

**UCHWAŁA NR II/13/2023
RADY GMINY MARKUSY**

z dnia 23 marca 2023 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Markusy na lata 2023-2027”**

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 2022r, poz.559 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 2022r. poz. 172 ze zm.) Rada Gminy Markusy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Markusy na lata 2023 – 2027” 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

Marek Franciszek Kalinowski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MARKUSY NA LATA 2023-2027

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

„Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2023-2027” 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 2022r. poz. 172 ze zm./.

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

Ilekcroć 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 2022r.,poz. 172 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 2023-2027,
- 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 2021, poz. 2021 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 2023-2027 wielkość zasobów mieszkaniowych i ich stan techniczny przedstawia się następująco:

a) aktualna liczba lokali mieszkalnych należących do zasobu Gminy Markusy wynosi 26 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej - 1284 m², przy czym wśród nich:

- 6 lokali znajduje się w budynkach jednorodzinnych, reszta w budynkach wielomieszkaniowych
- brak lokali socjalnych,

b) stan techniczny lokali mieszkalnych: 6 lokali posiada bardzo dobry stan techniczny,

- 6 lokali posiada dobry stan techniczny,

- 8 budynków, w których znajduje się 14 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:

2023 rok - 3 lokale mieszkalne

2024 rok - 3 lokale mieszkalne

2025 rok – 4 lokale mieszkalne

2026 rok - 4 lokale mieszkalne

2027 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 2023-2027 będzie kontynuowana sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego.

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

- 2023 rok – 3 lokale mieszkalne
- 2024 rok – 3 lokale mieszkalne
- 2025 rok - 4 lokale mieszkalne
- 2026 rok – 4 lokale mieszkalne
- 2027 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 cieplną, inst. wod. - kanalizacyjną, łazienką z w c lub tylko w c	150 % stawki bazowej
2	Lokal mieszkalny z ogrzewaniem co etażowym, inst. wod.- kanalizacyjną, łazienka z w c lub tylko w c	100 % stawki bazowej
3	Lokal mieszkalny z ogrzewaniem piecowym, inst. wod., - kanalizacyjną, łazienka z w c lub tylko w c	80 % stawki bazowej
4	Lokal mieszkalny z ogrzewaniem piecowym i inst. wod., - kanalizacyjną	70 % stawki bazowej
5	Lokal mieszkalny z ogrzewaniem piecowym i inst. wodociągową	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 2023 – 2027 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 / zwwyżki 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 < 1047	Do 20% najniższego wynagrodzenia < 698	40 %
Od 30% do 50% najniższego wynagrodzenia 1048 - 1745	Od 20% do 40% najniższego wynagrodzenia 699 - 1396	30 %
Od 50% do 70% najniższego wynagrodzenia 1746 - 2443	Od 40% do 60% najniższego wynagrodzenia 1397- 2094	20 %
Od 70% do 110% najniższego wynagrodzenia 2444- 3839	Od 60% do 80% najniższego wynagrodzenia 2095 do 2792	10 %

1.Do dochodów w gospodarstwie zalicza się dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. z 2021, poz. 2021 /.

2.Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest złożyć do dnia 30 maja każdego roku za rok poprzedni, deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego na wzorze określonym w załączniku nr 1 do Uchwały Rady Gminy Markusy z dnia 26.08.2021r.

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 zarządzany 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
2023	5.000	10.000	5.000	-	-	20.000
2024	10.000	10.000	5.000	-	-	25.000
2025	10.000	10.000	5.000	5.000	-	30.000
2026	10.000	15.000	5.000	5.000	-	35.000
2027	10.000	15.000	5.000	5.000	-	35.000

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.

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 2022r. poz. 172 ze zm/.

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.