

UCHWAŁA NR LXXIX/572/2023
RADY GMINY SZCZYTNO

z dnia 8 grudnia 2023 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczytno
na lata 2024 – 2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.40 z późn. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczytno, na lata 2024-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Szczytno

Zbigniew Woźniak

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SZCZYTNO NA LATA 2024-2029

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwalony „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szczytno ustala się na lata 2024 - 2029” na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725). Zwany w dalszej treści „Program” ma za zadanie stworzyć podstawowe kierunki działania Gminy Szczytno w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczytno wchodzi lokale mieszkalne, wynajmowane na podstawie umowy najmu lokalu, umowy najmu socjalnego lokalu i umowy najmu lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem na mieszkanie chronione.

3. Dla opracowania Programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Szczytno według stanu na dzień 30 listopada 2023 r.

§ 2. Ilekroć w Programie mowa jest o:

1. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Szczytno,
2. Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Szczytno,
3. Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szczytno,
4. Budynku lub lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć budynek lub lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Szczytno,
5. Czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczytno,
6. Stawce bazowej czynszu - należy przez to rozumieć stawkę czynszu przy uwzględnieniu czynników obniżających wartość użytkową lokalu,
7. Dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu przepisów z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych (t.j. z 2023 r., poz. 1335).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Szczytno

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Szczytno, położone w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy oraz w budynkach stanowiących współwłasność (tabela nr 1). Aktualnie Gmina Szczytno posiada 24 lokali mieszkalnych.

Tabela nr 1		
Wielkość i struktura własnościowa mieszkaniowego zasobu Gminy Szczytno		
Mieszkaniowy zasób Gminy Szczytno	Ilość budynków	Ilość gminnych lokali mieszkalnych
		Powierzchnia
Budynki mieszkalne ogółem	14	14
		1.115,36 m ²
Budynki stanowiące wyłączną własność Gminy	6	6
		745,57 m ²

Budynki stanowiące współwłasność	8	8
		369,79 m ²

§ 4. 1. Prognozuje się, iż do końca 2029 roku mieszkaniowy zasób gminy Szczytno ulegnie niewielkim zmianom.

2. Stale wzrasta liczba rodzin oczekujących na mieszkanie, a uwarunkowania społeczno ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki Gminy w zakresie zabezpieczenia najmu socjalnego lokali. W tym celu planuje się pozyskiwać lokale komunalne poprzez zmianę sposobu użytkowania i adaptację lokali użytkowych na mieszkalne. Na podstawie uchwały Nr XLIX/346/2021 Rady Gminy Szczytno z dnia 15 grudnia 2021 roku w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN –Warmia i Mazury spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gmina Szczytno przystąpiła jako współnik do spółki działającej pod nazwą Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN –Warmia i Mazury Sp. z o.o., która powstała z 16 położonych na terenie woj. warmińsko mazurskiego i jednej gminy z woj. pomorskiego. Celem działalności spółki będzie budowa mieszkań na wynajem z możliwością dojścia do własności na preferencyjnych warunkach

3. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Ustalony plan wiąże się z nieprzewidzianymi nagłymi zdarzeniami losowymi (tabela nr 2).

Tabela nr 2						
Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Szczytno						
Zasób mieszkaniowy	Lata					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Lokale mieszkalne	23	22	21	20	19	18
Lokale przeznaczone na najem socjalny	2	2	2	2	2	2
Mieszkania chronione	1	1	1	1	1	1
Ogółem zasób mieszkaniowy	24	23	22	21	20	19
Powierzchnia w m ²	1.115,36	1.043,83	1.006,66	964,65	930,05	863,82

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 5. 1. Gmina Szczytno, wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) przeprowadza okresowe kontrole polegające na sprawdzaniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Szczytno przedstawia tabela nr 3 Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Tabela nr 3			
Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego			
Rok	Stan techniczny budynków oraz lokali		
	Dobry (szt.)	Zadawalający (szt.)	Nie zadowalający (szt.)
2024	24	3	0
2025	23	3	0

2026	22	3	0
2027	21	3	0
2028	20	3	0
2029	19	3	0

2. Plan remontów i modernizacji łączący się ze stanem technicznym budynków i lokali jest następujący:

- a) lata 2024-2029 - stopniowa realizacja w każdym roku - zależna od posiadanych środków finansowych - naprawa pokryć dachowych, ocieplenie budynków, wymiana rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej i wodno-kan.,

3. Gmina Szczytno dążyć będzie do utrzymania zasobów mieszkaniowych w stanie technicznym co najmniej zadowalającym.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 6. 1. W latach 2024 - 2029 planuje się sprzedaż 1 lokalu:

- a) 2024 rok - 1 lokal
- b) 2025 rok - 1 lokal
- c) 2026 rok - 1 lokal
- d) 2027 rok - 1 lokal
- e) 2028 rok - 1 lokal
- f) 2029 rok - 1 lokal

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy realizowane będą zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) oraz uchwałą Nr XXIX/200/05 Rady Gminy Szczytno z dnia 08 marca 2005r w sprawie ustalenia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Szczytno.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 7. 1. Za wynajmowane lokale ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za najem lokalu,
- b) za najem socjalny lokalu.
- c) za najem lokalu chronionego

2. Podwyższenie stawki bazowej czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku, za wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela.

3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu będzie zróżnicowana w zależności od standardu oraz urządzenia mieszkania; przewiduje się następujące zróżnicowanie opłat:

1) stawka bazowa ulega obniżeniu z tytułu występowania następujących czynników:

- a) 15% - mieszkanie bez wody,
- b) 15% - mieszkanie bez kanalizacji,
- c) 10% - mieszkanie bez centralnego ogrzewania,
- d) 5% - mieszkanie bez łazienki,
- e) 5% - mieszkanie bez wc,
- f) 5% - poniżej 2,20 m wysokości.

4. Obniżenie stawki czynszu bazowego może nastąpić z kilku czynników, jednakże kwota obniżenia nie może przekroczyć 50% stawki bazowej.

5. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu wynosi 50% stawki najniższego czynszu, jaki obowiązuje za wynajem lokali mieszkalnych.

6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokali.

7. W czasie trwania stosunku najmu lokalu przyznaje się najemcy prawo do zwrotu poniesionych nakładów na zajmowany lokal, o ile za zgodą i na warunkach określonych przez wynajmującego wykonał w wynajmowanym lokalu roboty budowlane takie jak:

- a) wymiana stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych,
- b) wydzielenie w lokalu pomieszczenia wc lub łazienki,
- c) podłączenie lokalu i wykonanie instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania.

8.1. Określa się wysokość obniżki czynszu wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza następujących wielkości:

Wysokość obniżki czynszu:

L.p.	Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy*	Wysokość obniżki
1.	80% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	10%
2.	60% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	20%
3.	40% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	30%

** przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.*

8.2. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy;

- a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
- b) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
- c) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu, posiadają umowy o najem socjalny lokalu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami

§ 8. 1. Lokale mieszkalne i budynki stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy zarządzane są obecnie przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kamionku spółka z o.o. W okresie realizacji Programu nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym.

2. W budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali, tworzą się wspólnoty mieszkaniowe, lokale stanowiące własność Gminy, będą zarządzane przez zarząd lub Zarządcę nieruchomości.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028

§ 9. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych Programem będą środki pieniężne:

- 1) z budżetu,
- 2) z wpływów uzyskanych z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 3) z opłat uzyskanych z tytułu najmu lokali użytkowych,

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 10. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 4					
Lata objęte Programem	Koszty bieżącej eksploatacji(zł)	Koszty remontów lokali i budynków (zł)	Koszty modernizacji lokali i budynków + koszty inwestycyjne (zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (zł)	Razem (zł)
2024	29 000	8 000	-	11 000	48 000
2025	32 000	10 000	-	12 000	54 000
2026	32 000	10 000	-	12 000	54 000
2027	32 000	10 000	-	12 000	54 000
2028	32 000	10 000	-	12 000	54 000
2029	32 000	10 000	-	12 000	54 000

Rozdział 9.

Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 11. W ramach działań mających na celu poprawę gospodarowania zasobem Gminy planuje się:

- 1) przestrzegać zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) planować corocznie w budżecie Gminy środki na remonty budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, poczynić starania o pozyskanie nowych lokali komunalnych,
- 3) poczynić starania o pozyskanie lokali do zasobu mieszkań, poprzez adaptacje pomieszczeń niemieszkalnych,
- 4) wynajem lokalu mieszkalnych na czas oznaczony od innych właścicieli i podnajmowanie tych lokali z przeznaczeniem na lokale komunalne oraz pomieszczenia tymczasowe.