi
1.	Budynki stanowiące w całości własność Gminy Lełkowo w tym:	5	
	- liczba lokali mieszkalnych	23	
	powierzchnia	917,71	
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Lełkowo	2	
	- liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	0	
	- liczba lokali mieszkalnych	2	
	Razem powierzchnia użytkowa lokali	85	
3	Budynki stanowiące współwłasności Gminy Lełkowo:	7	
	- liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	0	
	- liczba lokali mieszkalnych	12	
	Razem powierzchnia użytkowa lokali	500,27	

Tabela nr 3. Prognoza wielkości zasobu na lata 2021-2025

L.p.		Opis własności	Lata				
				2021	2022	2023	2024
1.	Budynki stanowiące w całości własności Gminy w tym:						
	- liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego		1	1	1	1	1
	- liczba innych lokali mieszkalnych		1	1	1	1	1
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy w tym:		2				
	- liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego		0	0	0	0	0
	- liczba innych lokali mieszkalnych		1	0	0	0	0

§ 5.

Lokale mieszkalne w budynkach oświatowych określa tabela nr 4.

Tabela nr 4 . Lokale mieszkalne w budynkach oświatowych.

L.p.	Adres budynku	Powierzchnia w m ²	Ilość lokali	Wyposażenie w media
1.	Lełkowo 115	251,15	3	Mieszkanie ogrzewane c.o.

§ 6.

Stan techniczny budynków zasobu mieszkaniowego określony w oparciu o wiek budynku wyposażenie oraz stan techniczny obiektu, przedstawia tabela nr 5

Tabela nr 5. Stan techniczny budynków

Zasób	Stan techniczny	Lata					
			2021	2022	2023	2024	2025
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Lelkowo z najmu socjalnego i innymi lokalami mieszkalnymi	dobry						
	dostateczny	5	5	5	5	5	5
	niedostateczny	0	0	0	0	0	0
Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy w tym:	dobry	2	2	2	2	2	2
	dostateczny	0	0	0	0	0	0
	niedostateczny	0	0	0	0	0	0
Budynki stanowiące współwłasności Gminy Lelkowo:	dobry	1	1	1	1	1	1
	dostateczny	6	6	6	6	6	6
	niedostateczny	0	0	0	0	0	0

§ 7.

1. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonego.
2. Zwiększenie zasobów mieszkaniowych Gminy Lelkowo planuje się poprzez przejmowanie lokali z Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.
3. Wykonanie przyłączy kanalizacyjnych do budynków znajdujących się w mieszkaniowych zasobach gminy realizowana będzie w ramach zadań gminy.

Rozdział II

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

§ 8.

Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych stanowiący mieszkaniowy zasób Gminy Lelkowo wynikają z konieczności:

- 1 utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2 ochrona zdrowia i życia ludzi przebywających w pomieszczeniach budynków;
- 3 zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz ochronę przeciwpożarową;

- 4 utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i realizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepła i wody.

§ 9.

1. Zestawienie remontów planowanych do realizacji w latach 2021-2025 w mieszkaniowym zasobie Gminy Lelkowo.
2. Remonty w pierwszej kolejności dotyczyć będą pokryć dachowych, kominów, przewodów kominowych .
3. Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych i wielkości środków finansowych przeznaczonych w latach 2021-2025 przedstawia tabela nr 6

Tabela nr 6. Zakres potrzeb remontowych

L.p.	Adres	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Lelkowo					
	10	utyliczacja eternitu				
	28	przewody kominowe	remont dachu			
	30					
2.	Dębowiec	remont dachu wymiana okien				
3.	Jachowo					
4.	Piele	wentylacja				
5.	Sówki	utyliczacja eternitu		remont dachu		
6.	Wyszkowo	remont dachu				
7.	Zagaje					

§ 10.

1. Realizacja remontów, przedstawiona w § 9 ust.2 odbywać się będzie w ramach środków uzyskanych z opłat za najem, lub w ramach budżetu Gminy Lelkowo.
2. Zwiększenie środków na remonty może nastąpić w przypadku pozyskania dofinansowania zewnętrznego.

§ 11.

Środki finansowe będą przeznaczone w pierwszej kolejności na remont części wspólnych budynków.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 12.

1. Zasady sprzedaży w mieszkaniowym zasobie Gminy Lelkowo, lokali mieszkalnych zostały określone w Uchwale Nr XXXVI/187/10 Rady Gminy Lelkowo z dnia 2 września 2010 r.
2. Przewiduję się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

§ 13.

1. Planowana sprzedaż lokali w okresie 5 lat pozwoli Gminie Lelkowo na prowadzenie prawidłowej polityki związanej z zamianami, jak i remontami budynków, lokali.
2. Planowana sprzedaż lokali skutkować będzie stopniowym zwiększeniem w mieszkaniowym zasobie Gminy Lelkowo procentu lokali będących przedmiotem najmu socjalnego.

§ 14.

Zakres planowanej sprzedaży określa tabela nr 7.

Tabela nr 7. Planowana ilość sprzedaży lokali w latach 2019-2023

L.p.	Lata	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Planowana ilość lokali do sprzedaży	0	1	1	1	1

§ 15.

Budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy, w których lokale mieszkalne nie przewidziane do sprzedaży to:

- 1 Dębowiec 4

§ 16.

Nie przewiduję się sprzedaży:

- 1 Lokali socjalnych
- 2 Lokali mieszkaniowych w budynkach służby zdrowia
- 3 Lokali mieszkalnych w budynkach oświatowych
- 4 Lokali mieszkalnych osobom nie posiadającym tytułu prawnego do lokalu.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 17.

1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lelkowo zostały określone w Uchwale Nr XXXIX(175) 06 Rady Gminy Lelkowo z dnia 14 Lipca 2006 r.
2. Stawki czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych w oparciu o niniejsze zasady ustala Wójt Gminy.
3. Podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy.
4. Stawka bazowa czynszu w stosunku miesięcznym za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć w latach objętych programem 1/12 niżej ujętych wielkości wskaźnika przeliczeniowego kosztu otworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 12 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).
 - 1) rok 2021 – 0,50 % wskaźnika przeliczeniowego;
 - 2) rok 2022 - 0,55 % wskaźnika przeliczeniowego;
 - 3) rok 2023 - 0,60 % wskaźnika przeliczeniowego;
 - 4) rok 2024 - 0,65 % wskaźnika przeliczeniowego;
 - 5) rok 2025 - 0,70 % wskaźnika przeliczeniowego

5. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50 % stawki najniższego czynszu jaki obowiązuje za wynajem lokali mieszkalnych
6. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ulegać będzie obniżeniu ze względu na następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu – tabele nr 8

Tabela nr 8.

L.p.	Czynniki wpływające na wysokość czynszu	Obniżka/zwyżka w stosunku do stawki bazowej
1.	Położenie peryferyjne budynku (wszystkie miejscowości poza Lelkowem , Zagajami, Głębockiem, Wyszkwem i Dębowcem)	- 5%
4.	Mieszkanie bez C.O. sieciowego (ogrzewanie etażowe, WC, łazienka)	-5 %
5.	Mieszkanie bez ogrzewania etażowego (inst. wod-kan, WC lub łazienka)	- 10%
6.	Mieszkanie bez łazienki lub WC (instalacja wodna bez kanalizacji)	-15%
7.	Mieszkanie bez instalacji wod-kan	- 20%
8.	Mieszkanie położone na poddaszu lub okna tylko z północnej strony	- 5 %
	Lokal o złym stanie techniczny budynku – 5 %	- 50%

7. Jednostkową stawkę 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.
8. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
9. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu od pierwszego dnia następnego miesiąca.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lelkowo oraz przewidywanie zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach.

§ 19.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy na dzień 31.12.2020 r składa się z 37 lokali mieszkalnych.
2. Zarząd i administrację mieszkaniowym zasobem Gminy Lelkowo sprawuje Urząd Gminy Lelkowo – Referat Rozwoju Gospodarczego
3. W nieruchomościach, w których z mocy ustawy o własności lokali tworzy się Wspólnota Mieszkaniowa, lokalami będącymi własnością Gminy Lelkowo administracją osoby fizyczne wyłonione przez Wspólnoty Mieszkaniowe (obecnie 2 wspólnoty).
4. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w zarządzeniu mieszkaniowym zasobem Gminy Lelkowo.

Rozdział VI
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 20.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2020-2025 będą:

- 1) wpływy czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy za lokale użytkowe,
- 3) środki budżetowe,
- 4) kredyty i dotacje na cele komunalnego budownictwa mieszkaniowego i socjalnego.

Rozdział VII

Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 21.

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane na czas nieokreślony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągających średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego mieszkańca gospodarstwa domowego, liczony w trzech miesiącach bezpośrednio poprzedzających miesiąc, w którym składany jest wniosek,
 - a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

Rozdział VIII

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Lełkowo jest jednym ze współwłaścicieli oraz koszty inwestycyjne.

§ 22.

Wpływy z czynszu najmu lokali mieszkaniowych i użytkowych przeznaczone będą w całości na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Lełkowo.

§ 23.

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Lełkowo i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi przedstawia tabela nr 9

Tabela nr 9

L.p.	Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów w poszczególnych latach w zł				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty bieżącej eksploatacji Zasobu mieszkaniowego Gminy Lełkowo	20.000,00	25.000,00	30.000,00	35.000,00	40.000,00
2.	Koszty remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Lełkowo	30.000,00	30.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	5.000,00	7.000,00	8.000,00	9.000,00	10.000,00
4.	Koszty funduszu remontowego nieruchomości wspólnych koszty inwestycyjne	4.500,00	5.000,00	6000,00	7000,00	8000,00

Rozdział IX

Opis pozostałych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lełkowo, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowania sprzedaży lokali

§ 24.

1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.
2. W celu racjonalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego przewiduje się możliwość przeprowadzenia zamian lokali, w sytuacji gdy:
 - a) zamiany dokonywane są na pisemny wniosek najemcy bądź z urzędu,
 - b) nadmiernego zagęszczenia lokalu (poniżej 5 m² na 1 osobę powierzchni pokoi)
 - c) możliwość uzyskania w drodze zamiany mieszkania w pobliżu miejsca pracy
 - d) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.
3. O przydział lokalu komunalnego może się ubiegać osoba, która – oprócz spełnienia innych warunków określonych w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – zamieszkuje co najmniej 5 lat na terenie Gminy.
4. Rodzinom posiadającym źródła dochodu uniemożliwiające im utrzymanie lokalu mieszkalnego bez zadłużenia i we właściwym stanie technicznym, będą składać oferty zamiany na inne lokale o niższym standardzie.

§ 27.

Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lełkowo, w szczególności pozwalające na:

1. zapewnieniu lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisji;
2. poprawienie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Lełkowo;
3. wyłączenie budynków mieszkalnych w złym stanie technicznym z użytkowania ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Jarosław Koziej