

UCHWAŁA NR XXX/357/22
RADY GMINY KURZĘTNIK

z dnia 12 grudnia 2022 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Kurzętnik na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz 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 2022 r. poz. 172 ze zm.) Rada Gminy Kurzętnik uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się “Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kurzętnik na lata 2023-2027” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kurzętnik.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Goniszewski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kurzętnik

Rozdział 1.

Zasób mieszkaniowy gminy

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kurzętnik został opracowany na lata 2023-2027.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Kurzętnik.

3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kurzętnik wchodzi lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy jak również w budynkach, w których Gmina posiada wyodrębniony udział.

4. Nie przewiduje się w okresie objętym opracowaniem powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kurzętnik

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kurzętnik obejmuje 13 lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 562,33 m². Mieszkania w budynku przy ul. Parkowej 8 zostały przekazane w zarząd Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kurzętniku.

2. Na dzień opracowania programu Gmina Kurzętnik nie dysponuje lokalami przeznaczonymi na najem socjalny.

3. Aktualnie w mieszkaniowym zasobie gminy Kurzętnik znajduje się 8 lokali w bardzo dobrym stanie technicznym i 5 lokali w średnim stanie technicznym, zgodnie z poniższą tabelą:

Rodzaj i adres budynku	Numer lokalu mieszkalnego	Powierzchnia lokalu w m ²	Stan techniczny
Mieszkania komunalne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym Wspólnota Mieszkaniowa „MÓJ Dom” przy ul. Dworcowej 9 w Kurzętniku	37	51,31	średni
	11	46,94	
Budynek mieszkalny w Otrębie	1	68,00	średni
Budynek mieszkalny w Szafarni	1	46,76	średni
	2	33,57	
Budynek mieszkalny w Kurzętniku ul. Parkowa 8	1	32,42	bardzo dobry
	2	41,27	
	3	45,70	
	4	15,68	
	5	46,57	
	6	46,10	
	7	47,02	
	8	40,99	

4. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w okresie objętym programem.

Lata	Liczba lokali mieszkalnych	Stan techniczny		
		Bardzo dobry	średni	zły
2023	13	8	5	0
2024	13	8	5	0
2025	13	8	5	0
2026	13	8	5	0
2027	13	8	5	0

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali wykazuje konieczność przeprowadzenia prac remontowych w 1 budynku (w Otrębie).

2. Realizacja w każdym roku planów remontów i modernizacji uzależniona będzie od sytuacji finansowej Gminy Kurzętnik.

3. Priorytetem przy planowaniu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy powinno być w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludzi, w szczególności remonty instalacji elektrycznej, odgromowej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych.

4. W zakres prac remontowych wchodzi w szczególności:

- remonty pokryć dachowych,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- przebudowa kominów i pieców,
- naprawa instalacji elektrycznej i odgromowej,
- naprawa instalacji wodno-kanalizacyjnej.

5. Realizacja remontów i modernizacji budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Kurzętnik posiada lokale mieszkalne poprzedzona będzie ustaleniami współwłaścicieli dotyczącymi zakresu i finansowania prac.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 1. Lokale mieszkalne znajdujące się w mieszkaniowym zasobie gminy będą sukcesywnie sprzedawane na dogodnych warunkach w miarę napływania wniosków od najemców.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkaniowych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 5. 1. Stawki czynszu bazowego z tytułu najmu lokali mieszkalnych w oparciu o poniższe zasady ustala w formie zarządzenia Wójt Gminy Kurzętnik.

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

- brak w lokalu instalacji wodociągowej – 15%
- brak w lokalu instalacji odprowadzającej nieczystości płynne – 15%
- brak centralnego ogrzewania – 20%

3. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu wynosi 50 % stawki bazowej czynszu.

4. Regulacja czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 6. 1. Budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, które nie znajdują się we Wspólnotach mieszkaniowych zarządzane są obecnie w zakresie własnym przez Gminę Kurzętnik.

2. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu Gminy, zlokalizowane w budynkach należących do Wspólnot mieszkaniowych, zarządzane są obecnie przez Zarządców tychże wspólnot.

3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów budynków i instalacji oraz wykonywaniem remontów i modernizacji lokalów i budynków.

4. Mieszkania przy ul. Parkowej 8 zostały oddane w zarząd Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kurzętniku.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość wydatków remontowo – modernizacyjnych w kolejnych latach

§ 7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych programem będą środki pieniężne przewidziane w corocznych budżetach gminy na lata 2023-2027 w tym środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem (czynsze najmu za lokale mieszkalne).

Rozdział 8.

Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową

§ 8. 1. Szacunkowa wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty: eksploatacji, remontów i konserwacji oraz kosztów zarządów nieruchomościami w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rodzaj wydatków	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
Koszty remontów i modernizacji (zł)	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami (zł)	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kurzętnik

§ 9. 1. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być dokonywane na podstawie pisemnego wniosku najemców składanego u wynajmującego.

2. Decyzję w sprawie dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu gminnego podejmuje właściciel tych lokali.

3. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprowadzać się będą do działań doraźnych.

4. Wnioski w sprawie oddania w najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, powinny być składane w Urzędzie Gminy w Kurzętniku.

5. Ostateczną decyzję o przydziale wnioskującemu lokalu podejmuje Wójt Gminy Kurzętnik.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Goniszewski

Uzasadnienie

Opracowanie wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kurzętnik jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy.

Celem wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kurzętnik na lata 2023-2027 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do:

- zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Kurzętnika,
- poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
- określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym,
- zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Aktywna pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Kurzętnika oraz zapewnienie im bytowania w warunkach odpowiadających godności człowieka odbywać się będzie na zasadzie celowości, przejrzystości, sprawiedliwości i efektywności. Skala potrzeb mieszkaniowych i zasady efektywności wymagają stosowania różnorodnych mechanizmów finansowania polityki mieszkaniowej. Cele strategiczne realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie gminy.

Spółeczna polityka mieszkaniowa Gminy Kurzętnik realizowana jest poprzez posiadany mieszkaniowy zasób Gminy. Realizacja zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, odbywać się będzie poprzez poprawę stanu technicznego, utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz analizowanie możliwości najbardziej optymalnego jego wykorzystania.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Goniszewski