

UCHWAŁA NR XXVIII/193/2021
RADY GMINY LUBOMINO

z dnia 23 listopada 2021 roku

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Lubomino na lata 2022-2026.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 21 ust. 1 pkt i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz.611) Rada Gminy Lubomino uchwała, co następuje:

- § 1. Przyjmuje się „ Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubomino na lata 2022-2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubomino.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodnicząca
Rady Gminy Lubomino


Izabela Czaplicka

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LUBOMINO NA LATA 2022 – 2026

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale będące jej własnością.
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela:

Lp	Miejscowość	Lokalizacja	Ilość lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy w poszczególnych latach					Powierzchnia lokali (m ²)
			2022	2023	2024	2025	2026	
1	Zagony	Budynek mieszkalny nr 28	1	1	1	1	1	64,18
2.	Lubomino	Budynek mieszkalno – usługowy nr 51 ul. Kopernika	3	3	3	3	3	76,01
								40,80
								50,70
3.	Lubomino	Budynek mieszkalno – usługowy Nr 18	3	3	3	3	3	39,62
								34,07
								48,19
4.	Lubomino	Budynek mieszkalny nr 70	2	2	2	2	2	69,32
								56,42
5.	Rogiedle	Budynek mieszkalny nr 29	2	2	2	2	2	45,64
								62,37
6.	Świękity	Budynek mieszkalny nr 4	2	2	2	2	2	28,50
								41,50
7.	Świękity	Budynek mieszkalny nr 1	1	1	1	1	1	44,80
8.	Wolnica	Budynek mieszkalny nr 60	1	1	1	1	1	89,70
RAZEM			15					791,82

3. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawi poniższa tabela:

Lp	Miejscowość	Lokalizacja	Stan techniczny budynku					Powierzchnia lokali (m ²)
			2022	2023	2024	2025	2026	
1	Zagony	Budynek mieszkalny nr 28	niezadawalający	niezadawalający	niezadawalający	niezadawalający	niezadawalający	64,18
2.	Lubomino	Budynek mieszkalno – usługowy nr 51 ul. Kopernika	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	76,01
								40,80
								50,70
3.	Lubomino	Budynek mieszkalno – usługowy Nr 18	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	39,62
								34,07
								48,19
4.	Lubomino	Budynek mieszkalny nr 70	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	69,32
								56,42
5.	Rogiedle	Budynek mieszkalny nr 29	średni	średni	średni	średni	średni	45,64
								62,37
6.	Świękity	Budynek mieszkalny nr 4	średni	średni	średni	średni	średni	28,50
								41,50
7.	Świękity	Budynek mieszkalny nr 1	zły	zły	zły	zły	zły	44,80
8.	Wolnica	Budynek mieszkalny nr 60	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	89,70

3. W zasobie mieszkaniowym Gmina nie posiada lokali socjalnych , ponieważ nie dysponuje wolnymi lokalami mieszkalnymi ani wolnymi budynkami , w których istniałaby możliwość pozyskania takich lokali poprzez adaptację na mieszkania socjalne.

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

1. Z uwagi na wiek budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy stan techniczny większości należy określić jako dostateczny . Budynki wymagają bieżących napraw pokryć dachowych, kominów , obróbek blacharskich , stolarki okiennej i drzwiowej . Prace te będą wykonywane w ramach bieżących konserwacji.
2. W latach 2022 – 2026 planuje się przeprowadzanie bieżących remontów i modernizacji , w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych.
3. Remonty i modernizacja lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy mogą być dokonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim ustaleniu z Wójtem Gminy zasad rozliczenia kosztów ponoszonych przez lokatorów (najemców) na remonty i modernizację lokali mieszkalnych.

III Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonuje się na podstawie uchwały Nr XIV/57/2008 Rady Gminy Lubomino z dnia 21 lutego 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Lubomino i stosowania umownych stawek procentowania.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych może być prowadzona na wniosek najemcy i w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia , nie częściej niż dwa razy w roku. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.
2. Stawka bazowa czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela , ustalana jest z uwzględnieniem średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym .
3. Stawkę bazową czynszu obniża się uwzględniając niżej wymienione czynniki:
 - lokal w budynku położonym w miejscowości oddalonej od głównych tras komunikacyjnych – 10%,
 - WC położone poza lokalem - 5%,
 - WC położone poza budynkiem – 10%,
 - lokal bez centralnego ogrzewania – 10%,
 - lokal w budynku przeznaczonym do remontu – 10%,
 - lokal w budynku bez instalacji wodociągowej – 10%.
4. Warunki ubiegania się o obniżenie czynszu.
 - 1) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić oświadczenie o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W tym zakresie stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.);
 - 2) kryterium dochodowe:

Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
od 50% - do 70% najniższej emerytury	10%
od 30% - do 50% najniższej emerytury	20%
nie przekracza 30% najniższej emerytury	30%

- 3) obniżki czynszu udziela się na indywidualny wniosek Najemcy,
- 4) uprawnionym do rozpatrywania spraw o udzielenie obniżki czynszu jest Wynajmujący,
- 5) obniżka czynszu jest przyznawana na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia kompletnego wniosku. Przez kompletny wniosek rozumie się wniosek zawierający wszystkie dokumenty niezbędne do merytorycznego i ostatecznego rozstrzygnięcia w sprawie.
- 6) W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Wynajmujący, na wniosek Najemcy, ponownie udziela obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

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

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy gospodaruje Wójt Gminy Lubomino.
2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.
3. Lokale znajdujące się w budynku położonym przy ulicy Kopernika nr 51 w miejscowości Lubomino postanawia się w pierwszej kolejności przeznaczać do najmu na rzecz osób świadczących usługi zdrowotne dla mieszkańców Gminy Lubomino.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty będą wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

VII. Wysokość kosztów 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.

rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Wydatki inwestycyjne
2022	3500	3500	0	0
2023	3500	3500	0	0
2024	3500	3500	0	0
2025	3500	3500	0	0
2026	3500	3500	0	0

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:
 - coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na remonty lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy,
 - sprzedaż lokali na rzecz najemców,
 - sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.
2. W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy lub posiadanych środków finansowych na realizację zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej Wójt Gminy przedłoży Radzie Gminy Lubomino propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubomino na lata 2022 – 2026.