

**UCHWAŁA NR XXXIX/345/2023  
RADY GMINY JANOWIEC KOŚCIELNY**

z dnia 28 grudnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Janowiec Kościelny na lata 2024-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725)

**Rada Gminy Janowiec Kościelny uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Janowiec Kościelny na lata 2024-2029 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Janowiec Kościelny.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**Marianna Malinowska**

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Janowiec Kościelny na lata 2024-2029**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Niniejsza uchwała określa między innymi wielkość oraz stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Janowiec Kościelny, określa plan remontów i planowaną sprzedaż lokali, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, zasady polityki czynszowej i inne działania związane z utrzymaniem zasobu.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego budynków i lokali w zasobimieszkaniowym Gminy Janowiec Kościelny w poszczególnych latach**

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Janowiec Kościelny.

1. Gmina Janowiec Kościelny w swoim zasobie posiada 6 lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmu na czas nieoznaczony o łącznej powierzchni 271,82 m<sup>2</sup>.

Lokale mieszkalne

L. p.	Położenie lokalu	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Ilość izb (pokoje +kuchnia)
1	Napierki 52 m. 5	46,86	1 p + k
2	Napierki 52 m. 6	45,20	2p + k
3	Waśniewo 4a m. 6	69,70	3p + k
4	Wiłunie 15 m. 2	28,42	1p + k
5	Kuce 1 B m. 1	36,43	2 p +k
6	Kuce 1 B m. 2	45,21	1 p+ k

2. Gmina nie posiada lokali socjalnych. W okresie objętym programem nie przewiduje się wydzielenia z zasobu lokali i przeznaczenia ich na lokale socjalne. W przypadkach losowych zakwaterowanie nastąpi w kontenerach mieszkalnych.

3. Stan techniczny lokali przedstawia się następująco:

- 1 lokal wymaga remontu kapitalnego,
- 1 lokal wymaga remontu bieżącego,
- 4 lokale stan techniczny można uznać za dobry.

4. Ze względu na przewidywaną trudną sytuację finansową Gminy Janowiec Kościelny w okresie objętym Programem nie przewiduje się budowy nowych budynków komunalnych ani pozyskiwania lokali z przeznaczeniem na lokale komunalne.

### **Rozdział 3.**

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

§ 3. 1. Analiza potrzeb remontowych:

- 1) remonty bieżące, kapitalne i modernizacje wyznaczane są przez stan techniczny zasobów, w tym jego wiek i stopień zużycia,
- 2) większość lokali wymaga modernizacji w celu przystosowania do współczesnych potrzeb mieszkańców,
- 3) priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie lokatorom bezpieczeństwa użytkowania lokali, dlatego w pierwszej kolejności należy prowadzić następujące prace:

- naprawa dachu-2 budynki,
- naprawa elewacji-1 budynek.

2. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

#### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 4. 1. W latach 2024-2029 kontynuowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego. Sprzedaż jest uzależniona od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

2. Sprzedaż mieszkań z zasobu, w tym całość nieruchomości pozwoli ograniczyć koszty ponoszone na eksploatację.

#### **Rozdział 5.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5. 1. W lokalach będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Janowiec Kościelny stawki czynszu ustala się za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających ich wartość użytkową tj. wyposażenie techniczne budynków i ich stan.

2. Stawki czynszu ustala Wójt Gminy w oparciu o uchwałę Rady Gminy Janowiec Kościelny zatwierdzającą „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2024-2029”.

3. Podwyższenie stawki czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela lokalu, nie może być dokonywane częściej niż raz w roku, a podwyżka czynszu nie może być większa niż 20% i nie może przekroczyć rocznie 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustala Wojewoda.

- jeżeli wskaźnik przeliczeniowy ulegnie obniżeniu, stawka bazowa czynszu pozostanie, na dotychczasowym poziomie,
- jeżeli wskaźnik przeliczeniowy spowoduje wzrost stawki bazowej czynszu o co najmniej 5 groszy, to stawka.

4. Czynniki wpływające na wysokość czynszu:

1) czynniki obniżające:

- brak piwnic - o 5%;
- brak łazienki i WC w lokalu - o 5%.

2) czynniki podwyższające:

- ogrzewanie z centralnej sieci grzewczej - o 5%;
- lokal położony w budynku jednorodzinny - o 20%;
- lokal położony w budynku dwurodzinnym - o 10%.

5. W mieszkaniowym zasobie gminy, niezależnie od czynników wpływających na poziom czynszu wprowadza się obniżki dochodowe wg poniższych kryteriów:

<b>Dochód w gospodarstwie jednoosobowym</b>	<b>Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym</b>	<b>Obniżka dochodowa stawki bazowej czynszu w %</b>
do 30% najniższego wynagrodzenia < 1080	do 20% najniższego wynagrodzenia < 720	40%
od 30% do 50% najniższego wynagrodzenia 1081 - 1800	od 20% do 40% najniższego wynagrodzenia 721 - 1440	30%
od 50% do 70% najniższego wynagrodzenia 1801 - 2520	od 40% do 60% najniższego wynagrodzenia 1441 - 2160	20%
od 70% do 110% najniższego wynagrodzenia 2521 - 3960	od 60% do 80% najniższego wynagrodzenia 2160 - 2880	10%

- 1) do dochodów w gospodarstwie zalicza się dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335)
- 2) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest złożyć do dnia 31 maja każdego roku za rok poprzedni deklarację o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego na wzorze określonym w załączniku Nr 1.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu mieszkaniowego Gminy**

§ 6. 1. Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Janowiec Kościelny zajmuje się Urząd Gminy; w przypadku sprzedaży lokali w budynkach wielolokalowych zarząd wykonywany będzie przez wspólnoty mieszkaniowe powołane przez właścicieli lokali znajdujących się w budynku,

2. Urząd Gminy prowadzi:

- 1) ewidencję lokali,
- 2) dokumentację związaną z najmem lokali,
- 3) obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu lokalu,
- 4) dokonuje niezbędnych prac remontowo - adaptacyjnych.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki pieniężne:

- 1) środki uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 2) przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata.

2. Planowane wydatki to głównie koszty bieżącej eksploatacji na poszczególne lata:

- 2024 - 8.000 zł;
- 2025 - 8.000 zł;
- 2026 - 8.000 zł;
- 2027 - 8.000 zł;
- 2028 - 8.000 zł;
- 2029 - 8.000 zł;

Bieżąca eksploatacja to przeglądy techniczne (budowlane, elektryczne, kominiarskie), czyszczenie przewodów kominowych, naprawy.

## **Rozdział 8.**

### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 8. 1. Przedstawione w Programie zamierzenia mają na celu wykorzystanie i racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy przy uwzględnieniu aktualnych i przewidywanych możliwości finansowych Gminy oraz organizacyjnych Urzędu.

2. Przewiduje się następujące działania zmierzające do poprawy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu:
  - a) wynajem osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
  - b) osobom, których dochód miesięczny na jedną osobę nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
  - c) osobom, których dochód miesięczny na jedną osobę nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
  - d) osobom, które podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego:

- pozbawionych mieszkań w wyniku klęsk żywiołowych,
  - z budynków przeznaczonych do rozbiórki,
  - z budynków przeznaczonych do opróżnienia lokalu na skutek zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
  - z budynków gminnych przeznaczonych do przebudowy i modernizacji,
- 2) zamiana lokali między najemcami, którzy nie posiadają zaległości w opłatach czynszowych,
  - 3) preferowanie zamiany lokali większych na mniejsze w przypadku zadłużeń z tytułu opłat czynszowych; przy zamianie wymagana jest zgoda właściciela lub zarządców, a koszty remontów tych lokali ponoszą najemcy,
  - 4) dążenie do odzyskania do ponownego zasiedlenia mieszkań zajmowanych przez osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu lub domu,
  - 5) racjonalne wykorzystanie środków finansowych na remonty budynków i lokali mieszkalnych,
  - 6) stosowanie aktywnej windykacji należności czynszowych,
  - 7) sprzedaż lokali.

### Deklaracja o wysokości dochodów

.....

(imię i nazwisko wnioskodawcy)

.....

.....

(adres zamieszkania)

#### Deklaracja o dochodach gospodarstwa domowego za okres

.....

(pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku)

Oświadczam, że moje gospodarstwo domowe składa się z następujących osób:

1. Imię i nazwisko..... - wnioskodawca,  
data urodzenia.....;
2. Imię i nazwisko.....,  
data urodzenia ....., stopień pokrewieństwa .....
3. Imię i nazwisko .....,  
data urodzenia ....., stopień pokrewieństwa .....
4. Imię i nazwisko.....,  
data urodzenia ....., stopień pokrewieństwa .....
5. Imię i nazwisko.....,  
data urodzenia ....., stopień pokrewieństwa .....
6. Imię i nazwisko.....,  
data urodzenia ....., stopień pokrewieństwa .....
7. Imię i nazwisko.....,  
data urodzenia ....., stopień pokrewieństwa .....

Oświadczam, że w podanym wyżej okresie dochody moje i wymienionych wyżej kolejno członków  
mojego gospodarstwa domowego wyniosły:

Lp. <sup>1)</sup>	Miejsce pracy lub nauki <sup>2)</sup>	Źródła dochodu	Wysokość dochodu w zł
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			

<sup>1)</sup>Należy podać liczbę porządkową według osób zmieszczonych przed tabelą

<sup>2)</sup>Należy wymienić oddzielnie każde źródło dochodu

6.			
7.			
<b>Razem dochody gospodarstwa domowego:</b>			

Średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi ..... zł, to jest miesięcznie .....

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Zgodnie z art. 7 ust. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych osoba korzystająca z dodatku mieszkaniowego jest obowiązana przechowywać dokumenty, o których mowa w ust. 13 (tj. dokumenty na których podstawie zadeklarowała dochody), przez okres 3 lat od dnia wydania decyzji o przyznaniu tego dodatku.

.....

(podpis przyjmującego)

.....

(podpis wnioskodawcy)

### **Uzasadnienie**

Zgodnie z 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 2023 r., poz. 725) rada gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat.

Ponieważ przyjęty uchwałą Nr XXXII/260/2018 Rady Gminy Janowiec Kościelny z dnia 28 lutego 2018 r. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janowiec Kościelny na lata 2018-2022” przestał obowiązywać, opracowano nowy program obejmujący lata 2024 – 2029.