

**UCHWAŁA NR XXVIII/204/2014  
RADY GMINY KRUKLANKI**

z dnia 18 lutego 2014 r.

**w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kruklanki na lata  
2014 - 2018.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 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 ( j.t. Dz. U. z 2014 r., poz. 150.) Rada Gminy Kruklanki uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kruklanki na lata 2014 – 2018, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kruklanki.

**§ 3. 1.** 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 2014 – 2018”.

2. Traci moc uchwała Rady Gminy Kruklanki Nr XVII/159/09 z dnia 24 marca 2009 r.w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kruklanki na lata 2010 – 2013”

3. 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

**Stanisław Gąsior**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/204/2014  
Rady Gminy Kruklanki  
z dnia 18 lutego 2014 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KRUKLANKI  
NA LATA 2014 – 2018**

**I. Zasób mieszkaniowy gminy oraz stan techniczny mieszkań.**

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy.

Aktualnie gmina posiada 15 lokali mieszkalnych w tym:

- 1 pokojowych – 2
- 2 pokojowych – 6
- 3 pokojowych – 3
- 4 pokojowych – 2
- 5 pokojowych – 1
- 6 pokojowych – 1
- lokali socjalnych – 0

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 957, 33 m<sup>2</sup>. Wykaz lokali stanowi załącznik do programu.

3. Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

- 1) stan 6 lokali można określić, jako dobry,
- 2) stan 9 lokali można określić, jako dostateczny

4. W okresie objętym programem przewiduje się wydzielenie z zasobu 1 lokal i przeznaczenie go na lokal socjalny.

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

1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków wykazuje konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około 40 % ogólnego zasobu.

2. W zakres prac remontowych wchodzi:

- 1) naprawa dachów,
- 2) naprawa instalacji elektrycznej,
- 3) wymiana pieców kaflowych,
- 4) naprawa i wymiana stolarki okiennej,
- 5) odnowa i naprawa elewacji budynków, docieplenie,
- 6) odnowa ogrodzeń.

3. Niezbędne prace remontowe realizowane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

**III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie prowadzona w oparciu o przepisy ustawy gospodarce nieruchomościami z uwzględnieniem zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi zasób nieruchomości Gminy Kruklanki określonymi w uchwale Rady Gminy Kruklanki Nr XI/81/08 z dnia 29 lutego 2008 r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, w zależności od wyrażenia chęci nabycia lokali przez najemców.

#### **IV. Zasady polityki czynszowej.**

1. Stawkę bazową czynszu mieszkalnego (za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego) określa Wójt Gminy.

2. Stawka bazowa czynszu na lokale położone poza miejscowością Kruklanki wynosi 90 % stawki określonej w pkt 1 .

3. Wprowadza się obniżenie stawek określonych w pkt 1 i 2 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,*

4. Dla lokali socjalnych ustalono stawkę czynszu w wysokości 50 % stawki najniższego czynszu. 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.

5. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy.

6. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej Wójt Gminy, 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.

#### **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. Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Wójt Gminy Kruklanki, 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.

#### **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach będą: przychody z czynszów za lokale mieszkalne, przychody z czynszów za lokale użytkowe.

2. Pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki zostaną pokryte w miarę posiadanych środków z budżetu gminy.

#### **VII. Wysokość wydatków.**

Lp.	Wyszczególnienie	2014/zł	2015/zł	2016/zł	2017/zł	2018/zł
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	7000	7.500	7.500	8.000	8.500
2.	Koszty remontów i modernizacji	10 000	2000	2000	2000	2000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami	8500	4500	4700	4900	5100

**VIII. Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. 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.

**IX. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.**

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. Umowę najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego zawiera się z osobą wskazaną przez Wójta Gminy. 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 Rozdziale I mogą być również wynajmowane osobom:

- 1) podlegającym przekwaterowaniu do lokalu zamiennego:
  - a) z budynków przeznaczonych do rozbioru,
  - b) z budynków przeznaczonych do przebudowy lub modernizacji,
  - c) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej,
  - d) zobowiązanym do opróżnienia lokalu na skutek zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
  - e) z którymi umowa najmu zawarta została na czas trwania stosunku pracy.

5. 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.

6. Umowa najmu może być zawarta z osobami które:

1) są pełnoletnie i pozostały 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 m<sup>2</sup> 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).

7. 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 Gminy,

3) kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje właściwa komisja Rady Gminy.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/204/2014  
Rady Gminy Kruklanki  
z dnia 18 lutego 2014 r.

**Wykaz lokali mieszkalnych i socjalnych gminnego zasobu mieszkaniowego**

<b>Lp.</b>	<b>Miejsce położenia lokalu</b>	<b>Powierzchnia lokalu (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Rodzaj lokalu</b>	<b>Liczba pokoi</b>
1	Kruklanki Osiedle Boreckie 4/5	69.45	mieszkalny	4
2	Sołtmany 71	97.27	mieszkalny	5
3	Wolisko 3/2	65.8	mieszkalny	2
4	Kruklanki , Kolonia 8 a	69.7	mieszkalny	3
5	Możdżany 23/3	21.2	mieszkalny	1
6	Sołtmany 13/3	65.76	mieszkalny	2
7	Boćwinka 21 A	42.06	mieszkalny	2
8	Lipowo 27 A	49.37	mieszkalny	2
9	Lipowo 31	42.98	mieszkalny	2
10	Żywki 44	67.29	mieszkalny	3
11	Żywki 44 A	55.42	mieszkalny	2
12	Sołtmany 38 A	98	Mieszkalny	3
13	Możdżany 23 A	26	Mieszkalny	1
14	Podleśne 1	117.58	Mieszkalny	6
15	Kruklanki, Osiedle Boreckie 5/11	69.45	Mieszkalny	4