

**UCHWAŁA
RADY GMINY KRUKLANKI**

z dnia 20 grudnia 2023 r.

NR XLVII/424/2023

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kruklanki na
lata 2024 – 2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Kruklanki uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kruklanki na lata 2024 – 2028, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kruklanki na lata 2024 – 2028”.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr III/15/2018 Rady Gminy Kruklanki z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kruklanki na lata 2019 – 2023 (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego z 2019 r. poz. 928 i 6269).

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kruklanki.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Piniaha

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KRUKLANKI
na lata 2024 – 2028**

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1.

1. Wieloletni program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kruklanki na lata 2024 -2028, ma za zadanie stworzenie podstawowych zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz działań władz samorządowych w zakresie zwiększenia efektywności polityki mieszkaniowej tworzącej warunki zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kruklanki według stanu na dzień 30 listopada 2023 r.

§ 2.

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) **programie** – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kruklanki na lata 2024 –2028, określony w niniejszej uchwale;
- 2) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Kruklanki;
- 3) **ustawie o ochronie praw lokatorów** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023, poz. 725);
- 4) **Wójcie** – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Kruklanki.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca zasobu mieszkaniowego gminy oraz stan techniczny mieszkań

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy. Aktualnie gmina posiada 8 lokali mieszkalnych, w tym:

Lp	Rodzaj lokalu	Obręb	numer budynku/lokalu	Powierzchnia lokalu	Stan techniczny
1.	Lokal mieszkalny	Kruklanki	Osiedle Boreckie 5/11	69,45 m ²	dobry
2.	Lokal mieszkalny	Boćwinka	21A	42,06 m ²	dostateczny
3.	Budynek mieszkalny	Lipowo	2/2	64,23 m ²	dostateczny
4.	Lokal mieszkalny	Możdżany	23/2	26,00 m ²	dostateczny
5.	Lokal mieszkalny	Możdżany	23/3	21,20 m ²	dostateczny
6.	Lokal mieszkalny	Sołtmany	13/3	65,76 m ²	dostateczny
7.	Budynek mieszkalny	Sołtmany	71	97,27 m ²	zły
8.	Lokal mieszkalny	Żywki	44 A	55,42 m ²	zły

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 441,39 m².

§ 4.

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024 – 2028 z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne, przedstawia się następująco:

rok	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Uwagi
2024	6	2	
2025	3	2	Po sprzedaży w 2024 r. 3 lokali
2026	5	2	Po sprzedaży w 2025r. 1 lokalu i utworzenie 3 lokali
2027	3	2	Po sprzedaży 2 lokali w 2026 r.
2028	3	2	w tym: 1 lokal przeznaczony na mieszkanie treningowe lub wspomagane

2. Na prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu gminy ma wpływ sprzedaż lokali mieszkalnych dla dotychczasowych najemców. Przewiduje się sprzedaż 6 lokali w latach 2024-2028 dotychczasowym najemcom.
3. Gmina przewiduje zmianę wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w związku ze sprzedażą mieszkań, ale także poprzez adaptację gminnego budynku na nowe mieszkania komunalne.
4. Planuje się realizację programów inwestycyjnych.
5. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wykazuje konieczność poprawy warunków mieszkaniowych, zwłaszcza, że tylko 1 lokal mieszkalny na Osiedlu Boreckim w Kruklankach powstał w latach 70-tych ubiegłego stulecia a pozostałe lokale i budynki powstały w okresie przedwojennym.

Rozdział 3

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

§ 5.

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali ustalane są na podstawie składanych wniosków, zapotrzebowania pomocy społecznej oraz zaleceń pokontrolnych zawartych w rocznych przeglądach stanu technicznego.
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków, wskazuje na konieczność podjęcia następujących działań:
 - 1) realizacja bieżących napraw, remontów i modernizacji budynków mieszkalnych, celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów;
 - 2) dokonanie przebudowy budynku po byłej Szkole Podstawowej w Jurkowie i wyodrębnienie w nim 3 lokali komunalnych, w tym: 1 lokalu przeznaczonego na mieszkanie treningowe lub wspomagane, zgodnie ze standardami określonymi Rozporządzeniem Ministra Rodziny i Polityki Społecznej z dnia 30 października 2023r. w sprawie mieszkań treningowych i wspomaganych;
 - 3) wyodrębnienie i przystosowanie z mieszkaniowego zasobu gminy, przynajmniej jednego mieszkania socjalnego.
3. Przy realizacji remontów i modernizacji budynków mieszkalnych, w pierwszej kolejności będą usuwane stany awaryjne w budynkach, zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków a w dalszej kolejności, działania podnoszące standard zamieszkiwania.
4. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt, po zapoznaniu się ze zgłoszeniami mieszkańców oraz na podstawie przeglądów budowlanych obiektów.
5. Realizacja remontów i modernizacji budynków będących własnością wspólnot

mieszkaniowych w których Gmina Kruklanki posiada lokale mieszkalne, poprzedzona będzie ustaleniami współwłaścicieli dotyczącymi zakresu i finansowania prac.

6. Remonty oraz modernizacje budynków mieszkalnych będą przeprowadzane w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

§ 6.

W zakres priorytetowych prac remontowych wchodzi, między innymi:

- 1) naprawa dachów;
- 2) naprawa instalacji elektrycznej i odgromowej;
- 3) przebudowa kominów i pieców;
- 4) naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 5) odnowa i naprawa elewacji budynków, docieplenie.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie prowadzona w zależności od wyrażenia chęci ich nabycia przez najemców.
2. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2024 - 2028 będzie kształtowała się na łącznym poziomie około 6 lokali. Szacuje się, że wpływy ze sprzedaży będą wynosiły łącznie 255.000 zł.

Planowana sprzedaż w kolejnych latach	2024		2025		2026		2027		2028	
	ilość	wartość	ilość	wartość	ilość	wartość	ilość	wartość	ilość	wartość
	3	35 000 zł	1	180 000 zł	2	40 000 zł	0	0	0	0

3. Głównym założeniem polityki sprzedażowej lokali z zasobu mieszkaniowego gminy jest sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz lokali i budynków zlokalizowanych w miejscowościach wiejskich – z uwagi na wysoki koszt zarządu.
4. Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy prowadzona będzie z uwzględnieniem prawidłowej realizacji zadań określonych w art. 4. ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej

§ 8.

1. Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego kształtowania stawek, które pozwoliłyby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej tak, aby pokrywały przynajmniej koszty bieżącego utrzymania budynków. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy.
2. Stawkę bazową czynszu mieszkalnego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, określa zarządzeniem Wójt.
3. Stawka bazowa czynszu na lokale położone poza miejscowością Kruklanki wynosi 90 % stawki bazowej dla lokali mieszkalnych nie należących do wspólnot mieszkaniowych, określanej zarządzeniem, o którym mowa w ust. 2.
4. Wprowadza się obniżenie stawek określonych w ust. 2 i 3 ze względu na następujące czynniki:
 - 1) brak centralnego ogrzewania zasilanego ze źródła nie będącego własnością (lub w użytkowaniu) najemcy – 10 % obniżki stawki bazowej czynszu;
 - 2) brak zasilania w ciepłą wodę przygotowaną w systemach centralnych – 10 % obniżki stawki bazowej czynszu;

- 3) mieszkanie na poddaszu – 5 % obniżki stawki bazowej czynszu;
 - 4) brak wc w lokalu – 5 % obniżki stawki bazowej czynszu;
 - 5) brak łazienki – 5 % obniżki stawki bazowej czynszu.
5. W uzasadnionych przypadkach Wójt jako wynajmujący, na wniosek najemcy może zastosować obniżkę czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach. Warunki ubiegania się o obniżenie czynszu:
- 1) obniżka czynszu może być udzielana wyłącznie w stosunku do najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym najemcom, o ile dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
 - 2) obniżkę, o której mowa w pkt. 1 udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został złożony wniosek, z możliwością ubiegania się o udzielenie obniżki na kolejne okresy.
 - 3) Obniżki stosuje się w następujących wysokościach:
 - a) 20 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50 % kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
 - b) 10 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50 % kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100 % tej kwoty.
 - 4) Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:
 - a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległość z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
 - b) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
 - c) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu,
 - d) zajmują lokale socjalne.
 - 5) Wniosek o obniżkę czynszu składa się do Wójta.
 - 6) Do wniosku załącza się:
 - a) deklarację o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego, według wzoru i na zasadach określonych w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
 - b) zaświadczenie o przysługującym prawie do dodatku mieszkaniowego bądź wszczętym postępowaniu o przyznanie dodatku mieszkaniowego, wystawione w miesiącu poprzedzającym miesiąc, w którym składany jest wniosek.
 - 7) Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.
 - 8) Zmian wysokości przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w informacji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.
 - 9) Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.
 - 10) W nieuregulowanych sprawach udzielania obniżek czynszu, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów.
6. Stawka czynszu z tytułu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego oraz tymczasowego pomieszczenia, nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu określonej zgodnie ze stosownym zarządzeniem Wójta, o którym mowa w ust. 2.

7. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy.
8. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej Wójt, wyraża zgodę na uregulowanie zaległości czynszu w formie zawarcia ugody co do wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia lub proponuje zamianę lokalu na inny o niższym standardzie, co spowoduje poprawę płatności czynszu.

Rozdział 6

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

§ 9.

1. Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Wójt, który prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje niezbędnych prac remontowo – adaptacyjnych.
2. Działania w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi będą skoncentrowane na utrzymaniu lokali w należytym stanie technicznym. Niezbędne remonty realizowane będą w miarę posiadanych środków finansowych.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 10.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach będą: przychody z czynszów za lokale mieszkalne, przychody z czynszów za lokale użytkowe, dofinansowania ze środków budżetu państwa.
2. Pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki zostaną pokryte w miarę posiadanych środków z budżetu gminy.

Rozdział 8

Wysokość wydatków

§ 11.

L.p.	Wyszczególnienie	2024 w zł	2025 w zł	2026 w zł	2027 w zł	2028 w zł
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	8 000	8 000	8 500	8 500	8 500
2.	Koszty remontów i modernizacji	10 000	3 000	3 500	3 500	3 500
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.	8 500	9 000	9 000	9 500	9 500
4.	Wydatki inwestycyjne	5 000	5 000	450 000	10 000	10 000

Rozdział 9

Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 12.

Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową, należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) przestrzegać zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych;

- 2) proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań;
- 3) planować corocznie w budżetach gminy środki na remonty;
- 4) poczynić starania o pozyskanie lokali socjalnych;
- 5) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 10

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 13.

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy mogą być wynajmowane osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w pierwszej kolejności:
 - 1) w których dochód miesięczny na jedną osobę nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) w których dochód miesięczny na jedną osobę nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom:
 - 1) wobec, których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego;
 - 2) które zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych;
 - 3) które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych a średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w tym socjalnego podejmuje Wójt. W przypadku lokali socjalnych w/w umowa zostanie zawarta na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata.
4. Bez względu na wysokość dochodu lokale, o których mowa w § 3 mogą być również wynajmowane osobom podlegającym przekwaterowaniu do lokalu zamiennego:
 - 1) z budynków przeznaczonych do rozbiórki;
 - 2) z budynków przeznaczonych do przebudowy lub modernizacji;
 - 3) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej;
 - 4) zobowiązanym do opróżnienia lokalu na skutek zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

§ 14.

Warunki zamiany lokali:

- 1) najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać zamian zajmowanych przez siebie lokali;
- 2) zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga pisemnej zgody wynajmującego. Wynajmujący wyraża zgodę na zamianę lokalu, jeżeli zamiana nie narusza interesów najemcy, doprowadza do poprawy warunków zamieszkania, najemca nie zalega z opłatą czynszu lub jest korzystna dla gminy;
- 3) najemcy zajmujący lokale w innych zasobach mieszkaniowych mogą dokonywać ich zamiany z najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pod warunkiem wyrażenia zgody przez właściciela oraz nie zalegania z opłatą czynszu.

§ 15.

Umowa najmu może być zawarta z osobami, które:

- 1) są pełnoletnie i pozostali w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, są jego osobami bliskimi, chyba że najemca zamieszkał w lokalu znajdującym się w tej samej lub bliskiej miejscowości do którego ma tytuł prawny, a powierzchnia mieszkalna zapewnia pozostawionym osobom więcej niż 5 m² na osobę. Najem może nastąpić pod warunkiem, że osoba pozostawiona nie ma tytułu prawnego do innego lokalu;

- 2) wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci i nie wstąpiły w stosunek najmu oraz są jego bliskimi (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo i osoby przysposobione).

§ 16.

1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:
 - 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 100 ze zm.).
2. Warunki zamieszkiwania określone w ust.1, nie muszą być spełnione łącznie.

§ 17.

Najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² odbywa się za zapłatą czynszu wolnego, którego wysokość strony określają w umowie. Dotyczy to mieszkań ponownie zasiedlonych oraz po dokonaniu zamiany. Przepis ten nie dotyczy rodzin wielodzietnych, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada do 10 m² powierzchni mieszkalnej.

§ 18.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali:

- 1) wniosek o wynajęcie lokalu powinien zawierać opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i materialnej, oraz dowody potwierdzające wysokość osiągniętych dochodów;
- 2) wnioski o najem lokali rozpatrywane są przez Wójta;
- 3) kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje właściwa komisja Rady Gminy.