

Uchwała Nr XXXIII / 187 / 2022

Rady Gminy Godkowo

z dnia 30 marca 2022 roku

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Godkowo na lata 2022-2026”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 w związku z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 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 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) Rada Gminy Godkowo uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Godkowo na lata 2022-2026” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Godkowo.

§ 3

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

Przewodniczący Rady Gminy Godkowo

Tomasz Borkowski

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Godkowo
na lata 2022-2026**

Rozdział I

Wprowadzenie

§ 1

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Godkowo jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. z późn. zm.). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych 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 Godkowo zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział II

Postanowienia ogólne

§ 2

Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Godkowo na lata 2022-2026 .

§ 3

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Godkowo na lata 2022-2026;
 - 2) Mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Godkowo;
 - 3) Ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.).
2. Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Godkowo w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział III

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 4

Zasób mieszkaniowy Gminy Godkowo składa się z następujących lokali mieszkalnych i socjalnych:

Lp.	Obręb	Powierzchnia w m ²	Ilość pomieszczeń
1	Burdajny	36,30	pokój, kuchnia, łazienka
2	Burdajny*	40,80	pokój, kuchnia, łazienka
3	Dobry	79	3 pokoje, kuchnia, łazienka
4	Dobry	68	3 pokoje, kuchnia, łazienka
5	Dobry	44,60	pokój, kuchnia, przedpokój
6	Dobry	83,47	5 pokoi, kuchnia, łazienka, sień korytarz
7	Dobry	43	pokój, kuchnia, łazienka, korytarz
8	Grużajny	46,40	3 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
9	Grądkki	45	2 pokoje, przedpokój, piwnica
10	Gwiżdżiny *	40,40	pokój, kuchnia
11	Lesiska	57,50	pokój, kuchnia, przedpokój, weranda
12	Lesiska	49,80	pokój, kuchnia, przedpokój
13	Lesiska	57	2 pokoje, kuchnia, sień
14	Lesiska	40,40	2 pokoje, kuchnia, sień
15	Łępno	43,50	2 pokoje, kuchnia, korytarz, piwnica
16	Łępno	43,70	pokój, kuchnia, przedpokój
17	Podągi	56,70	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka
18	Podągi	21,20	Pokój, kuchnia, łazienka, przedpokój
19	Skowrony	55	2 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz
20	Stary Cieszyn	56	2 pokoje, kuchnia, korytarz
21	Stojpy	49,20	2 pokoje, kuchnia, łazienka, spiżarka, przedpokój
22	Szymbory	42,15	pokój, kuchnia, sień

* lokal socjalny

§ 5

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco:

- 1) Stan 5 lokali można określić jako dobry,

- 2) Stan 6 lokali można określić jako średni,
- 3) Stan 11 lokali można określić jako zły wymagający remontu.

§ 6

Na lokale socjalne może być przeznaczony lokal mieszkalny nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny wyposażony w nie więcej urządzeń technicznych niż: piec grzewczy, instalację wodną i kanalizacyjną.

Rozdział IV

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

§ 7

1. W latach 2022-2026 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 budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.
2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznych budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania.
3. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy Godkowo po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów.
4. Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela:

Rok	Remonty	Modernizacja
2022	7.000,00	5.000,00
2023	5.000,00	5.000,00
2024	1.000,00	5.000,00
2025	5.000,00	5.000,00
2026	2.000,00	5.000,00

Rozdział V

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022 – 2026

§ 8

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

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

Rok	Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży
2022	1
2023	1
2024	1
2025	1
2026	1

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

§ 9

1. Zarządzanie dotyczy całości polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- 1) wynajmowanie mieszkań zgodnie z zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Godkowo;
- 2) przydzielanie mieszkań socjalnych będących w dyspozycji Wójta;
- 3) bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy.

2. Koszt utrzymania, remontów i eksploatacji budynków i lokali jest proporcjonalny w stosunku do uiszczanego czynszu za wynajmowany lokal mieszkalny lub użytkowy.

3. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Godkowo, ustala się stawki czynszu za 1 m² z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową tj. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacyjne.

4. Dla lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby, o których mowa w art. 30 ust. 1 i 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 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) ustala się stawkę bazową w czynszu w wysokości 3 % jego wartości odtworzeniowej z uwzględnieniem czynników obniżających jego wartość użytkową.

5. 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 15 %;
- 2) dla lokali, które nie posiadają ciepłej wody obniża się stawkę bazową o 10%;
- 3) dla lokali, które nie posiadają łazienki obniża się stawkę bazową o 5 %;
- 4) dla lokali, które nie posiadają w.c. obniża się stawkę bazową o 5%;

- 5) dla lokali, które nie posiadają bieżącej wody obniża się stawkę o 5%;
- 6) dla lokali o złym stanie technicznym: ciemna kuchnia, suterena, poddasze, ścięte ściany, za każdy z czynników obniża się stawkę o 5%;
- 7) Ogólny wskaźnik obniżający stawkę bazową nie może przekroczyć 50 %.
6. W mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych wprowadza się niezależne od czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do lokalu o najwyższym standardzie wyposażenia obniżki czynszu dla najemców o niskich dochodach.
7. Na wniosek najemcy o niskich dochodach stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:
- 1) zawarł umowę najmu na czas nieokreślony;
 - 2) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu;
 - 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. 2021 r., poz. 2021).
8. Kwotę obniżki czynszu różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i wynosi:
- 1) obniżka czynszu o 20 %, gdy:
 - a) miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 80 % najniższej emerytury;
 - b) miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 50 % najniższej emerytury;
9. Zmiany wysokości czynszów odbywać się będą zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.).
10. Wysokość czynszu dla lokali należących do mieszkaniowego zasobu ustala Wójt Gminy, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.).
11. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Godkowo w drodze zarządzenia z uwzględnieniem Uchwały Rady Gminy w Godkowie w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Godkowo na lata 2022-2026”.

Rozdział VII

Sposób i zasady zarządzania lokalami

§ 10

1. Lokalami mieszkalnymi i budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy zarządza Wójt Gminy Godkowo.

2. Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy nie przewiduje się zarządzania tymi lokalami przez zakład budżetowy bądź spółkę prawa handlowego, powołane lub utworzone w tym celu przez gminę.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026

§ 11

1. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych, ze sprzedaży lokali oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Godkowo.

2. Przewidywane przychody uzyskane z tytułu najmu lokali mieszkalnych:

Rok	Przychody w zł
2022	15.400,00
2023	16.000,00
2024	16.000,00
2025	16.000,00
2026	16.000,00

Rozdział IX

Wysokość wydatków w okresie obowiązywania programu, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 12

1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne jest dokonanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.

2. Szacunkową wysokość wydatków w kolejnych latach objętych programem z podziałem na koszty eksploatacji, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów lokali mieszkalnych w zł	Wydatki inwestycyjne (modernizacja) w zł
2022	1.000,00	1.000,00	0,00
2023	1.000,00	5.000,00	5.000,00
2024	1.000,00	1.000,00	5.000,00
2025	1.000,00	5.000,00	5.000,00

2026	1.000,00	2.000,00	5.000,00
------	----------	----------	----------

Rozdział X

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

§ 13

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.
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,
 - 3) coroczne planowanie w budżecie gminy środki niezbędne na remonty posiadanych lokali mieszkalnych,
 - 4) systematyczne starania o pozyskanie dodatkowych lokali mieszkalnych i socjalnych,
 - 5) w przypadku braku w gminnym zasobie mieszkaniowym wolnych lokali socjalnych Gmina może wynajmować lokale socjalne od prywatnych właścicieli.

Raport z głosowania nad Uchwałą Nr XXXIII/187/2022 w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Godkowo na lata 2022-2026”

		GŁOSOWAŁO:	13				
		głosowało ZA:	13				
		głosowało PRZECIW:	0				
		WSTRZYMAŁO się:	0				
LP.	Nazwisko i Imię			jak głosował			
1	Adamczyk Ewa			głosował ZA			
2	Białobrzęski Radosław			głosował ZA			
3	Borkowski Tomasz			głosował ZA			
4	Ciarciński Paweł			głosował ZA			
5	Drysiak Przemysław			nieobecny			
6	Dyl Konrad			głosował ZA			
7	Knyżewski Robert			głosował ZA			
8	Łapka Ryszard			głosował ZA			
9	Korwel Renata			głosował ZA			
10	Niska Lilianna			głosował ZA			
11	Rudnik Wiesław			głosował ZA			
12	Rzepka Elżbieta			głosował ZA			
13	Świstak Wiesław			głosował ZA			
14	Tomaszewska Helena			głosował ZA			
15	Złomańczuk Marcin			nieobecny			