

**Rady Gminy w Markusach
z dnia 30 października 2017 roku**

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Markusy na lata 2018-2022”.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 15 w związku z art.7 ust.1 pkt. 1 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U z 2017r, poz.1875 ze zm.) oraz na podstawie art.21 ust.1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016r. poz. 1610 ze zm.) Rada Gminy Markusy uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Markusy na lata 2018 – 2022” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Markusy.

§ 3

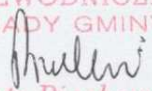
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Markusy.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
Piaskowski
Piotr Piaskowski

Uzasadnienie

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym Gminy wynikającym z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego /t. j. Dz. U. z 2016r. poz. 1610/.

Zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 wyżej wymienionej ustawy. W tym celu konieczne jest uchwalenie przez Radę Gminy, Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. W programie tym oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, jego potrzeb remontowych, źródeł finansowania, sprzedaży lokali określa się także zasady polityki czynszowej.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Piotr Piaskowski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MARKUSY NA LATA 2018-2022

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

„Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2018-2022” zwany w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markusy oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych oraz finansowych. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego /t. j. Dz.U. z 2016r.poz. 1610/. Zgodnie z art. 4 wyżej wymienionej ustawy zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W tym celu gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.

§ 2

Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Markusy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- 1.prognoza wielkości zasobu
- 2.poprawa standardu technicznego zasobu budynków komunalnych,
- 3.wprowadzenie zasad polityki czynszowej poprzez rozszerzenie katalogu obniżek czynszu,
- 4.kontynuacja prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy,
- 5.dążenie do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy poprzez usprawnienie procesu zamian lokali pomiędzy najemcami.

§ 3

Ileokroć mowa jest w niniejszym Programie o:

- 1.Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Markusy,
- 2.Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Markusy
- 3.ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /tekst jedn.: Dz. U. z 2016r.,poz. 1610 ze zm./,
- 4.gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 5.Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markusy na lata 2018-2022,
- 6.budynku lub lokalu komunalnym- należy przez to rozumieć budynek lub lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Markusy,
- 7.czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Markusy,
- 8.stawce bazowej czynszu- należy przez to rozumieć stawkę czynszu przy uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu,
- 9.dochodzie gospodarstwa domowego- należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. z 2017, poz. 180 z późn. zm./.

ROZDZIAŁ II
STAN OBECNY I PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO
ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MARKUSY

§ 1

Opracowany na okres 5 lat Program obejmuje niżej wymienione elementy:

1. Projektowana na lata 2018-2022 wielkość zasobów mieszkaniowych i ich stan techniczny przedstawia się następująco:

a) aktualna liczba lokali mieszkalnych należących do zasobu Gminy Markusy wynosi 42 lokale mieszkalne o pow. użytkowej 2014,02 m², przy czym wśród nich:

- 7 lokali znajduje się w budynkach jednorodzinnych, reszta w budynkach wielomieszkaniowych
- nie ma lokali socjalnych,

b) stan techniczny lokali mieszkalnych: 8 lokali posiada bardzo dobry stan techniczny,

- 10 lokali posiada dobry stan techniczny,

- 10 budynków, w których znajduje się 24 lokali wymaga remontów bieżących / dotyczy to elementów budynku i poszczególnych lokali/.

2. Potrzeby mieszkaniowe w Gminie Markusy wynikają przede wszystkim z następujących przyczyn:

a) stale wzrastającej ilości rodzin oczekujących na mieszkania,

b) ograniczonego zasobu mieszkaniowego Gminy Markusy,

c) złego i słabego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

3. W okresie objętym Programem potrzeby w tym zakresie będą przedstawiały się w/g prognozy następująco:

2018 rok - 4 lokale mieszkalne

2019 rok - 3 lokale mieszkalne

2020 rok - 4 lokale mieszkalne

2021 rok - 4 lokale mieszkalne

2022 rok - 4 lokale mieszkalne

§ 2

1. Z uwagi na przewidywaną bardzo trudną sytuację finansową Gminy Markusy w prognozowanym okresie, budowa nowych budynków komunalnych nie będzie możliwa.

2. Plan remontów i modernizacji łączący się ze stanem technicznym budynków i lokali przedstawia się następująco:

W okresie objętym Programem planuje się stopniową realizację robót w każdym roku w zakresie uzależnionym od posiadanych środków finansowych. Bieżących napraw i konserwacji wymagają wszystkie budynki mieszkalne zasobu gminnego. Większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z powyższym zakres remontów będzie obejmował w pierwszej kolejności: naprawy pokryć dachowych i kominów, wymiany obróbek blacharskich oraz rynien i rur spustowych, naprawy instalacji elektrycznej, naprawy i częściowej wymiany stolarki okiennej, malowanie klatek schodowych budynków wielorodzinnych.

ROZDZIAŁ III
PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI Z ZASOBU KOMUNALNEGO GMINY MARKUSY W KOLEJNYCH
LATACH

1. W latach 2018-2022 będzie kontynuowana sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego.

2. Planowa sprzedaż lokali mieszkalnych w okresie objętym Programem przedstawia się następująco:

- 2018 rok – 3 lokale mieszkalne
- 2019 rok – 4 lokale mieszkalne
- 2020 rok - 4 lokale mieszkalne
- 2021 rok – 4 lokale mieszkalne
- 2022 rok - 4 lokale mieszkalne.

3. Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali uzależnia się przede wszystkim od ilości złożonych wniosków przez najemców.

4. Obowiązujące zasady udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych w trakcie funkcjonowania Programu będą podlegały analizom i ocenom, a w razie potrzeby będą dokonywane zmiany.

5. Sukcesywna sprzedaż mieszkań, w tym całości nieruchomości komunalnych pozwoli ograniczyć koszty eksploatacji tych zasobów.

ROZDZIAŁ IV **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

1. Zasady polityki czynszowej:

a) stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będzie ustalona na podstawie stawki bazowej z uwzględnieniem wyposażenia lokalu wg zasad przedstawionych w poniższej tabeli:

Lp.	Opis lokalu (stan wyposażenia)	Stawka czynszu za 1 m² pow. użytkowej
1	Lokal mieszkalny z dostarczaną energią ciepłą, inst. wod. - kan., łazienką z wc lub tylko wc	150 % stawki bazowej
2	Lokal mieszkalny z ogrzewaniem co etażowym, inst. wod.- kan., łazienka z wc lub tylko wc	100 % stawki bazowej
3	Lokal mieszkalny z ogrzewaniem piecowym, inst. wod., - kan., łazienka z wc lub tylko wc	80 % stawki bazowej
4	Lokal mieszkalny z ogrzewaniem piecowym i inst. wod., - kan	70 % stawki bazowej
5	Lokal mieszkalny z ogrzewaniem piecowym i inst. wodociagową	60 % stawki bazowej
6	Lokal mieszkalny z ogrzewaniem piecowym bez urządzeń technicznych	50 % stawki bazowej

b. stawkę bazową czynszu ustala Wójt Gminy Markusy.

2. W celu uzyskania stawki czynszu na poziomie umożliwiającym pokrycie faktycznych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym i rozpoczęcia konieczności inwestowania w ten zasób, kontynuowana będzie Zarządzeniem Wójta Gminy Markusy w poszczególnych latach od 2018 – 2022 jednolita stawka bazowa czynszu dla lokali mieszkalnych, według ustalonego przez Wojewodę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, jednak w przypadku gdy:

a. wskaźnik przeliczeniowy Wojewody ulegnie obniżeniu, stawka bazowa czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie,

b. wzrost wskaźnika przeliczeniowego Wojewody spowoduje wzrost stawki bazowej czynszu o co

najmniej 5 groszy, stawka ta ulega podwyższeniu.

3. Dla stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie mieszkaniowym gminy, o której mowa w ust.2 ustala się czynniki wpływające na poziom czynszu, określone w poniższej tabeli:

Nr poz.	Czynniki wpływające na poziom czynszu	Zniżki / wyższe techniczne w stosunku do stawki bazowej
1.	Lokal położony w budynku jednorodzinnym	+ 20%
2.	Lokal położony w budynku dwurodzinnym	+ 10%
3.	Budynek mieszkalny o konstrukcji drewnianej	- 20%

4. W mieszkaniowym zasobie gminy, niezależnie od czynników wpływających na poziom czynszu wprowadza się obniżki dochodowe według kryteriów określonych w tabeli:

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gosp. wieloosobowym	Obniżka dochodowa stawki bazowej czynszu w %
Do 30% najniższego wynagrodzenia < 450	Do 20% najniższego wynagrodzenia < 300	40 %
Od 30% do 50% najniższego wynagrodzenia 451 - 750	Od 20% do 40% najniższego wynagrodzenia 301 - 600	30 %
Od 50% do 70% najniższego wynagrodzenia 751 - 1050	Od 40% do 60% najniższego wynagrodzenia 601 - 900	20 %
Od 70% do 110% najniższego wynagrodzenia 1051 - 1350	Od 60% do 80% najniższego wynagrodzenia 901 do 1200	10 %

1) Do dochodów gospodarstwa wlicza się wynagrodzenie za pracę, zasiłek dla bezrobotnych, świadczenia z pomocy społecznej, dochód z gospodarstwa rolnego, świadczenia rodzinne, alimenty, stypendia i wszystkie inne pobrane wynagrodzenia, zasiłki i świadczenia.

2) Oświadczenia o dochodach składa się do 30 maja każdego roku za rok poprzedni na druku stanowiącym załącznik nr 2 do „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Markusy na lata 2012-2017”

3) Przeliczenie wysokości należnego czynszu następuje od 1 lipca każdego roku.

4) Złożenie nieprawdziwego oświadczenia o dochodach spowoduje utratę obniżki dochodowej na okres 3 lat.

5) Nie złożenie w terminie oświadczenia o dochodach nie będzie skutkowało zastosowaniem obniżki dochodowej.

6) W oświadczeniu podaje się dochody netto (po potrąceniu składek ZUS, zdrowotnych oraz podatku dochodowego).

ROZDZIAŁ V

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ZASOBU GMINY

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy :

lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządzane są przez Gminę Markusy; w kolejnych latach w przypadku sprzedaży lokali w budynkach wielorodzinnych zarząd

wykonywany będzie przez wspólnoty mieszkaniowe.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

W kolejnych latach funkcjonowania Programu źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki finansowe przewidziane w budżecie gminy w tym okresie:

- a. środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem,
- b. dochody własne gminy,
- c. środki z innych składników majątkowych.

3. Prognozowaną wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach Programu, przedstawia poniższa tabela:

Kolejne lata objęte Programem	Koszty w zł					
	Bieżącej eksploatacji	Remontów	Modernizacji	Zarządu nieruchomością	Inwestycje	Razem
2018	8.000	10.000	-	-	-	18.000
2019	10.000	10.000	5.000	-	-	25.000
2020	10.000	10.000	5.000	-	-	25.000
2021	10.000	15.000	-	-	-	25.000
2022	10.000	15.000	-	-	-	25.000

ROZDZIAŁ VI

DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

1. Przedstawione w rozdziałach 1-6 zamierzenia mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markusy uwzględniając aktualne i przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe gminy.

2. W celu poprawy efektywności oraz racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ochrony lokatorów należy przyjąć zasady:

- a. zamiany lokali między najemcami, którzy nie posiadają zadłużeń z tytułu opłat czynszowych,
- b. preferowanie zamian lokali większych na mniejsze w przypadku zadłużeń z tytułu opłat czynszowych, przy zamianie lokali wymagana jest zgoda właścicieli lub zarządców, koszty remontów tych lokali obciążają najemców,
- c. dążenie do odzyskiwania do ponownego zasiedlenia mieszkań zajmowanych przez osoby, które posiadają tytuł prawny do innego lokalu lub domu,
- d. racjonalne wykorzystanie środków finansowych na remonty budynków i lokali mieszkalnych,
- e. stosowanie aktywnej windykacji należności czynszowych, najemcy o trudnej sytuacji finansowej mogą skorzystać z dodatków mieszkaniowych lub innych form pomocy,
- f. planuje się utrzymanie planowanej sprzedaży lokali zgodnie z rozdziałem III, pkt.2 niniejszego Programu.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Piotr Piaskowski
Piotr Piaskowski

Oświadczenie o dochodach

Ja, niżej podpisany:

zamieszkały

oświadczam, co następuje:

1. Lokal komunalny w którym zamieszkuję jest wyposażony w :
 - centralne ogrzewanie:
 - ogrzewanie etażowe:
 - ogrzewanie piecowe:
 - instalację wodno-kanalizacyjną (szambo) :
 - łazienkę :
 - wc :
2. Lokal położony jest w budynku:
 - jednorodzinny:
 - dwurodzinny:
 - wielorodzinnym:
2. Budynek w którym mieszkam ma konstrukcję drewnianą :
3. W lokalu wraz ze mną mieszka łącznie osób.
4. W roku łączne dochody wszystkich zamieszkałych wraz ze mną osób wyniosły:

.....
podpis

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Piaskowski
Piotr Piaskowski