

**Uchwała Nr XXX/161/2016  
Rady Gminy Grunwald  
z siedzibą w Gierwałdzie  
z dnia 19 października 2016 roku**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Grunwald na lata 2016 – 2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 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 2016 r. poz. 1610 ze zm.) Rada Gminy uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Grunwald na lata 2016 – 2020 stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grunwald.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Ryszard Bala

Załącznik  
do Uchwały nr XXX/161/2016  
Rady Gminy Grunwald  
z dnia 19 października 2016 roku

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRUNWALD NA LATA 2016 – 2020

### Rozdział 1 Cel programu

- § 1. 1. Stworzenie podstawowych zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Grunwald.
2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkaniowej.
3. Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Gminy Grunwald na lata 2016-2020 opracowany został na pięć lat i obejmuje następujące elementy, a mianowicie:
- 1/ prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
  - 2/ analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
  - 3/ planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;
  - 4/ zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
  - 5/ sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
  - 6/ źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
  - 7/ wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne;
  - 8/ opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności :
    - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
    - b) planowaną sprzedaż lokali.

### Rozdział 2

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

§ 2. Zasób mieszkaniowy gminy Grunwald wg stanu na 1 stycznia 2016 r. stanowi 53 lokale mieszkalne w 29 budynkach położonych w miejscowościach: Domkowo, Dylewko, Dylewo, Frygnowo, Gierzwałd, Kiersztanowo, Kitnowo, Korsztyn, Lubianek, Pacółtowo, Pacółtówko, Rychnowo, Stębark, Tymawa, Wróble, Zapieka.

lata	Liczba lokali mieszkalnych (szt)	Pow. użyt. w m <sup>2</sup>	W tym:lokali socjalnych (szt)	Pow. użyt. w m <sup>2</sup>	Stan techniczny dobry (szt)	Stan techniczny średni (szt)	Stan techniczny niezadawalający (szt)
2016	53	2074,01	10	333,98	23	19	11
2017	63	2781,01	10	333,98	25	19	19
2018	63	2781,01	10	333,98	27	19	17
2019	63	2781,01	10	333,98	29	19	15
2020	63	2781,01	10	333,98	31	19	13

### Rozdział 3

#### Remonty i modernizacja

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata

§ 3. 1. Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- stan dobry – lokale nie wymagają remontów;

- stan średni – elementy konstrukcji w stanie dobrym, natomiast inne elementy budynku do naprawy, konserwacji lub wymiany;
- stan niezadawalający – uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku.

2. Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.

Rok	Remonty	Modernizacja
2016	11 886,21	10 000,00
2017	11 886,21	10 000,00
2018	14 000,00	10 000,00
2019	14 000,00	11 600,00
2020	14 000,00	12 400,00

#### **Rozdział 4 Sprzedaż lokali**

§ 4. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy lub współwłasność uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. Działania gminy będą zmierzać w kierunku tworzenia korzystnych warunków nabywania lokali mieszkalnych przez najemców.

lata	2016	2017	2018	2019	2020
Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży	0	1	1	1	1

#### **Rozdział 5 Zasady polityki czynszowej**

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania lokali oraz zapewnić środki na zaplanowane remonty. Stawki czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym zróżnicowane są ze względu na położenie budynku oraz wyposażenie budynku i lokalu w instalację i urządzenia techniczne.

2. Stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, ustala Wójt Gminy na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową:

Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną – 10%;
- lokal wyposażony w instalację c.o. – 10%;
- lokal wyposażony w łazienkę i WC – 20%

Czynniki obniżające stawkę bazową:

- lokal bez urządzeń wodno – kanalizacyjnych 10%;
- lokal bez okna w kuchni – 10%;
- w zależności od wysokości dochodu:

- 10% - gdy średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym;

- 20% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.

**Rozdział 6**  
**Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy gospodarstwa domowego najemcy**

§ 6. Ustala się, że mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Grunwald.

**Rozdział 7**  
**Finansowanie gospodarki mieszkaniowej**

§ 7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych oraz wpływy ze sprzedaży mieszkań.

2. Przychody uzyskane z tytułu najmu dzierżawy obiektów gminnych.

<b>Rok</b>	<b>Wartość w zł</b>
2016	27 357,76
2017	27 357,76
2018	30 000,00
2019	32 000,00
2020	33 000,00

**Rozdział 8**  
**Wysokość wydatków w okresie obowiązywania programu z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi**

§ 8. 1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym.

2. Przewidywane wydatki w latach 2016 - 2020 dotyczące kosztów eksploatacji, zarządzania, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

<b>Rok</b>	<b>Koszty bieżące eksploatacji w zł</b>	<b>Koszty remontów lokali w budynkach w zł</b>	<b>Wydatki inwestycyjne (modernizacja) w zł</b>
<b>2016</b>	5 000,00	11 886,21	10 000,00
<b>2017</b>	5 000,00	11 886,21	10 000,00
<b>2018</b>	5 000,00	14 000,00	10 000,00
<b>2019</b>	5 100,00	14 000,00	11 600,00
<b>2020</b>	5 100,00	14 000,00	12 400,00
<b>Razem:</b>	<b>25 200,00</b>	<b>65 772,42</b>	<b>54 000,00</b>

3. W najbliższych latach gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

**Rozdział 9**  
**Inne działania w kierunku poprawy korzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 9. 1. Z uwagi na fakt, że przeprowadzone prace remontowe i modernizacyjne nie będą miały wpływu na

funkcjonowanie lokali mieszkalnych. Nie będzie potrzeby zapewnienia lokali zamiennych, roboty będą prowadzone etapami.

2. Ze względu na różnorodność zasobów pod względem technicznym, realizacja pozostałych działań wynikać będzie z bieżących potrzeb eksploatacyjnych. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizacje gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprowadzać się będą do działań doraźnych.

### **UZASADNIENIE**

#### **w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grunwald w latach 2016 – 2020.**

Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) nałożyła na Radę gminy obowiązek uchwalenia „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy” (na co najmniej 5 lat).

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.