|  |
| --- |
| ***Projekt***  z dnia grudnia 2023 r.  Zatwierdzony przez ......................... |

**Uchwała Nr ....................  
Rady Gminy SZCZYTNO**

z dnia .................... 2023 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczytno  
na lata 2024 - 2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.40 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 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

**§ 1.**Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczytno, na lata 2024-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

Załącznik do uchwały Nr ....................  
Rady Gminy Szczytno  
z dnia....................2023 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SZCZYTNO**

**NA LATA 2024-2029**

**Rozdział 1.**  
**I Postanowienia ogólne**

**§ 1.**1. Uchwalony „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szczytno ustala się na lata 2024 - 2029" na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1  i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i art. 21 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 2023 r. poz. 725). Zwany w dalszej treści „Program" ma za zadanie stworzyć podstawowe kierunki działania Gminy Szczytno w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczytno wchodzą lokale mieszkalne, wynajmowane na podstawie umowy najmu lokalu, umowy najmu socjalnego lokalu i umowy najmu lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem na mieszkanie chronione.

3. Dla opracowania Programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Szczytno według stanu na dzień 30 listopada 2023 r.

**§ 2.**Ilekroć w Programie mowa jest o:  
1. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Szczytno,  
2. Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Szczytno,  
3. Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szczytno,  
4. Budynku lub lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć budynek lub lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Szczytno,  
5. Czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczytno,  
6. Stawce bazowej czynszu - należy przez to rozumieć stawkę czynszu przy uwzględnieniu czynników obniżających wartość użytkową lokalu,  
7. Dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu przepisów z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych ( t. j. z 2023 r., poz. 1335).

**Rozdział 2.**  
**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Szczytno**

**§ 3.**Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Szczytno, położone w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy oraz w budynkach stanowiących współwłasność (tabela nr 1). Aktualnie Gmina Szczytno posiada 24 lokali mieszkalnych.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tabela nr 1** | | |
| **Wielkość i struktura własnościowa mieszkaniowego zasobu Gminy Szczytno** | | |
| Mieszkaniowy zasób Gminy Szczytno | Ilość  budynków | Ilość gminnych lokali mieszkalnych |
| Powierzchnia |
| Budynki mieszkalne ogółem | 14 | 14 |
| 1.115,36 m2 |
| Budynki stanowiące wyłączną własność Gminy | 6 | 6 |
| 745,57 m2 |
| Budynki stanowiące współwłasność | 8 | 8 |
| 369,79 m2 |

**§ 4.**1. Prognozuje się, iż do końca 2029 roku mieszkaniowy zasób gminy Szczytno ulegnie niewielkim zmianom.

2. Stale wzrasta liczba rodzin oczekujących na mieszkanie, a uwarunkowania społeczno ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki Gminy w zakresie zabezpieczenia najmu socjalnego lokali. W tym celu planuje się pozyskiwać lokale komunalne poprzez zmianę sposobu użytkowania i adaptację lokali użytkowych na mieszkalne. Na podstawie uchwały Nr ………………….. Rady Gminy Szczytno z dnia 15 grudnia 2021 roku w sprawie ……………………………………- Gmina Szczytno przystąpiła jako wspólnik do spółki działającej pod nazwą Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa …………………..Sp. z o.o., która powstała z 16 położonych na terenie woj. warmińsko mazurskiego i jednej gminy z woj. pomorskiego. Celem działalności spółki będzie budowa mieszkań na wynajem z możliwością dojścia do własności na preferencyjnych warunkach

3. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Ustalony plan wiąże się z nieprzewidzianymi nagłymi zdarzeniami losowymi (tabela nr 2).

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tabela nr 2** | | | | | | |
| **Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Szczytno** | | | | | | |
| Zasób  mieszkaniowy | Lata | | | | | |
| 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
| Lokale mieszkalne | 23 | 22 | 21 | 20 | 19 | 18 |
| Lokale przeznaczone na najem socjalny | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Mieszkania chronione | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Ogółem zasób mieszkaniowy | 24 | 23 | 22 | 21 | 20 | 19 |
| Powierzchnia w m2 | 1.115,36 | 1.043,83 | 1.006,66 | 964,65 | 930,05 | 863,82 |

**Rozdział 3.**  
**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

**§ 5.**1. Gmina Szczytno, wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane ( t. j. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) przeprowadza okresowe kontrole polegające na sprawdzaniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Szczytno przedstawia tabela nr 3 Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tabela nr 3** | | | |
| **Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego** | | | |
| Rok | Stan techniczny budynków oraz lokali | | |
|  | Dobry (szt.) | Zadowalający (szt.) | Nie zadowalający (szt.) |
| 2024 | 24 | 3 | 0 |
| 2025 | 23 | 3 | 0 |
| 2026 | 22 | 3 | 0 |
| 2027 | 21 | 3 | 0 |
| 2028 | 20 | 3 | 0 |
| 2029 | 19 | 3 | 0 |

2. Plan remontów i modernizacji łączący się ze stanem technicznym budynków i lokali jest następujący:

a) lata 2024-2029 - stopniowa realizacja w każdym roku - zależna od posiadanych środków finansowych - naprawa pokryć dachowych, ocieplenie budynków, wymiana rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej i wodno-kan.,

3. Gmina Szczytno dążyć będzie do utrzymania zasobów mieszkaniowych w stanie technicznym co najmniej zadowalającym.

**Rozdział 4.**  
**Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

**§ 6.**1. W latach 2024 - 2029 planuje się sprzedaż 1 lokalu:

a) 2024 rok- 1 lokal

b) 2025 rok - 1 lokal

c) 2026 rok - 1 lokal

d) 2027 rok - 1 lokal

e) 2028 rok - 1 lokal

f) 2029 rok - 1 lokal

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy realizowane będą zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) oraz uchwałę Nr XXIX/200/05 Rady Gminy Szczytno z dnia 08 marca 2005r w sprawie ustalenia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Szczytno.

**Rozdział 5.**  
**Zasady polityki czynszowej**

**§ 7.**1. Za wynajmowane lokale ustala się następujące rodzaje czynszów:  
a) za najem lokalu,  
b) za najem socjalny lokalu.

c) za najem lokalu chronionego

2. Podwyższenie stawki bazowej czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku, za wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela.

3. Stawka bazowa czynszu za 1 m2 powierzchni lokalu będzie zróżnicowana w zależności od standardu oraz urządzenia mieszkania; przewiduje się następujące zróżnicowanie opłat:

1) stawka bazowa ulega obniżeniu z tytułu występowania następujących czynników:

a) 15% - mieszkanie bez wody,

b) 15% - mieszkanie bez kanalizacji,

c) 10% - mieszkanie bez centralnego ogrzewania,

d) 5% - mieszkanie bez łazienki,

e) 5% - mieszkanie bez wc,

f) 5% - poniżej 2,20 m wysokości.

4. Obniżenie stawki czynszu bazowego może nastąpić z kilku czynników, jednakże kwota obniżenia nie może przekroczyć 50% stawki bazowej.

5. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu wynosi 50% stawki najniższego czynszu, jaki obowiązuje za wynajem lokali mieszkalnych.

6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokali.

7. W czasie trwania stosunku najmu lokalu przyznaje się najemcy prawo do zwrotu poniesionych nakładów na zajmowany lokal, o ile za zgodą i na warunkach określonych przez wynajmującego wykonał w wynajmowanym lokalu roboty budowlane takie jak:

a) wymiana stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych,

b) wydzielenie w lokalu pomieszczenia wc lub łazienki,

c) podłączenie lokalu i wykonanie instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania.

8.1. Określa się wysokość obniżki czynszu wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza następujących wielkości:

**Wysokość obniżki czynszu:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy\*** | **Wysokość obniżki** |
| 1. | 80% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki | 10% |
| 2. | 60% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki | 20% |
| 3. | 40% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki | 30% |

\* *przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.*

8.2. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy;

a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,

b) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,

c) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu, posiadają umowy o najem socjalny lokalu.

**Rozdział 6.**  
**Sposób i zasady zarządzania lokalami**

**§ 8.**1. Lokale mieszkalne i budynki stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy zarządzane są obecnie przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kamionku spółka z o.o. W okresie realizacji Programu nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym.

2. W budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali, tworzą się wspólnoty mieszkaniowe, lokale stanowiące własność Gminy, będą zarządzane przez zarząd lub Zarządcę nieruchomości.

**Rozdział 7.**  
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028**

**§ 9.**Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych Programem będą środki pieniężne:

1) z budżetu,

2) z wpływów uzyskanych z tytułu najmu lokali mieszkalnych,

3) z opłat uzyskanych z tytułu najmu lokali użytkowych,

**Rozdział VIII**

**Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

**§ 10.**Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków przedstawia poniższa tabela.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tabela nr 4** | | | | | |
| **Lata objęte Programem** | **Koszty bieżącej eksploatacji(zł)** | **Koszty remontów lokali i budynków (zł)** | **Koszty modernizacji lokali i budynków + koszty inwestycyjne (zł)** | **Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (zł)** | **Razem (zł)** |
| 2024 | 29 000 | 8 000 | - | 11 000 | 48 000 |
| 2025 | 32 000 | 10 000 | - | 12 000 | 54 000 |
| 2026 | 32 000 | 10 000 | - | 12 000 | 54 000 |
| 2027 | 32 000 | 10 000 | - | 12 000 | 54 000 |
| 2028 | 32 000 | 10 000 | - | 12 000 | 54 000 |
| 2029 | 32 000 | 10 000 | - | 12 000 | 54 000 |

**Rozdział 9.**  
**Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

**§ 11.**W ramach działań mających na celu poprawę gospodarowania zasobem Gminy planuje się:

1) przestrzegać zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,

2) planować corocznie w budżecie Gminy środki na remonty budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, poczynać starania o pozyskanie nowych lokali komunalnych,

3) poczynać starania o pozyskanie lokali do zasobu mieszkań, poprzez adaptacje pomieszczeń niemieszkalnych,

4) wynajem lokalu mieszkalnych na czas oznaczony od innych właścicieli i podnajmowanie tych lokali z przeznaczeniem na lokale komunalne oraz pomieszczenia tymczasowe.