

**UCHWAŁA Nr XX/159/20  
Rady Gminy Działdowo**

**z dnia 20 lutego 2020 r.**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Działdowo  
na lata 2020 - 2024**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182, Dz. U. z 2019 r., poz. 1309) oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506, Dz. U. z 2019 r. poz. 1571, Dz. U. z 2019 r., poz. 1818, Dz. U. z 2019 r., poz. 1696, Dz. U. z 2019 r., poz. 1309) Rada Gminy Działdowo uchwała, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Działdowo na lata 2020-2024” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Działdowo

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

Przewodnicząca Rady

**Krystyna Wasiak**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Działdowo na lata 2020 - 2024.**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Działdowo na lata 2020-2024” zwany w dalszej części „programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Działdowo oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która tworzy warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

§ 2. Prognozuje się wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2020-2024 w sposób następujący:

TABELA Nr 1 Wielkość zasobu mieszkaniowego.

Lata	Ogółem lokale mieszkalne	Lokale socjalne
2020	58	0
2021	54	0
2022	51	1
2023	48	2
2024	45	3

TABELA Nr 2 Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Lata	Stan techniczny lokali socjalnych			Stan techniczny pozostałych lokali mieszkalnych		
	Dobry	Średni	Zły	Dobry	Średni	Zły
2020	-	-	-	21	22	15
2021	-	-	-	24	17	13
2022	-	1	-	25	15	11
2023	-	2	-	27	11	10
2024	-	3	-	27	8	10

§ 3. 1. Wykazane w § 8 środki finansowe na remonty przeznaczone będą na wykonanie prac awaryjnych oraz konserwacji bieżącej. Wykonanie modernizacji lub inwestycji wymagało będzie zabezpieczenia większych środków finansowych, które wynikały będą z opracowanych dokumentacji technicznych.

2. Jak wynika z tabeli Nr 2, około 55% lokali znajduje się w dobrym i średnim stanie technicznym. Pozostałe wymagają remontów i modernizacji.

TABELA Nr 3 Plan remontów i modernizacji.

Lata	Miejscowość	Zakres prac remontowych
2020	Zakrzewo 43-budynek 6-lokalowy	Wymiana pokrycia dachowego, częściowa wymiana konstrukcji wraz z obróbkami blacharskimi.
2021	Pierławki 65-budynek 3-lokalowy	Remont dachu, wymiana stolarki oraz modernizacja instalacji elektrycznej.
2022	Turza Wielka 24-budynek 3-lokalowy	Termomodernizacja - docieplenie ścian zewnętrznych. Modernizacja instalacji elektrycznej.
2023	Wysoka 44 - budynek 3-lokalowy	Remont dachu - częściowa wymiana konstrukcji, wymiana pokrycia dachowego.
2024	Lipówka 5 - budynek 3-lokalowy	Remont dachu z częściową wymianą konstrukcji i pokrycia dachowego.

§ 4. 1. W okresie objętym programem planuje się sprzedaż 20 lokali mieszkalnych.

2. Wykonanie planu sprzedaży zależy od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

TABELA Nr 4 Planowana sprzedaż zasobu mieszkaniowego.

Lata	Planowana sprzedaż lokali
2020	4
2021	4
2022	4
2023	4
2024	4

§ 5. 1. Ogólne zasady polityki czynszowej ustala Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego.

2. Gmina Działdowo w celu poprawienia stanu mieszkaniowego zasobu gminy preferować będzie podwyżki stawek bazowych ze względu na fakt, iż w latach poprzednich stawka bazowa dalece odbiegała od stawki odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali. Kontynuowana będzie również polityka zróżnicowania stawek czynszu za lokale w zależności od ich położenia, stanu technicznego, wyposażenia oraz zasilania w media.

TABELA Nr 5 Czynniki wpływające na poziom czynszu.

Czynniki obniżające stawkę czynszu	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
Lokal bez instalacji wodociągowej	5
Lokal bez instalacji kanalizacyjnej	5
Brak centralnego ogrzewania	5
Lokal bez łazienki	5
Lokal bez ubikacji	5
Zły stan techniczny lokalu	do 10

TABELA Nr 6 Zróżnicowanie czynszu w zależności od położenia lokalu na terenie gminy.

Strefa	Miejscowość	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
I	Księży Dwór, Rudolfowo, Malinowo, Uzdowo, Burkat, Filice.	2
II	Ruszkowo, Turza Wielka, Kisiny, Kurki, Gnojono, Petrykozy, Myśłeta, Zakrzewo, Rywociny, Sławkowo, Gnojenko, Pierławki, Wysoka, Niestoja.	3
III	Jankowice, Wilamowo, Pożary, Mosznica, Bursz, Lipówka, Gąsiorowo, Sękowo, Komorniki, Drzazgi, Grzybiny, Prusinowo, Kramarzewo, Krasnołaka.	4

§ 6. 1. Na wniosek najemcy Wójt Gminy może zastosować obniżkę czynszu naliczonego zgodnie z obowiązującymi stawkami wg następujących zasad:

- 1) Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
- 2) Średni dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzający miesiąc, w którym został złożony wniosek nie może przekraczać 500, 00 zł.
- 3) Za dochód, o którym mowa w ust.1 pkt 2, uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.
- 4) W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, właściciel może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.
- 5) Właściciel może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nie obniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

- 6) Do sposobu przeprowadzenia wywiadu środowiskowego stosuje się odpowiednio przepisy w sprawie sposobu przeprowadzenia wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków jego gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu.
- 7) W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.
- 8) Wnioskodawcy, który nie złożył deklaracji lub nie dostarczył na żądanie właściciela zaświadczenia, o którym mowa w ust.1 pkt 4, obniżki czynszu nie udziela się. A jeśli wnioskodawca korzysta z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie terminu, w którym powinien on dostarczyć deklarację lub zaświadczenie.
- 9) Obniżki, o których mowa w ust. 2, mogą być stosowane także w stosunku do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom.
2. Czynsz może być obniżony w następujących proporcjach :
- 1) jeżeli dochód nie przekracza 100, 00 zł na osobę obniżka wynosi 15% ustalonej stawki czynszu,
  - 2) jeżeli dochód mieści się w przedziale od 101, 00 zł do 300, 00 zł na osobę obniżka wynosi 10% ustalonej stawki czynszu,
  - 3) jeżeli dochód mieści się w przedziale od 301, 00 zł do 500, 00 zł na osobę obniżka wynosi 5% ustalonej stawki czynszu.
  - 4) Obniżki, o których mowa w ust. 2 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Wójt Gminy, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

**TABELA Nr 7 Prognozowane wysokości stawek czynszowych.**

Lata	Stawka bazowa	Stawka minimalna	Stawka dla lokali socjalnych
2020	1, 76	0, 97	0, 88
2021	1, 86	1, 02	0, 93
2022	1, 90	1, 05	0, 95
2023	1, 96	1, 08	0, 98
2024	2, 00	1, 10	1, 00

§ 7. Ustala się, że w latach 2020- 2024 zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy będzie się odbywało na zasadach dotychczasowych tj. obsługa techniczna lokali komunalnych w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo – adaptacyjnych oraz prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką mieszkaniową w zakresie najmu prowadzone będą przez Urząd Gminy.

§ 8. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach programu będą środki pieniężne pochodzące z wpływów z opłat z tytułu najmu oraz dotacje z budżetu gminy.

**TABELA Nr 8 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

Lata	Wpływy z opłat z tytułu najmu (zł)	Dotacja z budżetu gminy (zł)
2020	50 000	-
2021	50 000	-
2022	48 000	40 000
2023	48 000	20 000
2024	48 000	-

**TABELA Nr 9 Wysokość wydatków.**

Lata	Wydatki razem (zł)	Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	Wydatki inwestycyjne (zł)
2020	50 000	25 000	25 000
2021	50 000	20 000	30 000
2022	88 000	12 000	76 000
2023	40 000	12 000	48 000
2024	40 000	10 000	25 000

§ 9. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą wynikały z bieżących potrzeb eksploatacyjnych. Ze względu na różnorodność zasobów mieszkaniowych – pod względem wiekowym i technicznym – niezbędne jest określenie długofalowych działań mających na celu poprawę wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego, w tym dostosowanie wielkości lokali do ilości najemców, tj. program zamiany lokali. Podjęte zostaną również działania prowadzące do intensyfikacji sprzedaży lokali mieszkalnych.