

PROJEKT

Uchwała Nr
Rady Gminy Sorkwity
z dnia.....

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sorkwity na lata 2022 –2026".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 art. 40 ust. 1 oraz 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) i art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) Rada Gminy Sorkwity uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sorkwity na lata 2022 – 2026” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sorkwity.

§ 3.

Traci moc uchwała nr XXVI/176/2017 Rady Gminy Sorkwity z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sorkwity na lata 2017 – 2021”, zmieniona uchwałą nr XXIX/194/2017 Rady Gminy Sorkwity z dnia 27 czerwca 2017 r.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie gminy Sorkwity.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SORKWITY NA LATA 2022- 2026

„Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sorkwity na lata 2022-2026” zwanym w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sorkwity oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sorkwity na lata 2022 – 2026 został opracowany stosownie do postanowień art. 21 i art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U. z 2010 r., poz. 611 ze zm.).

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1.Celem „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sorkwity na lata 2022- 2026” jest:

- a) zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy,
- b) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,
- c) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy,

2.Realizacja celów określonych w ust. 1 nastąpi w szczególności poprzez:

- a) pozyskiwanie środków pochodzących z Unii Europejskiej oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację związaną z budownictwem mieszkaniowym
- b) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy,
- c) racjonalizację gospodarki czynszowej poprzez urealnienie czynszu.

3.Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmuje w szczególności :

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sorkwity w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- c) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach,
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu,
- e) 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,

f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,

g) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne,

h) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 2.

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sorkwity na dzień podjęcia uchwały, stanowi 16 lokali w tym 3 lokale socjalne w 12 budynkach.

2. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Sorkwity na dzień podjęcia uchwały przedstawia się następująco:

Lp.	Miejscowość	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m²)
1.	Burszewo	Budynek mieszkalny nr 2	1	40,50
2.	Choszczewo	Budynek mieszkalno - oświatowy nr 62	1	61,72
3.	Choszczewo	Budynek mieszkalny nr 7	1	45,50
4.	Maradki	Budynek mieszkalny nr 5	1	16,92
5.	Kozłowo	Budynek mieszkalny nr 15	1	46,62
6.	Szymanowo	Budynek mieszkalny nr 15	1	52,00
7.	Sorkwity	Budynek mieszkalny ul. Szkolna nr 4	1	66,17
8.	Sorkwity	Budynek ośrodek kultury ul. Szkolna nr 3	1	31,28
9.	Sorkwity	Budynek ośrodek zdrowia ul. Szkolna Nr 2	1	96,52
10.	Sorkwity	Budynek mieszkalny ul. Olsztyńska nr 15	1	38,00
11.	Warpuny	Budynek mieszkalny ul. Robotnicza nr 1	2	83,28
12.	Zyndaki	Budynek mieszkalno-oświatowy nr 2	1	61,55

3. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi: 640,06 m².

3. Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawionych powyżej przedstawia się następująco:

Lp.	Miejscowość	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m2)	Stan techniczny
1.	Burszewo	Budynek mieszkalny nr 2	1	40,50	Średni – woda z wodociągu, szambo, c.o. lokalne
2.	Choszczewo	Budynek mieszkalno - oświatowy nr 62	1	61,72	Dobry - woda z wodociągu c.o. lokalne, szambo
3.	Choszczewo	Budynek mieszkalny nr 7	1	45,50	Średni - woda z wodociągu c.o. lokalne, szambo
4.	Maradki	Budynek mieszkalny nr 5	1	16,92	Dobry - woda z wodociągu c.o. lokalne, szambo
5.	Kozłowo	Budynek mieszkalny nr 15	1	46,62	Średni - woda z wodociągu c.o. lokalne, szambo
6.	Szymanowo	Budynek mieszkalny nr 15	1	52,00	Zły - woda z wodociągu c.o. lokalne, szambo
7.	Sorkwity	Budynek mieszkalny ul. Szkolna nr 4	1	66,17	Dobry - woda z wodociągu c.o. sieć, c.w. sieć, kanalizacja sieć
8.	Sorkwity	Budynek ośrodek kultury ul. Szkolna nr 3	1	31,28	Dobry - woda z wodociągu c.o. sieć, c.w. sieć, kanalizacja sieć
9.	Sorkwity	Budynek ośrodek zdrowia ul. Szkolna nr 2	2	96,52	Dobry - woda z wodociągu c.o. sieć, c.w. sieć, kanalizacja sieć
10.	Sorkwity	Budynek mieszkalny ul. Olsztyńska nr 15	1	38,00	Dobry - woda z wodociągu c.o. lokalne, kanalizacja sieć
11.	Warpuny	Budynek mieszkalny ul. Robotnicza nr 1	2	83,28	Dobry - woda z wodociągu c.o. lokalne, kanalizacja sieć
12.	Zyndaki	Budynek mieszkalno-oświatowy nr 2	2	61,55	Dobry - woda z wodociągu c.o. lokalne, kanalizacja sieć

4. W latach 2022 – 2026 na podstawie złożonych wniosków na lokale komunalne i na podstawie orzeczonych wyroków eksmisyjnych z obowiązkiem dostarczenia lokalu socjalnego planuje się powiększyć ilość lokali zgodnie z poniższą tabelą,

rok	Lokale mieszkalne w szt.	Lokale socjalne w szt.
2022	0	0
2023	0	0
2024	0	1
2025	0	0
2026	4	2

5. Gmina Sorkwity realizuje potrzeby mieszkaniowe w ramach posiadanego zasobu.

6. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Sorkwity z podziałem na lata 2022-2026:

rok	Ogółem lokali mieszkalnych	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne
2022	16	3	13
2023	15	3	12
2024	14	3	11
2025	13	3	10
2026	12	3	9

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków wykazuje konieczność poprawy stanu technicznego około 70% ogólnego stanu zasobów mieszkaniowych.

1. Zasoby mieszkaniowe gminy w większości znajdują się w budynkach, który stan techniczny należy określić jako średni. Stąd wynika konieczność przeprowadzania remontów, modernizacji i dostosowania budynków do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych .

2. Celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom.

Za priorytetowe uznaje się następujące prace:

a) remont dachu, naprawy pokryć dachowych, obróbek blacharskich i kominów,

b) naprawa instalacji elektrycznej ,

c) wymiana i naprawa stolarek okiennej i drzwiowej

d) odnowienia i naprawy elewacji

3. W latach 2022-2026 planowana jest stopniowa realizacja remontów w każdym roku – zależna od posiadanych środków finansowych

4. W każdym roku objętym Programem planuje się remont 2 budynków mieszkalnych.

5. Remonty i modernizacja lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy mogą być dokonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim ustaleniu z Wójtem Gminy zasad rozliczania kosztów ponoszonych przez lokatorów (najemców) na remonty i modernizacje lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022-2026.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonuje się na podstawie uchwały Nr XXVII/202/2021 Rady Gminy w Sorkwicach z dnia 26 marca 2021 roku w sprawie: określenia zasad gospodarki zasobem nieruchomości stanowiących własność Gminy Sorkwity (Dziennik Urzędowy Woj. Warmińsko –Mazurskiego z dnia 21.04.2021 r. poz.1456).

2. Na gminny zasób mieszkaniowy w 2021 roku składa się 13 mieszkań.

W latach 2022 –2026 planuje się sprzedaż mieszkań:

- 2022 roku - 1 lokal
- 2023 roku - 1 lokal
- 2024 roku - 1 lokal
- 2025 roku - 1 lokal
- 2026 roku - 1 lokal

Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali z zasobów mieszkaniowych zależy przede wszystkim od złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Wójt Gminy Sorkwity w drodze zarządzenia ustala stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sorkwity, nie częściej niż jeden raz w roku,
2. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosić będzie połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Sorkwity.
4. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. Wójt Gminy określając stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest obowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali:

a) wyznacza się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

- lokal położony w miejscowościach Rybno, Warpuny i Stary Gieląd – 10 %
- lokal położony w miejscowościach Borowe, Choszczewo, Gizewo, Maradki, Kozłowo, Burszewo, Szymanowo, Zyndaki i Stama– 20 %

stosuje się maksymalną zniżkę stawki bazowej czynszu do -20%

b) wyznacza się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu

- lokal wyposażony w wodę -10%

- lokal wyposażony w wodę, wc i kanalizację -25%
 - lokal wyposażony w wodę, wc, kanalizację i c.o. lokalne -55%
 - lokal wyposażony w wodę, wc, kanalizację i c.o. z sieci - 80%
 - lokal wyposażony w wodę, wc, kanalizację i c.o. i c.w. z sieci -100%
- stosuje się maksymalną zwyżkę stawki bazowej czynszu do -100%**

6. Jednostkową stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się w oparciu o stawkę bazową i wynik zsumowania wszystkich wielkości obniżających i podwyższających tę stawkę z tytułu czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.
7. Opłaty za lokale mieszkalne, w zasobach mieszkaniowego zasobu gminy Sorkwity o tych samych walorach, powinny być porównywalne.
8. Wynajmujący na wniosek najemcy może stosować obniżki czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi:
 - 1) przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 0% do 50% najniższej emerytury czynsz można obniżyć maksymalnie o 20%.
 - 2) przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 50% do 80% najniższej emerytury czynsz można obniżyć maksymalnie o 10%.
9. Określenie dochodu, najniższej emerytury oraz gospodarstwa domowego następuje w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
10. Obniżki czynszu następują według procedury zawartej w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sorkwity oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

1. Ustala się następujące podstawowe i strategiczne zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:
 - należy utrzymać, a tam gdzie zachodzi konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
 - mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu ograniczonego do mieszkańców Gminy Sorkwity.
2. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób pośredni za pomocą Spółki z o.o. ze 100% udziałem Gminy, ale przewiduje się w kolejnych latach (w miarę dokonywanych sprzedaży lokali mieszkalnych), że zarząd lokali będzie wykonywany przez wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych
- b) przychody z tytułu najmu lokali użytkowych
- c) część przychodu z tytułu sprzedaży lokali gminnych
- d) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodu Gminy Sorkwity
- e) dotacje z budżetu Państwa
- f) inne środki (np. kredyty, fundusze dopłat i darowizny)

2. Prognoza dotycząca źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026

Lata objęte programem	Środki własne budżet gminy (w zł)	Wpływy z czynszów (w zł)	Dotacje (w zł)	Razem (w zł)
2022	6.000	36.000	-	42.000
2023	5.000	30.000	5.000	40.000
2024	5.000	25.000	5.000	35.000
2025	4.000	20.000	-10.000	34.000
2026	8.000	15.000	-10.000	33.000

Rozdział 8

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowy zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne.

Wysokość wydatków w roku 2021 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne oraz wpływy z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynosiły:

- wpływy z gospodarki mieszkaniowej wynosiły 44.560,16 zł w tym z lokali mieszkalnych 40.179,03 zł,
- wydatki na remonty w kwocie 12.059,59 zł,
- wydatki związane z kosztami zarządu nieruchomościami wchodzącymi w mieszkaniowy zasób gminy wyliczane dla ZGK Warpuny na podstawie umowy wykonawczej w zamian za rekompensatę miesięczną w kwocie 1486,71 zł brutto x 12 miesięcy daje kwotę 17 840,52 zł i wydatki związane z kosztami zarządu i funduszu remontowego dla wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się gminne lokale mieszkalne na kwotę 5.368,10 zł.

W latach następnych w związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych (zgodnie z rozdziałem 4 niniejszego programu) zmniejszać się będą wysokości wydatków związanych z kosztami zarządu nieruchomości.

W związku z powyższym przewiduje się następujące kwoty :

Lata objęte programem	Bieżąca eksploatacja (w zł)	Remonty i modernizacje (w zł)	Razem (w zł)
2022	22.000	20.000	42.000
2023	21.000	19.000	40.000
2024	20.000	15.000	35.000
2025	19.000	15.000	34.000
2026	18.000	15.000	33.000

Rozdział 9

Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem:

- 1) przestrzegać zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań,
- 3) planować corocznie w budżecie gminy środki na remonty budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 4) poczynić starania o pozyskanie lokali socjalnych
- 5) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 6) pozyskiwać zewnętrzne środki finansowe na budownictwo socjalne i komunalne.

uzasadnienie do uchwały
Rady Gminy Sorkwity
z dnia

Na podstawie art.21 ust.1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj Dz.U. z 2020 poz. 611 ze zm.) Rada Gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

Dotychczasowy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sorkwity opracowany został na lata 2017 – 2021 wyniku zmian, które nastąpiły 2020 roku do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego istnieje konieczności opracowania nowego programu zgodnie z wprowadzonymi zmianami.

W świetle powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.



Wójt
Józef Maciejewski

