

**RADA GMINY
MAŁDYTY**

UCHWAŁA Nr XI./108 /11

Rady Gminy Małdyty

z dnia 30 listopada 2011 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Małdyty na lata 2012 -2016**

Na podstawie ar. 21 pkt. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy Małdyty uchwala, co następuje:

§ 1 Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Małdyty na lata 2012-2016 w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Rady Gminy Małdyty Nr IV/22 /07 z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Małdyty na lata 2007-2011” (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz Nr 39, poz 622)

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Małdyty.

§ 4 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Mirosław Cymer

Ogłoszono przez wywieszenie
na tablicach ogłoszeń w tutejszym
Urzędzie i u Sołtysów
w dniu 05.12.2011 *Cymer*
podpis

Uchwale przekazano
do wiadomości, realizacji
w dniu 05.12.2011

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MAŁDYTY NA LATA 2012 - 2016

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Małdyty na lata 2012 – 2016, zwany w dalszej treści „Programem”, ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Małdyty oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Małdyty na lata 2012 – 2016 opracowany jest na pięć wyżej wymienionych lat i obejmuje następujące elementy, a mianowicie:

- prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- analizę potrzeb oraz plan remontów,
- planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- wysokość wydatków w kolejnych latach,
- zamiany lokali i lokale socjalne.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.

§2. 1. Projektowana na lata 2012 – 2016 wielkość zasobów mieszkaniowych i ich stan techniczny przedstawia się następująco :

- a/ aktualna liczba lokali mieszkalnych należących do zasobu gminy wynosi 76 , przy czym spośród nich lokale znajdują się:
- w budynkach jednorodzinnych - 2

- w budynkach wielorodzinnych - 74

Obecnie Gmina posiada jeden lokal socjalny.

b/ stan techniczny lokali mieszkalnych:

- 42 lokale posiadają dobry stan techniczny,
- 34 lokale posiadają stan techniczny wymagający remontów bieżących.

c/ Potrzeby mieszkaniowe w okresie objętym „Programem „ będą przedstawiały się następująco:

- 2012 - 4 lokale mieszkalne
- 2013 - 5 lokali mieszkalnych
- 2014 - 5 lokali mieszkalnych
- 2015 - 4 lokale mieszkalne
- 2016 - 3 lokale mieszkalne

2. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 2

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

§3. Jedynym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

§4.1. Przewiduje się jednak, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2012-2016, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonania odpowiednich remontów.

2. Plan remontów i modernizacji łączący się ze stanem technicznym budynków i lokali jest następujący:

a) stopniowa realizacja zadań w każdym roku - zależna od posiadanych środków finansowych : naprawa pokryć dachowych, wymiana rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, naprawa instalacji grzewczej oraz odnowienie elewacji budynków.

b)w latach 2012 – 2016 planuje się remont 5 lokali mieszkalnych w każdym roku objętym Programem tj. łącznie 25 lokali mieszkalnych.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 5.1 Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach .

2. W latach 2012 – 2016 planuje się sprzedaż 13 lokali ;

a/ 2012 roku - 3 lokale.

b/ 2013 roku - 3 lokale

c/ 2014 roku - 3 lokale

d/ 2015 roku - 2 lokale

e/ 2016 roku - 2 lokale

3. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Małdyty odrębną uchwałą.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej

§ 6.1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek samowczynszu w latach 2012-2016, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżące utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż jeden raz w roku.

4. Zmiana wysokości czynszu wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzona na zasadach przewidzianych w art.685¹ Kodeksu cywilnego.

5. Zasady polityki czynszowej opierać się będą o poniższe kryteria;

- a/ stawka bazowa czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni lokalu będzie zróżnicowana w zależności od ich położenia na terenie Gminy Małdyty, tj.
- usytuowanie mieszkania w budynku -korzystne - +5%

	- niekorzystne -	- 5%
- usytuowania budynku -	- korzystne -	+ 5%
	- niekorzystne -	- 5%
- stan techniczny budynku -	ponad przeciętny -	+5%
	poniżej przeciętny -	- 5%

b/ stawka bazowa czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ulegać będzie obniżeniu o ile będzie on wyposażony w niżej wymienione urządzenia :

- mieszkanie o współczesnym standardzie

/ w.c., c.o, wod- kan, łazienka /	-	100 %
- wszystkie urządzenia / bez c.o/	-	90%
- tylko z w.c lub łazienką	-	60%
- tylko z wod - kan	-	50%
- bez wod-kan	-	40%

6. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny

7. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zarządzane aktualnie przez Gminę Małdyty, ale przewiduje się w kolejnych latach / w miarę dokonywanych sprzedaży lokali mieszkalnych/, że zarząd lokali będzie wykonywany przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

Rozdział 5

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach Wieloletniego Programu będą środki pieniężne przewidziane w budżetach gminy uchwalonych na lata 2012–2016, środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem / czynsz najmu , opłaty eksploatacyjne związane z bieżącym utrzymaniem lokali/ oraz otrzymane przez Gminę środki finansowe z budżetu państwa, jak również dochody z darowizn otrzymanych przez gminę.

2. W budynkach , w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego regulaminem Wspólnoty Mieszkaniowej.

3. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków oraz koszty zarządu nieruchomościami planowane są w sposób następujący:

- 2012 rok - 60.000 zł.
- 2013 rok - 70.000 zł.
- 2014 rok - 70.000 zł.
- 2015 rok - 70.000 zł.
- 2016 rok - 75.000 zł.

Rozdział 6

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

§ 8. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 9. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie),
- 2) osobą, z którą lokal ma być zamieniony może być inny mieszkaniec Gminy, który spłaci zaległości czynszowe dłużnika,
- 3) o przydział lokalu komunalnego może ubiegać się osoba, która oprócz spełnienia innych warunków określonych w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy- zamieszkuje co najmniej 5 lat na terenie Gminy,
- 4) zakłada się możliwość negatywnego załatwienia wniosku o najem lokalu komunalnego w sytuacji gdy:
 - zbyła swój lokal lub budynek mieszkalny,
 - dokonała zamiany lokalu na gorszy,
 - jest właścicielem lub współwłaścicielem lokalu lub budynku mieszkalnego.

§ 10. Innym działaniem Gminy, mającym na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będzie:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Mirosław Cymer

