

UCHWAŁA NR XXXI/238/2014
RADY GMINY KRUKLANKI

z dnia 27 czerwca 2014 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 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 i ust. 3 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 uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala 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. 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

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

Rozdział I

Prognoza dotycząca zasobu mieszkaniowego gminy oraz stan techniczny mieszkań

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy.
Aktualnie gmina posiada 14 lokali mieszkalnych w tym:
 - 1 pokojowych – 2
 - 2 pokojowych – 5
 - 3 pokojowych – 3
 - 4 pokojowych – 2
 - 5 pokojowych – 1
 - 6 pokojowych – 1
 - lokali socjalnych – 0
2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 907, 96 m². Wykaz lokali stanowi załącznik do programu.
3. Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:
 - 1) stan 5 lokali można określić, jako dobry,
 - 2) stan 7 lokali można określić, jako dostateczny,
 - 3) stan 2 lokali można określić jako zły.
4. W okresie objętym programem przewiduje się wydzielenie z zasobu 1 lokal i przeznaczenie go na lokal socjalny.

Rozdział 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.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie prowadzona w oparciu o przepisy ustawy o 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.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

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 Gminy.
3. Stawka bazowa czynszu na lokale położone poza miejscowością Krukłanki wynosi 90 % stawki określonej 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) otrzymali wypowiedzenie umowy najmu,
 - d) zajmują lokale socjalne.
 - 5) Wniosek o obniżkę czynszu składa się do Wójta Gminy Krukłanki.
 - 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 sprawach nieuregulowanych dotyczących udzielania obniżek czynszu zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150).
6. Stawka czynszu z tytułu najmu 1 m² 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 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.

Rozdział 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, obsługę 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 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.

Rozdział VII
Wysokość wydatków

Lp.	Wyszczególnienie	2014 w zł	2015 w zł	2016 w zł	2017 w zł	2018 w zł
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	7000	7500	7500	8000	8500
2.	Koszty remontów i modernizacji	10 000	2000	2000	2000	2000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	8500	4500	4700	4900	5100
4.	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0

Rozdział 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.

Rozdział IX

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy mogą być wynajmowane w pierwszej kolejności osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a:
 - 1) u 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 zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w tym socjalnego podejmuje Wójt Gminy Kruklanki. 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,

- 2) zamieszkałym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
 - 3) zamieszkałym w budynkach przeznaczonych do przebudowy lub modernizacji,
 - 4) pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej,
 - 5) zobowiązanym do opróżnienia lokalu na skutek zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia.
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 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).
7. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.
- 1) Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:
 - a) 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;
 - b) 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.
 - 2) Warunki zamieszkiwania określone w pkt. 1, nie muszą być spełnione łącznie.
8. 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.
9. 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.

Wykaz lokali mieszkalnych i socjalnych gminnego zasobu mieszkaniowego

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