

UCHWAŁA NR L/257/2022
RADY GMINY KĘTRZYN
z dnia 7 września 2022 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kętrzyn w latach 2022 – 2028

Na podstawie 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 (tekst jednolity – Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn.zm) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (- Dz. U. z 2022 r. poz. 559) Rada Gminy Kętrzyn uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kętrzyn na lata 2022 -2028 „ stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kętrzyn.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
/-/ Teresa Marzena Juchniewicz

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kętrzyn na lata 2022-2028.

§ 1. 1. "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kętrzyn na lata 2022-2028", zwany w dalszej części "Programem" ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kętrzyn oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Program obejmuje następujące rozdziały:

Rozdział 1: Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022-2028.

Rozdział 2: Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

Rozdział 3: Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2028.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Rozdział 5: Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 6: Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Rozdział 7: Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne.

Rozdział 8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022-2028.

§ 2. 1. Obecna liczba lokali mieszkalnych należących do zasobu Gminy Kętrzyn wynosi 64 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 2877 m².

2. Ustalając wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kętrzyn na lata objęte programem wzięto pod uwagę: obowiązki ustawowe gminy w zakresie dostarczania lokali, potrzeby wynikające z przyjętych zasad i kryteriów udzielania pomocy mieszkaniowej przez wynajmowanie mieszkań na czas nieoznaczony, oznaczony i pomieszczeń tymczasowych.

Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań komunalnych	Liczba mieszkań przeznaczonych na najem socjalny	Liczba pomieszczeń tymczasowych
---	------------------------	-----------------------------	--	---------------------------------

2022	64	64	0	0
2023	62	59	2	1
2024	60	57	2	1
2025	58	55	2	1
2026	56	53	2	1
2027	55	52	2	1
2028	55	52	2	1

3. Obecny stan techniczny lokali mieszkalnych oraz prognoza stanu technicznego na kolejne lata:

Zasób mieszkaniowy	Stan techniczny	Lata						
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Lokale mieszkalne	Dobry	15	13	13	11	10	9	9
	Średni	35	33	33	31	30	30	30
	Zły	14	16	14	16	16	15	15
Ogółem		64	62	60	58	56	55	55

4. Analiza potrzeb mieszkaniowych oparta jest na podstawie prowadzonych spraw dotyczących potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie zapewnienia lokali mieszkalnych i lokali zamiennych oraz na podstawie ilości złożonych wniosków o przydział lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy.

5. W latach objętych Programem, Gmina Kętrzyn wydzieli z zasobów mieszkaniowych pomieszczenia tymczasowe, odpowiadające warunkom określonym obowiązującymi przepisami, w związku z koniecznością wykonania tytułu egzekucyjnego nakazującego opróżnienie lokalu dotychczas zajmowanego.

Rozdział 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

§ 3. 1. W latach 2022-2028 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji będą podejmowane przez Wójta Gminy Kętrzyn w granicach środków określonych corocznie w budżecie Gminy.

2. Priorytetem w corocznych planach rzeczowo-finansowych remontów na prognozowane lata będzie utrzymanie stanu technicznego budynków mieszkalnych na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz poprawę stanu estetycznego budynków.

3. Prognozowany plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

lata	Plan remontów i modernizacji
2022	remont ścian i dachu

2023	remont klatek schodowych, remont wyeksploatowanych systemów grzewczych
2024	remont wyeksploatowanych systemów grzewczych, remont ścian, dachów i instalacji
2025	remont schodów, opaski, komina, ścian piwnicznych
2026	remont instalacji, remont klatek schodowych
2027	wymiana wyeksploatowanych systemów grzewczych, remont ścian i instalacji
2028	remont dachu

4. Realizacja w latach 2022-2028 planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2028

§ 4. 1. Z gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2015 - 2021 sprzedanych zostało 9 lokali. W okresie objętym Programem planuje się sprzedaż 9 lokali mieszkalnych: 2022 rok - 2 lokale, 2023 rok - 2 lokali, 2024 rok – 2 lokale, 2025 rok - 2 lokal, 2026 rok - 1 lokale, 2027 – 0 lokali, 2028 – 0 lokali.

§ 5. W latach 2022-2028 Gmina Kętrzyn będzie kontynuować sprzedaż lokali komunalnych w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1899) z uwzględnieniem zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Kętrzyn.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Stawki czynszu bazowego z tytułu najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w oparciu o poniższe zasady ustala Wójt Gminy Kętrzyn w formie zarządzenia.

§ 7. 1. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej będzie obniżona według następujących kryteriów:

- a) lokal mieszkalny z ogrzewaniem piecowym - minus 10 %,
- b) brak WC w lokalu – minus 10%,

2. W przypadku przeprowadzenia przez właściciela lokalu remontu podnoszącego jego standard, nową stawkę czynszu dla takiego lokalu wprowadza się z dniem zakończenia remontu.

3. Podwyżka czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

4. Stawka czynszu za najem lokali socjalnych za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej równa będzie 50% stawki bazowej obowiązującej w zasobie mieszkaniowym Gminy Kętrzyn.

§ 8. 1. Na wniosek najemcy o niskich dochodach stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- a) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
 - b) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego - gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zadłużenia w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
2. Obniżki czynszu najmu udziela się na wniosek najemcy, który znajdzie się w trudnej sytuacji finansowej na okres 12 miesięcy, po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego.

3. Obniżki czynszu w wysokości określonej poniżej przewidziane w ust. 1 mogą być udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których średni dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie

wniosku o obniżenie czynszu wynosi:

- 1) dla gospodarstwa jednoosobowego nie więcej niż 50% najniższej emerytury brutto – obniżka o 50%,
 - 2) dla gospodarstwa wieloosobowego nie więcej niż 40% najniższej emerytury brutto - obniżka o 30 %.
4. Stawka czynszu ustalona po zastosowaniu obniżki, o której mowa wyżej, nie może być niższa niż stawka czynszu ustalona dla lokalu socjalnego.

Rozdział 5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 9. 1. Lokale i budynki mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kętrzyn są zarządzane przez Wójta Gminy Kętrzyn.

2. W okresie na który uchwalony jest Program nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Kętrzyn.

3. W miarę sprzedaży kolejnych lokali mieszkalnych zarząd nad tymi budynkami będą przejmować wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 10. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach Programu będą środki pieniężne przewidziane w budżetach Gminy Kętrzyn uchwalanych na lata 2022-2028, środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz otrzymane przez Gminę Kętrzyn środki finansowe z budżetu Państwa jak również z innych źródeł pozabudżetowych.

2. W przypadkach szczególnie uzasadnionych tj. awarie, klęski żywiołowe, wystąpienie nagłych, nie dających się przewidzieć potrzeb remontowych, możliwe będzie dokonanie korekty w planie remontów lub zmiany w budżecie gminy uwzględniających zaistniałe potrzeby finansowe.

3. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupów i budowy nowych lokali i budynków mieszkalnych.

Rozdział 7. Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

§ 11. 1. Koszty związane z gospodarką mieszkaniową Gminy planowane są w następujący sposób:

Nazwa zadania	Lata (w zł)						
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	72 200	79 500	87 500	96 200	105 900	116 400	128 000
Koszty remontów i modernizacji	100 200	110 200	121 200	133 500	146 900	161 500	177 700
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	17200	18900	20 800	22 900	25 200	27 700	30 500
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0	0

2. W najbliższych latach nie planuje się wydatków inwestycyjnych.

Rozdział 8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 12. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 13. W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych celowym jest zbywanie w pierwszej kolejności lokali w budynkach, które są w złym i średnim stanie technicznym.

§ 14. Poprawę wykorzystywania i racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

1. coroczne zapewnienie w budżecie Gminy środków na remonty lokali i budynków, stanowiących zasób Gminy,
2. wspieranie dobrowolnych zamian lokali pomiędzy najemcami dużych lokali na mniejsze, lokali o wysokich kosztach utrzymania na lokale o niższych kosztach utrzymania,
3. sprzedaż lokali na rzecz najemców,
4. bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych.
5. podejmowania starań o pozyskanie nowych lokali,
6. zapobieżenie degradacji technicznej zasobu mieszkaniowego poprzez realizację prac remontowych i modernizacyjnych,
7. W celu zapewnienia odpowiedniej liczby lokali socjalnych, Gmina będzie mogła wynajmować lokale od prywatnych właścicieli, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Polskich Kolei Państwowych itp.