

UCHWAŁA Nr XII.76.20
Rady Gminy Kalinowo
z dnia 05 marca 2020r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kalinowo na lata 2020-2024.

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2019 r. poz.1182 z późn. zm.) i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.)

Rada Gminy Kalinowo uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje do realizacji „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kalinowo na lata 2020-2024” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kalinowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mieczysław Głębocki

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kalinowo na lata 2020-2024

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

§ 1. 1. W zasobie Gminy Kalinowo znajduje się 6 budynków w których mieści się 18 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 937,22 m² w tym:

- 1) budynki (mieszkania samodzielne) – 1,
- 2) mieszkania w budynkach stanowiących współwłasność z osobami fizycznymi – 2,
- 3) mieszkania w pozostałych budynkach – 15,

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobów z podziałem na lata 2020-2024

- 1) 2020 rok – 18 lokali
- 2) 2021 rok – 17 lokali
- 3) 2022 rok – 16 lokali
- 4) 2023 rok – 16 lokali
- 5) 2024 rok – 16 lokali

3. Stan techniczny lokali przedstawia się następująco:

- 1) 5 lokali wymaga remontu bieżącego, stan techniczny pozostałych 13 lokali można określić jako dobry.

4. Na terenie gminy Kalinowo nie ma lokali socjalnych.

5. W okresie objętym programem przewiduje się wydzielenie 1 lokalu z zasobów komunalnych i przeznaczenie na lokal socjalny.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

§ 2. 1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali wskazuje na konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około

30 % ogólnego zasobu.

2. Plan remontów w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Zakres prac remontowych
2020	Wymiana pokrycia dachowego z przemurowaniem kominów w m. Ryczywół
2021	Wymiana stolarki w m. Grądzkie Elckie, Wysokie
2022	Odnowienie elewacji w m. Grądzkie Elckie
2023	Wymiana pokrycia dachowego z przemurowaniem kominów w m. Borzomy
2024	Naprawa i wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w m. Wysokie, Grądzkie Elckie

3. Realizacja w poszczególnych latach planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali.

§ 3. 1. W latach 2020-2024 planuje się sprzedać 2 lokale:

- 1) 2021 rok - 1 lokal
- 2) 2022 rok - 1 lokal

2. Wykonanie planu sprzedaży budynków i lokali uzależniona będzie od ilości złożonych wniosków o wykup przez najemców.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

- § 4. 1. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będzie zróżnicowana w zależności od ich wyposażenia i stanu technicznego.
2. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ulegać będzie podwyższeniu o ile będzie on wyposażony w urządzenia techniczne:
- 1) centralne ogrzewanie sieciowe -10 %
 - 2) instalacja wodociągowa i kanalizacyjna -10 %
3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ulegać będzie obniżeniu o ile nie będzie on wyposażony w urządzenia techniczne:
- 1) kanalizacji sanitarnej – 10 %
4. Czynsz może być ustalony na okres co najmniej 1 roku, zaś ewentualna podwyżka czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
5. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Kalinowo w drodze zarządzenia z uwzględnieniem czynników podwyższających jego wartość użytkową.
6. Czynsz może być ustalony na okres co najmniej 1 roku, zaś ewentualna podwyżka czynszu nie może być większa niż 10 %.
7. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki bazowej czynszu, obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.
8. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Kalinowo w drodze zarządzenia z uwzględnieniem czynników podwyższających jego wartość użytkową.
9. W mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych wprowadza się niezależnie od czynników wpływających na poziom czynszu również obniżki czynszu, dla najemców o niskich dochodach.
10. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:
- 1) zawarł umowę najmu na czas nieokreślony,
 - 2) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
 - 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734).
11. Kwotę obniżki czynszu różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i wynosi:
- 1) obniżka czynszu o 20 %
 - a) gdy miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 70 % najniższej emerytury,
 - b) gdy miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 50 % najniższej emerytury,
 - 2) obniżka czynszu o 10 %
 - a) gdy miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 85 % najniższej emerytury,
 - b) gdy miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 70 % najniższej emerytury

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

- § 5. 1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zarządzane przez Gminę Kalinowo.
2. Zasady zarządzania:
- 1) utrzymanie zasobów w nie pogorszonej formie technicznej, w tym prowadzenie remontów, o których mowa w § 4,
 - 2) racjonalna gospodarka finansowa,
 - 3) zapewnienie odpowiedniej jakości usług komunalnych,
 - 4) dbanie o jakość obsługi mieszkańców.

3. W latach 2020-2024 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 6. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach „Programu” będą środki pieniężne przewidziane w budżecie gminy Kalinowo uchwalonych na lata 2020-2024, środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem (czynsze najmu, opłaty eksploatacyjne związane z bieżącym utrzymaniem lokali) oraz otrzymane przez Gminę środki finansowe i dofinansowanie zadań własnych z budżetu Państwa.

Rozdział 7. Wysokość wydatków.

§ 7. Wysokość wydatków związanych z remontem lokali mieszkalnych i budynków w kolejnych latach planowane są w sposób następujący:

Lp	Wyszczególnienie	2020r./zł	2021r./zł.	2022r./zł	2023./zł	2024r./zł
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	4.000	4.000	5.000	5.000	5.000
2.	Koszty remontów i modernizacji	25.000	25.000	25.000	50.000	30.000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	500	500	500	500	500

Rozdział 8. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 8. Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad:

- 1) zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu,
- 2) prowadzenie dokumentacji związanej z najmem lokali,
- 3) obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu,
- 4) dokonywanie niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych.