

**UCHWAŁA Nr XXXVI/207/2014**  
**Rady Gminy w Baniach Mazurskich**  
**z dnia 26 sierpnia 2014 roku.**

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem Gminy Banie Mazurskie na lata 2014-2019”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. póź. 594, z późniejszymi zmianami), oraz art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r. póź. 150)

**Rada Gminy w Baniach Mazurskich u c h w a ł a, c o n a s t ę p u j e:**

**§1**

Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie Mazurskie na lata 2014-2019" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§2**

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§3**

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

Przewodnicząca Rady Gminy



Krystyna Kokolus

**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
BANIE  
MAZURSKIE NA  
LATA 2014-2019**

**L 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 przedstawia poniższa tabela:

| Lp.. | Miejscowość     | Położenie i numer porządkowy budynku | Numery lokali | Powierzchnia lokali (nr) |
|------|-----------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------|
| 1.   | Banie Mazurskie | ul. Kościuszki 1                     | 1             | 114,90                   |
| 2.   | Banie Mazurskie | ul. Kościuszki 1                     | 2             | 98,53                    |
| 3.   | Banie Mazurskie | ul. Konopnickiej 12                  | 1             | 55,86                    |
| 4.   | Banie Mazurskie | ul. Konopnickiej 12                  | 2             | 55,86                    |
| 5.   | Banie Mazurskie | ul. Konopnickiej 24                  | 3             | 57,29                    |
| 6.   | Lisy            | Lisy 64                              | 1             | 66,92                    |
| 7.   | Lisy            | Lisy 64                              | 2             | 48,03                    |
| 8.   | Lisy            | Lisy 64                              | 3             | 53,55                    |
| 9.   | Różanka Dwór    | Różanka Dwór 1                       | 1             | 35,48                    |
| 10.  | Różanka Dwór    | Różanka Dwór 1                       | 3             | 45,83                    |
| 11.  | Kierzki         | Kierzki 40                           | 1             | 28,65                    |
| 12.  | Kierzki         | Kierzki 40                           | 2             | 19,69                    |
| 13.  | Kierzki         | Kierzki - lokal wolny                | 3             | 43,00                    |
| 14.  | Rogale          | Rogale 13                            | 2             | 43,91                    |
| 15.  | Żabin           | Żabin 5                              | 1             | 92,00                    |
| 16.  | Banie Mazurskie | ul. Konopnickiej 7                   | -             | 226,53                   |

3. Wszystkie mieszkania są wynajęte oprócz lokalu w Kierzkach, który wymaga remontu kapitalnego.
4. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.
5. W zasobie mieszkaniowym Gminy znajduje się 5 lokali socjalnych w Żabinie po byłym ośrodku zdrowia.

**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 znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy stan techniczny większości z nich należy określić jako średni. Budynki wymagają

bieżących napraw pokryć dachowych, kominów, obróbek blacharskich, stolarki okiennej i drzwiowej. Prace te będą wykonywane w ramach bieżących konserwacji.

2. W latach 2014-2019 planuje się przeprowadzanie bieżących remontów i modernizacji, w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych,
3. Dokonywanie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy może być dokonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta Gminy Banie Mazurskie i ustalenia z Wójtem Gminy zasad rozliczenia kosztów ponoszonych przez lokatorów i najemców na remont oraz modernizację lokali mieszkalnych.

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

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określać będzie każdorazowo przy sprzedaży zarządzenie Wójta Gminy.
2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

### **IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Rada Gminy w drodze uchwały, nie częściej niż raz w roku. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.
2. Stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ulegać będzie podwyższeniu za wyposażenie lokalu w:
  - a. wc - o 30%
  - b. łazienkę - o 30%
  - c. centralne ogrzewanie - o 30%
3. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 1 pkt. 1 ulegać będzie obniżeniu z powodu zamieszkania w lokalu bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - o 20%

### **V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.**

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy gospodaruje Wójt Gminy Banie Mazurskie.
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.

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

1. Koszty utrzymania zasobu obejmują dwa podstawowe elementy tj. koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji.
2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują w szczególności:
  - wydatki na bieżącą konserwację,
  - opłaty za dostawę energii elektrycznej (oświetlenie na zewnątrz budynku oraz klatki schodowej),
  - ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne,
  - opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku (przeglądy techniczne i okresowe).
3. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych, środki / budżetu Gminami przeprowadzenie niezbędnych remontów. Dodatkowym źródłem dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej jest sprzedaż lokali mieszkalnych przez Gminę ze szczególnym przeznaczeniem tych środków na inwestycje i remonty budynków mieszkalnych.

## **VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach.**

1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne, co roku powinny być w miarę potrzeb przeznaczane na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy. Należy dążyć do tego, aby gospodarka finansowała się samoistnie.
2. Prognozowaną wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach, przedstawia poniższa tabela:

| Kolejne lata objęte Programem | Koszty w zł           |          |              |            |        |
|-------------------------------|-----------------------|----------|--------------|------------|--------|
|                               | Bieżącej eksploatacji | Remontów | Modernizacji | Inwestycje | Razem  |
| 2014                          | 67.000                | 25.000   | -            | -          | 92.000 |
| 2015                          | 68.000                | 26.000   | -            | -          | 94.000 |
| 2016                          | 68.000                | 26.000   | -            | -          | 94.000 |

|      |        |        |   |   |        |
|------|--------|--------|---|---|--------|
| 2017 | 68.000 | 26.000 | - | - | 94.000 |
| 2018 | 68.000 | 26.000 | - | - | 94.000 |
| 2019 | 68.000 | 26.000 | - | - | 94.000 |

### **VIII. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Banie Mazurskie.**

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przydzielone osobom, których warunki zamieszkiwania i trudna sytuacja materialna kwalifikują do przydziału takiego lokalu.
2. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi:
  - 1) do 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie jednoosobowym,
  - 2) do 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Wnioski o najem lokali rozpatrywane są przez Wójta Gminy.
4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony przysługuje osobom zamieszkującym na terenie gminy Banie Mazurskie, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
5. Bez względu na wysokość dochodu, lokale o których mowa w pkt I mogą być również wynajmowane osobom:
  - 1) podlegającym przekwaterowaniu do lokalu zamiennego:
    - a) z budynków przeznaczonych do rozbiórki,
    - b) z budynków przeznaczonych do przebudowy lub modernizacji,
    - c) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
    - d) zobowiązanych do opróżnienia lokalu na skutek zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.
  - 2) z którymi umowa najmu zawarta jest na czas trwania stosunku pracy
6. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
  - 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
  - 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

7. Zamiana lokali między osobami zajmującymi lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy może odbywać się na poniższych zasadach:
- 1) na wniosek zainteresowanych najemców po uzyskaniu zgody wynajmującego na dokonanie zamiany i zawarcia umowy,
  - 2) z inicjatywy wynajmującego, w przypadku nie opłacania czynszu za okres co najmniej dwóch okresów płatności, na mieszkanie o niższych kosztach utrzymania.
8. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem za stawkę czynszu najmu ustaloną w drodze przetargu

#### **IX. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

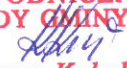
Podstawowym zadaniem Gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

Powinny one zmierzać nie tylko do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, ale przede wszystkim do poprawy ich stanu technicznego i standardu.

Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości organizacyjne i finansowe Gminy.

W okresie objętym Programem, tj. w latach 2014-2019 nie przewiduje się w posiadanym zasobie mieszkaniowym zamian lokali mieszkalnych związanych z remontami budynków lub lokali.

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 Banie Mazurskie propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie Mazurskie na lata 2014-2019”.

**PRZEWODNICZĄCA**  
**RADY GMINY**  
  
**Krystyna Kokolus**