



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 14 czerwca 2023 r.

Poz. 3309

UCHWAŁA NR LIII/326/23 RADY GMINY ROZOZI

z dnia 28 kwietnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozogi na lata 2023 - 2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze 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 2022 r., poz. 172 ze zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozogi na lata 2023 – 2027”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rozogi.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Maciej Sypiański

Załącznik do uchwały Nr LIII/326/23
Rady Gminy Rozogi
z dnia 28 kwietnia 2023 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozogi na lata 2023 - 2027

Rozdział 1. WPROWADZENIE

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozogi jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej wyżej ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działań Gminy Rozogi zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2. Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozogi na lata 2023 - 2027.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **programie** - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozogi na lata 2023 - 2027, określony w niniejszej uchwale;
- 2) **mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Rozogi;
- 3) **ustawie o ochronie praw lokatorów** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.).

2. Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Rozogi w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 3. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO W LATACH 2023 - 2027

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Rozogi.

2. Aktualnie gmina posiada 22 komunalne lokale mieszkalne i 3 lokale socjalne, tj:

Położenie (miejscowość)	Liczba komunalnych lokalii mieszkalnych	Liczba lokalii socjalnych	Liczba budynków jednorodzinnych	Liczba budynków wielorodzinnych	Liczba lokalii w obiektach użyteczności publicznej
Rozogi	9			2	1
Dąbrowy	2			1	
Występ	1				1
Klon	2		1		1
Orzeszki	2		1	1	
Borki Rozowskie	3			2	
Faryny	3		1	1	1
Spaliny Wielkie		3		1	
OGÓLEM	22	3	3	8	4

§ 5. W latach 2023 - 2027 wielkość zasobu może ulec zmianie w szczególności poprzez: adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne, nabycie lokalu, zbycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy Rozogi.

§ 6. 1. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco:

- a) stan 15 lokali można określić jako dobry,
- b) stan 6 lokali można określić jako średni,
- c) stan 4 lokali można określić jako niezadawalający.

2. Wiele z budynków mieszkalnych wymaga remontów i modernizacji, które będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków. Gmina Rozogi w latach 2023-2027 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny posiadanego zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

§ 7. Ustala się w miejscowości Spaliny Wielkie, iż 3 lokale stanowiąc będą lokale socjalne.

Rozdział 4.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 8. 1. W latach 2023-2027 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkiwania (modernizacja budynków).

3. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów oraz na podstawie przeglądów budowlanych obiektów.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 9. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne.

§ 10. 1. Czynsze za lokale mieszkalne i socjalne opłacają Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Rozogi wg stawki naliczonej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Wójt Gminy ustala stawkę bazową za 1 m² powierzchni użytkowej, która będzie stosowana dla lokali o pełnym standardzie wyposażonych w centralne ogrzewanie i instalację wodno-kanalizacyjną.

3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej może być obniżona według następujących kryteriów:

- 1) brak centralnego ogrzewania - 10%;
- 2) brak łazienki i c.o. - 20%.

4. Zmiany wysokości czynszów odbywać się będą zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów. Wysokość czynszu dla lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów.

5. Najemca, oprócz czynszu, jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii, wody, odbiór ścieków i odpadów stałych oraz podatek od nieruchomości.

6. Stawka czynszu za lokale socjalne będzie wynosiła połowę stawki niniejszego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń podnoszących standard zamieszkiwania od pierwszego dnia następnego miesiąca.

9. W przypadku zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz najmu obniża się zgodnie z ust. 4.

10. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 9 i 10.

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

- 1) najemcy nie przysługuje dodatek mieszkaniowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego - gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

12. Ustala się następujące granice dochodu uprawniającego do ubiegania się o obniżkę czynszu:

- 1) obniżka czynszu o 10%
 - a) dla osób samotnych, których dochód nie przekracza 100% najniższej emerytury,
 - b) dla rodzin, w których dochód w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 75% najniższej emerytury,
- 2) obniżka czynszu o 20%
 - a) dla osób samotnych, których dochód nie przekracza 80% najniższej emerytury,
 - b) dla rodzin, w których dochód w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 60% najniższej emerytury,

13. Określenie dochodu, najniższej emerytury oraz gospodarstwa domowego następuje w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 6.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2023-2027

§ 11. 1. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Rozogi, z wyłączeniem lokali socjalnych, mogą być sprzedawane na wniosek najemcy, z uwzględnieniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu oraz przysługujących bonifikat ustalonych przez Radę Gminy odrębną uchwałą.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rozogi odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Rozogi.

3. W latach objętych programem planowana ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży, to:

2023	2024	2025	2026	2027
2	1	1	1	1

Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali z zasobów mieszkaniowych zależy przede wszystkim od złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

Rozdział 7.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI

§ 12. 1. Zarządzanie dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- 1) wynajmowanie mieszkań komunalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) przydzielenie mieszkań socjalnych będących w dyspozycji Wójta,
- 3) bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy,
- 4) bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Lokale mieszkalne i budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy zarządzane są obecnie przez Wójta Gminy, który prowadzi dokumentację związaną z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje niezbędnych prac remontowo - adaptacyjnych.

3. Gmina nie przewiduje w okresie obowiązywania Programu zmian w zakresie zarządzania lokalami.

Rozdział 8.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2023-2027 ORAZ WYSOKOŚĆ WYDATKÓW

§ 13. 1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Rozogi niezbędne są środki na ten cel.

2. Głównym źródłem finansowania zamierzeń, o których mowa w ust. 1, będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Rozogi.

3. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określone corocznie w uchwale budżetowej.

4. Szacunkowa wysokość wydatków w kolejnych latach objętych programem:

Lata	Bieżąca eksploatacja (w zł)	Remonty (w zł)	Inwestycje (w zł)	Razem (w zł)
2023	10 000	15 000	0	25 000
2024	10 000	20 000	0	30 000
2025	10 000	25 000	0	35 000
2026	10 000	30 000	0	40 000
2027	10 000	35 000	0	45 000

Rozdział 9.

OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTYWANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

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

2. Systematyczne dokonywanie analizy w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

3. Przestrzegać zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych.

4. Coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na remonty budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Rozdział 10. ZAKOŃCZENIE

§ 15. Ustawa o ochronie praw lokatorów ustaliła prawa chroniące lokatorów. W wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozogi na lata 2023-2027 prawa lokatorów wynikające z powyższej ustawy zostały uwzględnione. Szereg zadań nałożonych na gminy przedmiotową ustawą jest trudny do realizacji dla Gminy Rozogi z uwagi na brak środków finansowych na rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego i tym samym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wszystkich rodzin wnioskujących o przydział mieszkania.