

UCHWAŁA Nr XV/98/07
Rady Gminy Działdowo
z dnia 27 września 2007 r.

**w sprawie ustalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Działdowo na lata 2007-2011”.**

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 (t. j. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 zm. Dz. U. z 2006r. Nr 249, poz. 1833) oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 115, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337) Rada Gminy Działdowo uchwala, co następuje:

§1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Działdowo na lata 2007-2011” 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.

Przewodniczący Rady Gminy
Mirosław Zieliński

**Załącznik do uchwały Nr XV/98/07
Rady Gminy Działdowo
z dnia 27 września 2007 r.**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY DZIAŁDOWO NA LATA 2007-2011**

§ 1

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Działdowo na lata 2007-2011” 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 2007-2011 w sposób następujący:

TABELA Nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

Lata	Ogółem lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Pozostałe lokale mieszkalne
2007	80	-	80
2008	70	-	70
2009	60	5	55
2010	45	5	40
2011	35	5	30

TABELA Nr 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Lata	Lokale socjalne			Pozostałe lokale mieszkalne		
	Dobry stan techniczny	Średni stan techniczny	Zły stan techniczny	Dobry stan techniczny	Średni stan techniczny	Zły stan techniczny
2007	-	-	-	10	14	48
2008	-	-	-	14	14	42
2009	5	-	-	17	12	26
2010	5	-	-	15	8	17
2011	5	-	-	10	8	12

§ 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 30% lokali znajduje się w dobrym i średnim stanie technicznym. Pozostałe wymagają kapitalnych remontów i modernizacji.

TABELA Nr 3. Plan remontów i modernizacji.

Lata	Miejscowość	Zakres prac remontowych
2007	Komorniki 14-budynek 5-lokalowy	Wymiana pokrycia dachowego na papę termozgrzewalną wraz z obróbkami blacharskimi.
	Burkat 41/2-budynek 2-lokalowy Zakrzewo 43/5-budynek 5-lokalowy	Rozdział instalacji elektrycznej. Rozdział instalacji elektrycznej.
2008	Ruszkowo 65-budynek 4-lokalowy	Modernizacja instalacji c.o. wraz z wymianą pieca.
	Pierławki 22-budynek 5-lokalowy	Naprawa pokrycia dachowego i wymiana

	Wysoka 18-budynek 1-lokalowy	drzwi wejściowych. Remont dachu, wymiana stolarki oraz modernizacja instalacji elektrycznej.
2009	Turza Wielka 24-budynek 3-lokalowy Rywociny 5-budynek 1-lokalowy	Remont dachu i wykonanie opaski ocieplającej. Naprawa dachu i wymiana drzwi wejściowych.
2010	Uzdowo 92-budynek 3-lokalowy Kurki 45-budynek 3-lokalowy	Remont dachu. Remont dachu.
2011	Kurki 44-budynek 3-lokalowy Sławkowo 18-budynek 4-lokalowy	Remont dachu, przebudowa kominów i wymiana stolarki. Remont dachu.

§ 4

W okresie objętym programem planuje się sprzedaż 50 lokali mieszkalnych.

TABELA Nr 4. Planowana sprzedaż zasobu mieszkaniowego.

Lata	Planowana sprzedaż lokali
2007	10
2008	15
2009	15
2010	10
2011	10

§ 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 1m² 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.

Obniżające stawkę bazową.	% 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 wc	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, Mocznicza, Bursz, Lipówka, Gąsiorowo, Sękowo, Komorniki, Drzazgi, Grzybiny, Prusinowo, Kramarzewo, Krasnołąka.	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 500,00zł.
- 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 100,00zł na osobę obniżka wynosi 15% ustalonej stawki czynszu,
- 2) jeżeli dochód mieści się w przedziale od 101,00zł do 300,00zł na osobę obniżka wynosi 10% ustalonej stawki czynszu,
- 3) jeżeli dochód mieści się w przedziale od 301,00zł do 500,00zł 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
2007	1,76	0,97	0,88
2008	1,86	1,02	0,93
2009	1,90	1,05	0,95
2010	1,96	1,08	0,98
2011	2,00	1,10	1,00

§ 7

Ustala się, że w latach 2007- 2011 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. W związku z projektowaną zmianą ustawy o finansach publicznych, przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem 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 / w tys. zł /.

Lata	Wpływy z opłat z tytułu najmu	Dotacja z budżetu gminy
2007	55,0	20,0
2008	45,0	-
2009	40,0	40,0
2010	40,0	-
2011	35,0	-

TABELA Nr 9. Wysokość wydatków / w tys. zł /.

Lata	Wydatki razem	Koszty bieżącej eksploatacji	Wydatki inwestycyjne
2007	75,0	40,0	35,0
2008	45,0	35,0	10,0
2009	80,0	35,0	45,0
2010	40,0	40,0	-
2011	35,0	35,0	-

§ 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.