

**UCHWAŁA NR XXI/186/2016
RADY GMINY JANOWIEC KOŚCIELNY**

z dnia 29 grudnia 2016 r.

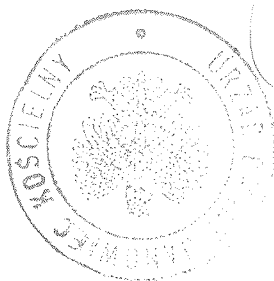
**w sprawie uchwalenia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Janowiec Kościelny na lata 2017-2022"**

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 (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 21 ust 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) **Rada Gminy Janowiec Kościelny uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Janowiec Kościelny na lata 2017-2022 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.



PRZEWODNICZĄCY RADY
[Signature]
Tobiasz Ambrozinski

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Janowiec Kościelny

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 1. 1. Uchwalony program ustala się na lata 2017-2022 na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610).

2. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy Janowiec Kościelny w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Janowiec Kościelny

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

1. Gmina obecnie posiada 8 lokali mieszkalnych (załącznik Nr 1)

1) w tym:

- budynki (mieszkania samodzielne) - 1 szt. (2 lokale)
- mieszkania w budynkach wielorodzinnych - 6 szt.

2) w tym mieszkania:

- 1 pokojowe - 4 szt.
- 2 pokojowe - 3 szt.
- 3 pokojowe - 1 szt.

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi - 423,37 m²

3. Gmina nie posiada lokali socjalnych. W okresie objętym programem nie przewiduje się wydzielenia z zasobu lokali i przeznaczenia ich na lokale socjalne.

4. Stan techniczny lokali przedstawia się następująco:

- 2 lokale wymagają remontu kapitalnego,
- 1 lokal wymaga remontu gruntownego,

Stan techniczny pozostałych lokali można uznać za dobry.

Rozdział 3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego budynków i lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Janowiec Kościelny

§ 3. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Janowiec Kościelny będzie się zmieniać w miarę sprzedaży lokali i budynków.

2. W latach 2017-2022 Gmina Janowiec Kościelny nie przewiduje budowy nowych budynków mieszkalnych ze względu na brak środków w budżecie gminy.

3. Prognozowane zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Janowiec Kościelny przedstawia §5 ust. 2.

4. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić poprzez duże zaangażowanie nakładów finansowych na remonty i modernizacje budynków i lokali.

5. Gmina Janowiec Kościelny w latach 2017-2022 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego Gminy nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 4.

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

§ 4. 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 budynków wymaga modernizacji w celu przystosowania do współczesnych potrzeb mieszkańców,
- 3) priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie lokatorom bezpieczeństwa użytkowania budynków, dlatego w pierwszej kolejności należy prowadzić następujące prace:
 - naprawa dachu - 3 budynki,
 - przebudowa pieców kaflowych - 1 lokal,
 - wymiana instalacji elektrycznej - 3 lokale,
 - naprawa elewacji - 2 budynki,
 - wymiana stolarki okiennej - 4 lokale,
 - wykonanie przyłącza i instalacji kanalizacyjnej - 1 budynek.

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

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali.

§ 5. 1. W latach 2017-2022 kontynuowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego.

2. Planowana sprzedaż w kolejnych latach:

- 2017 - 1 lokal
- 2018 - 2 lokale
- 2019 - 1 lokal
- 2020 - 1 lokal
- 2021 - 2 lokale
- 2022 - 1 lokal

3. Wykonanie planu sprzedaży zależy od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższania czynszu.

§ 6. 1. W lokalach będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Janowiec Kościelny stawki czynszu ustala się za 1 m² 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 2017-2022" na wniosek Kierownika Zakładu Gospodarki Komunalnej w Janowcu Kościelnym.

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 nie może być większa niż 20%, i nie może przekroczyć rocznie 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

4. Obecna stawka czynszu wynosi 2,89 zł/m².

5. Czynniki wpływające na wysokość czynszu:

1) obniżki:

- brak piwnic - o 5%,
- brak instalacji wodno-kanalizacyjnej - o 5%,
- brak łazienki i wc w lokalu - o 5%,
- lokal położony na strychu lub w suterenie - o 5%,
- lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki - o 50%

2) zwwyżki:

- ogrzewanie z centralnej sieci grzewczej - o 5%
- lokal położony w budynku jednorodzinnym - o 5%

3) suma obniżek nie może przekroczyć 50% wartości stawki bazowej czynszu

4) suma podwyżek nie może przekroczyć 50% wartości stawki bazowej czynszu.

§ 7. 1. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia następujące łączne warunki:

- 1) zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony,
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego - gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której jest mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.

2. Ustala się następujące granice dochodu uprawniające do ubiegania się o obniżkę czynszu:

1) obniżka czynszu o 10%

- a) dla osób samotnych, których dochód nie przekracza 100% najniższej emerytury,
- b) dla rodzin, w których dochód w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 75% najniższej emerytury,

2) obniżka czynszu o 20%

- a) dla osób samotnych, których dochód nie przekracza 80% najniższej emerytury,
- b) dla rodzin, w których dochód w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 60% najniższej emerytury,

3. Obniżki czynszu najmu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następnego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Rozdział 7.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu Gminy

§ 8. 1. Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Janowiec Kościelny zajmuje się Samorządowy Zakład Gospodarki Komunalnej w Janowcu Kościelnym.

2. Zakład prowadzi:

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

Rozdział 9.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

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

- przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata,
- uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy: czynsze z tytułu najmu, opłaty eksploatacyjne,
- dotacje celowe dla Zakładu Gospodarki Komunalnej.

Rozdział 10.
Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach

§ 10. Planowane wydatki są głównie kosztami bieżącej eksploatacji.

- 2017 - 12.000 zł,
- 2018 - 12.000 zł,
- 2019 - 14.000 zł,
- 2020 - 14.000 zł,
- 2021 - 14.000 zł,
- 2022 - 14.000 zł.

Bieżąca eksploatacja to przeglądy techniczne (budowlane, elektryczne, kominiarskie), czyszczenie przewodów kominowych, opłata za energię części wspólnych.

Rozdział 11.
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 11. 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) 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) wynajem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² za stawkę czynszu ustaloną w drodze przetargu,
- 3) sprzedaż lokali.


PRZEWODNICZĄCY RADY
Zdzisław Ambroziński

Lokale mieszkalne

L. p.	Położenie lokalu	Powierzchnia użytkowa [m2]	Ilość izb (pokoje +kuchnia)
1	Napierki 52 m. 2	41,47	1 p + k
2	Napierki 52 m. 5	46,86	1 p + k
3	Napierki 52 m. 6	45,20	2p + k
4	Waśniewo 4a m. 6	69,70	3p + k
5	Wiłunie 15 m.	51,28	2p + k
6	Wiłunie 15 m.	28,42	1p + k
7	Kuce 1 B m. 1	36,43	2 p +k
8	Kuce 1 B m. 2	45,21	1 p+ k

PRZEWODNICZĄCY RADY
Zbigniew Ambroziński

Budynki gospodarcze

L. p.	Położenie budynku	Powierzchnia użytkowa [m2]
1	Napierki 52	23,5
2	Napierki 52	10,5
3	Wiłunie 15	24
4	Wiłunie 15	24


PRZEWODNICZĄCY RADY
Zdzisław Ambroziński