

**UCHWAŁA NR XIX/106/2019
RADY GMINY ŁUKTA**

z dnia 30 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2020 - 2024 oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Łukta.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 poz. 506 z późn. zmianami) oraz art. 21 ustawy ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182) - **Rada Gminy Łukta uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2020-2024 oraz zasady postępowania w zakresie zaspokajania mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej gminy Łukta.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

1. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2019 roku poz. 1182).

2. Zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Łukta,

3. Wójcie Gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Łukta.

4. Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód określony w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 966).

5. Uchwale – należy przez to rozumieć uchwałę Rady Gminy Łukta z dnia 3 października 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łukta.

**Rozdział 2.
PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU**

§ 3. 1. Prognozowany stan wielkości zasobu przedstawia poniższa tabela; przedstawione wielkości są prognozą na koniec poszczególnych lat, odnoszą się do wielkości zasobu z końca 2019 roku, która wynosiła 16 lokali mieszkalnych ogółem o powierzchni 1007,47 m².

| Rok | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|---------|--------|--------|--------|-------|
| Liczba lokali mieszkalnych | 16 | 12 | 8 | 7 | 5 |
| Lokale socjalne | - | - | - | - | - |
| Ogółem | 16 | 12 | 8 | 7 | 5 |
| Powierzchnia użytkowa w m ² | 1007,47 | 734,54 | 487,65 | 410,05 | 319,5 |

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania. Zasób mieszkaniowy znajduje się zarówno w budynkach będących w całości własnością gminy, jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali. Generalnie należy stwierdzić, iż stan techniczny budynków jest bardzo zły z uwagi na ich wiek i brak w przeszłości przeprowadzania kapitalnych remontów. Aktualną strukturę budynków pod względem ich wieku przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | Wiek budynku - lokalu | % | Ilość lokali | Ilość budynków |
|-----|-----------------------|-----|--------------|----------------|
| 1. | do 50 lat | 19 | 3 | 2 |
| 2. | od 50 – 100 lat | 69 | 11 | 6 |
| 3. | powyżej 100 lat | 12 | 2 | 2 |
| | Razem | 100 | 16 | 10 |

3. Stan techniczny budynków wg corocznych przeglądów technicznych i poszczególnych elementów wskazują na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie remontów elewacji, dachów, remont kominów. W lokalach wykonywane będą roboty związane z wymianą drzwi, części podłóg, oraz inne roboty, które obciążają wynajmującego. Należy przyjąć zasadę, iż we wszystkich budynkach, gdzie pozwolą warunki techniczne, należy odchodzić od ogrzewania piecowego na ogrzewanie z odnawialnych źródeł energii.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBU MIESZKANIOWEGO

§ 4. 1. Analiza struktury wielu budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy, wskazuje, iż 40 % budynków znajduje się w użytkowaniu powyżej 80 lat oraz 20% budynków powyżej 30 lat.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych, remonty dachów.

3. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a nie remontów o charakterze zachowawczym.

4. Sposób wykorzystania planowanych środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje poniższa tabela:

| Lp. | Nazwa zadania | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----|--|------|------|------|------|------|
| 1. | Roboty dekarские | - | 1 | - | 2 | - |
| 2. | Elewacje | - | - | 1 | 1 | - |
| 3. | Klatki schodowe | - | - | - | - | - |
| 4. | Roboty wentylacyjne, kominy | 6 | - | 1 | - | - |
| 5. | Instalacje elektryczne | - | 2 | - | 1 | - |
| 6. | Stolarka budowlana (okna, drzwi, podłogi) | - | - | 2 | - | 1 |
| 7. | Instalacje wodno-kanalizacyjne | - | - | - | - | - |
| 8. | Roboty zdłużskie | - | 1 | 1 | 2 | 1 |
| 9. | Remonty kapitalne | - | - | - | 2 | - |
| 10. | Remonty bud. gospodarczych | 1 | 1 | 1 | 1 | - |

5. W celu utrzymania należytego stanu technicznego budynków ustala się priorytety działań remontowych wynikające z analizy potrzeb, które obejmują w szczególności:

- a) a) termomodernizację budynków ze szczególnym uwzględnieniem dociepleń ścian i dachów,
- b) b) modernizację wentylacji,
- c) c) remont kominów.

6. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 5. 1. Prognozuje się sukcesywną sprzedaż lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach do uzyskania 30 % zasobu mieszkaniowego. W okresie obowiązuje niniejszego programu planuje się sprzedać : w 2020 roku lokale mieszkalne przy ul. Mazurskiej 14 i 16 w Łukcie o pow. łącznej 272,79 m² w 2021 roku lokale mieszkalne przy ul. Warszawskiej 7 w Łukcie o pow. łącznej 246,89 m² w 2022 roku lokal przy ul. Słonecznej 10 w Łukcie o pow. 77,6 m² i w 2023 roku lokal mieszkalny w m. Mostkowo 27/2 i w m. Komorowo 13 o pow. Łącznej 90,55 m². W 2024 roku nie przewiduje się sprzedaży lokali.

2. Zasady sprzedaży lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego reguluje odrębna uchwała Rady Gminy Łukta.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 6. 1. Na pisemny wniosek najemców zajmujących lokale z gminnego zasobu mieszkaniowego stosuje się obniżki czynszu.

2. Do warunku uzasadniającego obniżenie czynszu najmu zalicza się:

a) spełnianie kryterium dochodowego uzasadniającego stosowanie obniżek czynszu określonego uchwałą Rady Gminy Łukta w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych.

3. Ustala się następujące wysokości obniżek czynszu:

| Średni dochód na członka rodziny w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi: | wysokość obniżki |
|--|------------------|
| nie więcej niż 60 % najniższej emerytury | 10 % |
| od 60 % do 100 % najniższej emerytury | 5 % |

§ 7. 1. Stawki czynszu za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy na podstawie zarządzenia, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Do czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu należą:

- a) miejscowość, w której budynek jest położony,
- b) wyposażenie budynku (lokalu) w urządzenia techniczne i instalacje,
- c) ogólny stan techniczny budynku.

2. Podwyższenie czynszu może być dokonane raz w roku.

§ 8. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

1. czynniki podwyższające:

- a. Centralne ogrzewanie w lokalu - 10%
- b. Instalacja wodociągowa w lokalu - 5 %
- c. Instalacja kanalizacyjna w lokalu - 5 %
- d. Lokal z pomieszczeniem na łazienkę - 5 %
- e. Lokal wyposażony w WC - 5 %
- f. Lokal wyposażony w CW - 10%

2. czynniki obniżające:

- a. Lokal w budynku do rozbiórki - 15 %
- b. Lokal w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego - 10 %
- c. Lokal z kuchnią bez bezpośredniego ośw. naturalnego - 5 %
- d. Lokal wspólny - 5 %
- e. WC położone poza lokalem w tym samym budynku - 5 %
- f. WC poza budynkiem - 10 %
- g. Lokal w budynku bez kanalizacji - 10 %
- h. Lokal w budynku z kanalizacją lokalną (szambo) - 10 %
- i. Lokal w budynku bez instalacji wodociągowej - 5 %
- j. Lokal położony w miejscowości bez komunikacji PKS - 10 %

§ 9. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego stanowi 50 % stawki bazowej czynszu.

§ 10. W przypadku najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej lokatorów, za pomieszczenia wspólne najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

§ 11. Czynsz i opłaty za świadczenia jest płatny do 10 każdego miesiąca na rachunek Gminy Łukta.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI

§ 12. Zarządzanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących własność Gminy Łukta wykonywane jest przez Referat Gospodarki Terenowej Urzędu Gminy w Łukcie.

Rozdział 7.
**ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ I WYSOKOŚCI WYDATKÓW
W KOLEJNYCH LATACH**

§ 13. 1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- środki pochodzące z budżetu gminy.

2. Procentowy udział źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

| Źródła finansowania w procentach | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|------|------|------|------|------|
| Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne | 80 | 70 | 70 | 60 | 60 |
| Wpływy z czynszów za lokale użytkowe | 20 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| Razem | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

3. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela:

| Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w % | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|------|------|------|------|------|
| Koszty bieżącej eksploatacji | 20 | 15 | 15 | 10 | 10 |
| Koszty remontów | 70 | 40 | 45 | 60 | 60 |
| Koszty modernizacji lokali i budynków | 0 | 35 | 30 | 20 | 20 |
| Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| Razem | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

4. W okresie objętym programem przewiduje się nieodpłatne przejęcia z zasobu Skarbu Państwa lokale mieszkalne natomiast nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

Rozdział 8.
POPRAWA WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJA GOSPODAROWANIA ZASOBEM

§ 14. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym określa się poniższe zasady jako priorytetowe: 1Gmina Łukta nie zapewnia, ale pomaga członkom wspólnoty samorządowej w ich wysiłkach w uzyskaniu mieszkania, kierując się zasadami ujętymi w odrębnych przepisach. 2Gmina Łukta, podejmuje działania zmierzające do pozyskania nieodpłatnie budynków stanowiących mienie innych podmiotów lub jednostek samorządu terytorialnego, nadające się do adaptacji na lokale. 3Stwarzając atrakcyjne zachęty do wykupu mieszkań komunalnych Gmina Łukta dążyć będzie do dokonania sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach, w których udział gminy w częściach wspólnych nieruchomości jest niższy niż 30 %.

Rozdział 9.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łukta

§ 16. 1. Traci moc uchwała Rady Gminy Łukta z dnia 29 stycznia 2015 r. Nr IV/16/2015 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2015 - 2019 oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Łukta.

2. Do dnia wejścia w życie zarządzenia Wójta Gminy Łukta w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, obowiązują stawki czynszu określone w dotychczas obowiązujących przepisach.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Marta Drozdowska