

**UCHWAŁA NR XXXVI/270/2017
RADY GMINY JEŻEWO**

z dnia 8 grudnia 2017 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jeżewo na lata
2018-2022**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.¹⁾) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jeżewo na lata 2018-2022 zawarty w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeżewo.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXII/164/2012 Rady Gminy w Jeżewie z dnia 14 grudnia 2012 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jeżewo na lata 2013-2017.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

Grzegorz Ziółkowski

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1442, 1529.

**Wieloletni Program Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jeżewo na lata 2018-2022**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest podstawą realizacji zadania własnego gminy związanego z tworzeniem warunków oraz zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych.

I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Jeżewo wg. stanu na dzień 30.11.2017 r. to 15 mieszkań zlokalizowanych w 8 budynkach.

2. W dwóch z budynków znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy wydzielono dwa lokale z przeznaczeniem na lokale socjalne.

3. W okresie objętym programem, Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań. Ewentualne zwiększenie zasobu mieszkaniowego związane będzie z adaptacją na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych.

4. Lokale mieszkalne zostały wynajęte lokatorom na podstawie umów najmu. Wójt Gminy Jeżewo zawarł 12 umów na czas nieokreślony oraz 1 umowę na czas określony.

5. Według stanu na dzień 30.11.2017 r. niezamieszkane są dwa mieszkania pod adresami Ciemniki 13 oraz Czersk Świecki 39.

6. Prognozowana wielkość zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach objętych programem została przedstawiona w poniższej tabeli.

Rok (stan na koniec roku)	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba lokali mieszkalnych	14	14	14	14	14
Liczba budynków	7	7	7	7	7

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Jeżewo jest w większości zadowalający. Inwestycje poniesione w poprzednich latach, a także sprzedaż lokali wpłynęły na poprawę ogólnego stanu zasobu mieszkaniowego. Najniższy standard ma lokal zlokalizowany w Osłowie 33.

2. Budynki będące w zasobie wymagają podjęcia robót remontowych związanych z unowocześnieniem instalacji grzewczej oraz ociepleniem. Przewiduje się także prace związane z remontem klatek schodowych, wymianą stolarki okiennej i drzwiowej.

3. Za najważniejsze zadania należy uznać remonty związane z wymogami bezpieczeństwa dla życia i zdrowia mieszkańców tj. m.in. drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych, instalacji grzewczej i elektrycznej.

4. W oparciu o analizę potrzeb i posiadane środki finansowe opracowywane będą plany remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego. Decyzje w sprawach remontów budynków podejmuje Wójt Gminy.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określa uchwała Rady Gminy.

2. Wolne samodzielne lokale mieszkalne, które nie podlegają oddaniu w najem, będą przeznaczone do sprzedaży.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy prowadzona będzie z urzędu lub na wniosek zainteresowanego lokatora po spełnieniu warunków wynikających z zasad sprzedaży.

4. Sprzedaż następować będzie łącznie ze sprzedażą albo oddaniem w wieczyste użytkowanie ułamkowej części gruntu, niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynku.

5. Preferowana będzie sprzedaż lokali w tych budynkach, gdzie w wyniku sprzedaży cała nieruchomość przestanie podlegać administrowaniu przez Urząd Gminy.

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

7. Lokale mieszkalne planowane do sprzedaży w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Rok	Miejscowość, ulica, nr domu	Liczba lokali
2018	Oślowo 33	1
2019	-----	---
2020	-----	---
2021	-----	---
2022	-----	---

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Wójt Gminy Jeżewo zarządzeniem ustala maksymalną stawkę miesięczną czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonego przez Wojewodę Kujawsko – Pomorskiego.

2. O obniżeniu czynszu decyduje Wójt Gminy Jeżewo po rozpatrzeniu pisemnego wniosku, złożonego przez osobę zainteresowaną.

3. Czynsz może zostać obniżony:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód nie przekracza 50% najniższej emerytury,
- b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód przekracza 50% i nie przekracza 60% najniższej emerytury,
- c) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód przekracza 60% i nie przekracza 70% najniższej emerytury;

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury,
- b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 30% i nie przekracza 40% najniższej emerytury,
- c) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 40% i nie przekracza 50% najniższej emerytury.

4. Obniżki czynszu nie mogą być stosowane wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz wobec osób zajmujących lokale socjalne wydzielone z gminnego zasobu mieszkaniowego. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.

5. W przypadku, gdy utrzymuje się niski dochód w gospodarstwie domowym, potwierdzony odpowiednimi dokumentami, można udzielić obniżki czynszu na kolejne 12 miesięcy. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu.

V. 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

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy wykonuje Wójt Gminy Jeżewo za pośrednictwem pracownika prowadzącego sprawę gospodarki mieszkaniowej.

2. Przy wykonywaniu zarządzania lokalami mieszkalnymi przyjmuje się następujące zasady:

- 1) należy przestrzegać przepisów prawnych obowiązujących w zakresie zarządzania nieruchomością i najmu lokali.
- 2) od najemców zasiedlających lokale mieszkalne nie pobiera się kaucji.
- 3) wobec najemców zalegających z opłatami czynszu i innymi opłatami przyjmuje się następujący tok postępowania:
 - a) wzywa się pisemnie najemcę do zapłaty po upływie 2-ch miesięcy zalegania z opłatami,
 - b) po nieskutecznym wezwaniu, proponuje się spisanie ugody o spłacie zadłużenia w ratach, a w przypadku nie podpisania ugody przez zadłużonego najemcę należy przesłać propozycję ugody podpisaną jednostronnie przez zarządzającego,
 - c) przed podpisaniem ugody, przy ustalaniu wielkości rat ustala się przyczynę powstania zadłużenia, proponuje się zamianę mieszkania o niższym czynszu, a informacje o powyższym należy spisać w załączniku do ugody,
 - d) po 3 miesięcznym okresie nie wykonywania zapisów ugody wypowiada się najem z zachowaniem okresu wypowiedzenia zgodnie z ustawą o ochronie lokatorów,
 - e) przy nieskutecznym wypowiedzeniu sprawę kieruje się na drogę postępowania sądowego.

3. Najemcy, zalegającemu z zapłatą czynszu, który dobrowolnie zamienił się na lokal mniejszy lub o niższym standardzie wskazany przez Gminę i spłacił 50% zaległości czynszowej zgodnie z zawartą z Wójtem ugodą, można umorzyć do 50% zaległości.

4. Najemcy, zalegającemu z zapłatą czynszu, który dobrowolnie zamienił się na lokal mniejszy lub o niższym standardzie wskazany przez Gminę i spłacił 50% zaległości czynszowej zgodnie z zawartą z Wójtem ugodą, można umorzyć do 100% odsetek naliczonych z tytułu nie terminowego regulowania czynszu.

5. Najemcy, zalegającemu z zapłatą czynszu, który spłacił zaległości zgodnie z zawartą z Wójtem ugodą można umorzyć do 75% odsetek naliczonych z tytułu nie terminowego regulowania czynszu.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne,
- b) wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność gminy,
- c) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

Planowane przychody uzyskiwane z tytułu najmu i sprzedaży budynków gminnych.

Rok	Wartość w tys. zł
2018	24
2019	24
2020	24
2021	24
2022	24

2. Przyjmuje się, że gospodarka mieszkaniowa może być finansowana w formie dotacji z budżetu państwa oraz w formie dotacji, pożyczek i kredytów z zewnętrznych źródeł finansowych.

VII. Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Rok	Koszty bieżące eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów lokali w tys. zł	Wydatki inwestycyjne w tys. zł
2018	15	40	---
2019	15	40	---
2020	15	40	---

2021	15	40	---
2022	15	40	---

VIII. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Gmina Jeżewo podejmie działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:

- a) dokonywanie zamian lokali o większej powierzchni na mniejszą w przypadkach gdy w lokalach większych zamieszkuje mniejsza liczba osób,
- b) dokonywanie zamiany lokali zadłużonych na mniejsze lub socjalne,
- c) dokonywanie (w przypadkach możliwych) podziału lokali większy na samodzielne mniejsze,
- d) urealnienie opłat za lokale mieszkalne,
- e) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na przebudowę, rozbudowę adaptacje budynków i pomieszczeń pozyskanych od różnych podmiotów z przeznaczeniem na pozyskanie lokali mieszkalnych.
- f) przygotowanie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

Ustalone potrzeby remontowe i plany remontów wykazują, że nie zachodzi potrzeba wyłączenia lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

Grzegorz Ziółkowski

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami art. 21 ust 1 pkt. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego Rada Gminy uchwała Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. Przedkładana uchwała zawiera wszystkie wymagane ustawą elementy programu i będzie obowiązywała przez kolejne 5 lat. Dotychczas obowiązująca uchwała podjęta była w 2012 roku i straci swoją moc, dlatego zaistniała konieczność podjęcia kolejnej uchwały regulującej zagadnienia gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Ziółkowski