

**UCHWAŁA NR XLVIII/366/2018
RADY GMINY W KOZŁOWIE**

z dnia 2 lutego 2018 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Kozłowo na lata 2018-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2017.1875 z późn. zm) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.2016.1610 t.j.) Rada Gminy w Kozłowie uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozłowo na lata 2018-2023 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kozłowo.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Alicja Eidtner

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozłowo na lata 2018-2023

Rozdział 1.

Wprowadzenie

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozłowo jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610 t.j.). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowym mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Kozłowo zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

Postanowienia ogólne

§2. Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozłowo na lata 2018-2023.

§3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozłowo na lata 2018-2023 określony w niniejszej uchwale,

2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Kozłowo

3) ustawie o ochronie praw lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy Cywilnego (Dz.U.2016.1610 t.j.)

2. Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Kozłowo w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2018-2023

§4. Zasób mieszkaniowy Gminy Kozłowo składa się z następujących lokali mieszkalnych:

1. Liczba lokali ogółem – 42 (położonych w miejscowości Kozłowo, Rogóz, Wola, Pielgrzymowo, Januszkowo, Dziurdzewo, Szkudaj, Górowo, Szkotowo, Szymany, Sławka Wielka, Wierzbowo, Bartki.

2. Liczba lokali socjalnych – 16.

3. Liczba lokali mieszkalnych – 26.

§5. W latach 2018-2023 wielkość zasobu może ulec zmianie w szczególności poprzez: adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne, nabycie lokalu, zbycie lokalu, przejęcie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu.

Prognozuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy na rzecz najemców w latach obowiązywania programu będzie kształtowała się na następującym poziomie:

a) w roku 2018 – 3 lokale

b) w roku 2019 – 2 lokale

c) w roku 2020 – 2 lokale

d) w roku 2021 – 3 lokale

e) w roku 2022 – 2 lokale

f) w roku 2023 – 2 lokale

§6. W 2018r. planowane jest przekazanie 1 lokalu mieszkalnego w trwały zarząd dla Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kozłowie z przeznaczeniem na mieszkanie chronione.

§7. Stan techniczny wymienionych w par. 4 lokali mieszkalnych jest średni. Wiele wymaga remontów i modernizacji, które będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków. Stan techniczny lokali będzie w kolejnych latach ulegał polepszeniu.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji stanu technicznego budynków i lokali

§8. 1. W latach 2018-2023 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie Gminy.

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania.

3. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy Kozłowo po zapoznaniu się ze zgłoszeniami lokatorów oraz pracownika ds. budownictwa.

4. Plan remontów:

Zakres remontu	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wymiana pokryć dachowych	-	1	-	1		1
Remonty instalacji	-	1	1	1	1	1
Roboty elewacyjne, docieplenia	-	1	1	-	1	-

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§9. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) za lokale mieszkalne

2) za lokale socjalne

§10. 1. Czynsze za lokale mieszkalne i socjalne opłacają Najemcy lokali stanowiących zasób Gminy Kozłowo wg stawki naliczonej za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Wójt Gminy ustala stawkę bazową - maksymalna za 1m² powierzchni użytkowej, która będzie stosowana dla lokali o pełnym standardzie wyposażonych w centralne ogrzewanie i instalacje wodno-kanalizacyjną.

3. Dla lokali o niższym standardzie czyli o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do lokali o pełnym standardzie wyposażenia obowiązują obniżone stawki czynszu proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę bazową - maksymalną.

Ustala się następujący wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do lokalu o najwyższym standardzie wyposażenia oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej:

1) dla lokali, które nie posiadają centralnego ogrzewania obniża się stawkę bazową o 5%

2) dla lokali bez instalacji wody obniża się stawkę bazową o 10%

3) dla lokali z instalacją wody bez łazienki i bez c.o. obniża się stawkę bazową o 10%

4) dodatkowo stawkę bazową obniża się o 5% gdy lokale położone są poza miejscowością Kozłowo

4. Zmiany wysokości czynszów odbywać się będą zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów. Wysokość czynszu dla lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Kozłowo ustala Wójt Gminy, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawa o ochronie praw lokatorów.

5. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu niezależnych od właściciela tj. dostawę energii, wody, odbiór ścieków i odpadów.

Rozdział 6.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018-2023

§11. 1. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Kozłowo, z wyłączeniem lokali socjalnych, mogą być sprzedawane na wniosek najemcy za zgodą Rady Gminy Kozłowo, z uwzględnieniem przysługującego najemcy pierwszeństwa wykupu wynajmowanego lokalu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kozłowo odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy w Kozłowie.

Rozdział 7.

Sposób i zasady zarządzania lokalami

§ 12. 1. Zarządzanie dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

1) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy w Kozłowie zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kozłowo

2) przydzielanie mieszkań socjalnych

3)bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie Gminy

4)bieżące administrowanie zasobem mieszkaniowym

2. Gmina z uwagi na ograniczoność środków na rozwój budownictwa mieszkaniowego nie przewiduje zmian w sposobie zarządzania lokalami.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2023 oraz wysokość wydatków

§13. 1 Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Kozłowo niezbędne są środki na ten cel.

2. Głównym źródłem finansowania będą wpływy z tytułu najmu oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy.

3. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określane corocznie w uchwale budżetowej.

Rozdział 9.

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

§14.1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz od zgody Rady Gminy na sprzedaż poszczególnych lokali.

3. Inne działania Gminy, mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez:

1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,

2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 10.

Zakończenie

Ustawa o ochronie praw lokatorów ustaliła prawa chroniące lokatorów. W Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozłowo na lata 2018-2023 prawa lokatorów wynikające z powyższej ustawy zostały uwzględnione. Szereg zadań nałożonych na gminy przedmiotową ustawą jest trudne do realizacji dla Gminy Kozłowo z uwagi na brak środków finansowych na rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego i tym samym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin wnioskujących o przydział mieszkania.