

UCHWAŁA Nr VIII/50/2015
RADY GMINY W BANIACH MAZURSKICH

z dnia 6 lipca 2015 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Banie Mazurskie na lata 2015-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 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. poz. 150) uchwala się, co następuje:

§ 1

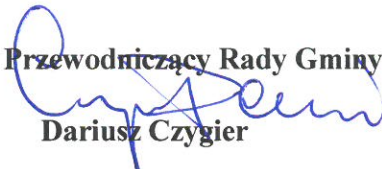
Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie Mazurskie w latach 2015-2020 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Banie Mazurskie.

§ 3

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


Przewodniczący Rady Gminy
Dariusz Czygier

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie Mazurskie na lata 2015-2020

Rozdział I

Postanowienia ogólne

Przyjmuję się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie Mazurskie na lata 2015-2020, który wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Banie Mazurskie zwanej dalej "gminą" w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział II

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 składa się z 16 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 789,84 m², w tym 4 lokale socjalne o łącznej powierzchni 58,66 m², których lokalizacja i inne dane przedstawiają się następująco:

Tabela 1

ADRES	Banie Mazurskie ul. Konopnickiej 24/3	Banie Mazurskie ul. Kościuszki 1/1	Banie Mazurskie ul. Kościuszki 1/2	Kierzki 40/1	Kierzki 40/2	Lisy 64/1	Lisy 64/2	Lisy 64/3	Rogale 13	Różanka Dwór 1/1	Różanka Dwór 1/3	Żabin 5/1
RODZAJ LOKALU	mieszkanie komunalne											
POW. UŻYTKOWA [m2]	54,26	90,17	81,13	39,56	31,53	69,10	48,35	52,20	44,46	55,91	55,75	108,76
INSTALACJA WODNA	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK	NIE	NIE	TAK	NIE	NIE	TAK
INSTALACJA KANALIZACYJNA	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	TAK
INSTALACJA ELEKTRYCZNA	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	ODŁĄCZONA	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
INSTALACJA GRZEWCZA	PIEC	C.O.	C.O.	PIEC	PIEC	PIEC	PIEC	PIEC	PIEC	PIEC	PIEC	
LICZBA POKOI	2	4	3	2	1	3	2	2	1	4	2	4
ŁAZIENKA	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	TAK
WC	TAK			NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	TAK
STAN TECHNICZNY LOKALU	DOBRY	BARDZO DOBRY	BARDZO DOBRY	ZŁY	ŚREDNI	ŚREDNI	ZŁY	ZŁY	ŚREDNI	ŚREDNI	DOBRY	BARDZO DOBRY

Tabela 2

ADRES	Żabin 5/2	Żabin 5/3	Żabin 5/4	Żabin 5/5
RODZAJ LOKALU	lokal socjalny			
POW. UŻYTKOWA [m2]	25,51	13,80	11,70	7,65
INSTALACJA WODNA	TAK			
INSTALACJA KANALIZACYJNA	TAK			
INSTALACJA ELEKTRYCZNA	TAK			
INSTALACJA GRZEWcza	C.O.			
LICZBA POMIESZCZEŃ	2	1	1	1
ŁAZIENKA	do wspólnego użytku			
WC	do wspólnego użytku			
STAN TECHNICZNY LOKALU	ŚREDNI	ŚREDNI	ŚREDNI	ŚREDNI

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2015-2020 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne określa tabela 3.

Tabela 3

Lata	Wielkość zasobów		
	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań komunalnych	Liczba mieszkań socjalnych
2015	16	12	4
2016	17	13	4
2017	22	15	7
2018	22	15	7
2019	22	15	7
2020	22	15	7

- 1) W latach 2015-2020 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.
- 2) W roku 2016 przewiduje się powiększenie mieszkaniowego zasobu poprzez zaadoptowanie lokalu użytkowego po byłym sklepie, znajdującego się na parterze budynku, w którym istnieją już dwa mieszkania komunalne tj. w m. Kierzki 40. Po zaadoptowaniu w/w lokalu na lokal mieszkalny, mieszkaniowy zasób gminy powiększy się o ok. 65 m².
- 3) W razie pozyskania środków, przewiduje się dalsze adoptowanie lokali na cele mieszkalne. Przewiduje się do roku 2018 utworzenie dwóch lokali komunalnych, trzech socjalnych i jednego pomieszczenia tymczasowego w budynku po Straży Granicznej w m. Banie Mazurskie. Dokładna pow. użytkowa planowanych lokali nie jest jeszcze znana.

3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2015 -2020 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne określa tabela 4.

Tabela 4

Lp.	Rodzaj lokalu	Lokalizacja	Pow. użytkowa	Stan techniczny w poszczególnych latach					
				2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	komunalny	Banie Mazurskie ul. Konopnickiej 24/3	54,26	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2	komunalny	Banie Mazurskie ul. Kościuszki 1/1	90,17	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
3	komunalny	Banie Mazurskie ul. Kościuszki 1/2	81,13	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
4	komunalny	Kierzki 40/1	39,56	zły	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5	komunalny	Kierzki 40/2	31,53	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	komunalny	Lisy 64/1	69,10	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	komunalny	Lisy 64/2	48,35	zły	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	komunalny	Lisy 64/3	52,20	zły	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	komunalny	Rogale 13	29,07	średni	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
10	socjalny	Różanka Dwór 1/1	27,29	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11	komunalny	Różanka Dwór 1/3	29,6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12	komunalny	Żabin 5/1	41,68	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
13	socjalny	Żabin 5/2	42,08	średni	średni	średni	dobry	dobry	dobry
14	socjalny	Żabin 5/3	58,49	średni	średni	średni	dobry	dobry	dobry
15	socjalny	Żabin 5/4	58,19	średni	średni	średni	dobry	dobry	dobry
16	socjalny	Żabin 5/5	31,2	średni	średni	średni	dobry	dobry	dobry

Rozdział III

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

1. Stan budynków i lokali wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie remontów pokryć dachowych, kominów, obróbek blacharskich. W lokalach wykonywane będą roboty związane z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, części podłóg oraz inne roboty, które obciążają wynajmującego. Prace te będą wykonywane w ramach bieżących konserwacji. Należy przyjąć zasadę, iż we wszystkich budynkach i lokalach, gdzie pozwolą warunki techniczne, należy dążyć do założenia instalacji wodno-kanalizacyjnej.
2. W latach 2015-2020 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.
4. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2015-2020 wykazuje konieczność poprawy warunków w 11 lokalach i 5 budynkach w tym:
 - 1) naprawę i wymianę pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych,
 - 2) wykonanie łazienki lub w.c,
 - 3) remont ścian i sufitów,
 - 4) naprawa podłóg i posadzek,
 - 5) naprawa elewacji,
 - 6) remont i wymiana trzonów kuchennych oraz pieców grzewczych,
 - 7) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

5. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy znajdują się w budynkach, których wiek wynosi od 40 do 100 lat.

6. Realizacja planu remontów na lata 2015-2020 będzie uzależniona od wysokości środków zaplanowanych na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział IV

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 Banie Mazurskie, określonych w uchwale Rady Gminy Banie Mazurskie Nr III/26/08 z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami, w zależności od wyrażenia chęci nabycia lokali przez najemców.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

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. Z uwagi na niską stawkę bazową czynszu, wpływy z czynszów nie pokrywają wydatków na bieżącą eksploatację i remonty.
2. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat eksploatacji budynku lub lokalu mieszkalnego, tj. opłat za dostawę energii cieplnej, elektrycznej i wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku gdy nie ma odrębnej umowy na ich dostawę lub odbiór.
4. Stawka czynszu za lokale mieszkalne może ulegać raz w roku podwyższeniu w oparciu o niniejszą uchwałę. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, a jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.
5. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
6. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek chyba, że strony postanawiają inaczej w umowie.
7. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
8. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ulegać będzie podwyższeniu za wyposażenie lokalu w:
 - a. wc- o 30%
 - b. łazienkę - o 30%
 - c. centralne ogrzewanie - o 30%
9. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 7 ulegać będzie obniżeniu z powodu zamieszkania w lokalu bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - o 30%.
10. Obniżkę czynszu stosuje się na wniosek najemcy. O obniżenie o 10% naliczonego wg obowiązujących stawek czynszu, może ubiegać się najemca, którego gospodarstwo domowe, w dniu złożenia wniosku o obniżenie czynszu osiągnęło średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 40% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
11. Obniżkę, o której mowa w ust. 10, 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.
12. Wniosek o obniżenie czynszu składa się do Wójta Gminy Banie Mazurskie.
13. 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.

14. Zmiany 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.

15. 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.

16. 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).

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

18. Na wniosek osób będących w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, które zalegają z zapłatą czynszu, Wójt Gminy może wyrazić zgodę na uregulowanie zaległości czynszu w formie zawarcia ugody, co do wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia lub w formie świadczeń rzeczowych na rzecz Gminy.

Rozdział VI

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. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Banie Mazurskie. W latach 2015 - 2020 nie przewiduje się przekazania zadań wynikających z zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy podmiotowi określonemu w art. 25 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997r. (Dz. U. z 2015 r., poz.,782).

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- 3) remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w kolejnych latach będą:

- a) przychody z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) przychody z czynszów za lokale użytkowe,
- c) środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- d) środki pochodzące z budżetu Państwa i z innych źródeł pozabudżetowych,
- e) środki przewidziane corocznie w budżecie Gminy na gospodarkę mieszkaniową.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

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 z budżetu Gminy oraz ze środków pozabudżetowych na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem w poszczególnych latach, przedstawia poniższa tabela:

Kolejne lata	Koszty w zł				
	bieżącej eksploatacji	remontów	modernizacji	inwestycje	zarządu nieruchomościami wspólnymi
2015	68.000	25.000	-	-	-
2016	68.000	wg uchwały budżetowej na dany rok	wg uchwały budżetowej na dany rok	wg uchwały budżetowej na dany rok	-
2017	68.000				-
2018	68.000				-
2019	68.000				-
2020	68.000				-

Rozdział IX

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:
 - 1) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne,
 - 2) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu, po dokonaniu przez niego adaptacji pomieszczeń na lokal mieszkalny na własny koszt,
 - 3) podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchomienie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności,
2. Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości organizacyjne i finansowe Gminy.

Rozdział X

Przepisy końcowe

W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy, posiadanych środków finansowych oraz znacznego podwyższenia wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie Mazurskie na lata 2015-2020"

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Dariusz Czygier