

UCHWAŁA Nr XXVI/273/2017
RADY GMINY GIETRZWAŁD
z dnia 29 maja 2017 r.

w sprawie wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Gietrzwałd na lata 2017 – 2021

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2016r. poz. 1610) Rada Gminy Gietrzwałd uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gietrzwałd na lata 2017 – 2021, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Wójt Gminy Gietrzwałd do przekładania właściwej komisji Rady Gminy Gietrzwałd corocznych sprawozdań z realizacji wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gietrzwałd na lata 2017 – 2021, w terminie do 30 czerwca każdego roku trwania programu, za lata poprzednie.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIX/171/2012 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gietrzwałd na lata 2012 – 2016

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

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

Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gietrzwałd na lata 2017 – 2021

Rozdział I

Przepisy ogólne

§1. 1.Celem wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gietrzwałd na lata 2017 – 2021, jest:

- 1) Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy,
- 2) Poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. **administratorze** – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej w Gietrzwałdzie, administrujący lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
2. **czynszu** – należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu;
3. **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Gietrzwałd;
4. **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 0 poz. 180);
5. **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 Ustawy;
6. **lokalu socjalnym** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art.. 2 ust. 1 pkt 5 Ustawy;
7. **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2ust.1 pkt 6 Ustawy;
8. **mieszkaniowym zasobie Gminy** – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem товариств будownицтва społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
9. **Programie** – należy przez to rozumieć wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gietrzwałd na lata 2017 – 2021;
10. **Ustawie** bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 195/2016, poz. 1610);
11. **Wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (wartość odtworzeniowa 1 m²)** – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalany na okres 6 miesięcy przez Wojewodę Warmińsko – Mazurskiego i ogłoszony w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego;

12. **Wydatkach związanych z utrzymaniem lokalu** – należy przez to rozumieć wydatki, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące w szczególności: opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty: konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni, inne o ile wynikają z umowy.

§ 3.1. Realizacja celów określonych w § 1 nastąpi w szczególności poprzez:

- 1) zmniejszenie niedoboru lokali socjalnych i komunalnych poprzez:
 - a) budownictwo komunalne,
 - b) wynajem przez Gminę lokali od innych podmiotów,
 - c) zakup lokali,
 - d) zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych z dostosowaniem (adaptacją) na lokale mieszkalne: komunalne, w tym zamienne, socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe,
- 2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - a) zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego poprzez racjonalną gospodarkę remontową,
 - b) likwidację zasobu zużytego technicznie (wyeksploatowanego),
- 3) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej i Banku Gospodarstwa Krajowego oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym,
- 4) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez:
 - a) racjonalizację gospodarki czynszowej poprzez stopniowe urealnianie czynszu oraz stosowanie obniżek dla rodzin o niskich dochodach.

§ 4. Do gospodarowania lokalami wynajętymi przez Gminę z przeznaczeniem na podnajem stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej uchwały.

Rozdział II

Informacja o stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Gietrzwałd

- § 5.1.** Zasób mieszkaniowy Gminy Gietrzwałd wg. Stanu na 01 stycznia 2017r. stanowi 61 lokali mieszkalnych w 27 budynkach położonych w miejscowościach: Biesal, Gietrzwałd, Gronity, Nagłady, Tomaryny, Sząbruk, Guzowy Piec, Unieszewo, Woryty, Cegłowo, Rentyny.
2. 14 budynków stanowi własność gminy w 100 % oraz 13 budynków stanowi współwłasność gminy i osób fizycznych.
3. Podział lokali mieszkalnych na rodzaje
- a. lokale komunalne - 41,
 - b. lokale socjalne - 19,
 - c. pomieszczenia tymczasowe - 1.
4. Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej, która przedstawia się następująco:
- wybudowane przed 1945 rokiem - 23
 - wybudowane po 1945 roku - 4

Razem

- 27

TABELA NR 1 Gminny Zasób Mieszkaniowy, stan na 01.01.2017r.

L.p.	Miejscowość	Ilość budynków [szt.]	Ilość lokali mieszk. [szt.]	Powierzchnia mieszk. [m ²]	Ilość izb [szt.]	Uwagi
1.	Biesal	6	26	907,66	61	1 pom. tymcz. 14 lokali socj.
2.	Gietrzwałd	4	5	251,64	14	
3.	Gronity	4	5	188,01	11	2 lokale socj.
4.	Naglady	2	5	170,42	12	2 lokale socj.
5.	Tomaryny	1	1	32,40	2	1 lokal socj.
6.	Sząbruk	3	3	144,90	8	
7.	Guzowy Piec	1	1	28,50	2	
8.	Unieszewo	1	2	94,30	5	
9.	Woryty	3	6	262,92	20	
10.	Cegłowo	1	6	207,65	16	
11.	Rentyny	1	1	48,30	3	
	Razem	27	61	2.336,70	154	41 lokali kom. 19 lokali socj. 1 pom. tymcz.

§ 6. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego na dzień 01.01.2017 r.

TABELA 2 Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Data	Lokale socjalne i pom. tym.			Lokale komunalne		
	Dobry stan techniczny	Średni stan techniczny	Zły stan techniczny	Dobry stan techniczny	Średni stan techniczny	Zły stan techniczny
2016	-	14	6	7	26	8
Ogółem	20			41		

2. Wyposażenie lokali w instalacje techniczne (% ogółu lokali):

- a) łazienka i/lub WC (w lokalu) – 40 szt. (64,5 %)
- b) gaz z sieci – 2 szt. (3,0 %)
- c) centralne ogrzewanie – 14 szt. (22,5 %)
- d) bez wody w lokalu – 7 szt. (11,4 %)

3. Likwidacja lokali z zasobu mieszkaniowego (rok, przyczyna):

- a) Gronity, ul. Olsztyńska 17 – rok 2017, zużycie techniczne, remont nieopłacalny zakwalifikowano do rozbiórki,
- b) Gronity, ul. Gietrzwałdzka 24 – rok 2018, zużycie techniczne, remont nieopłacalny – zakwalifikowano do sprzedaży w celu pozyskania środków ze sprzedaży budynków w zabudowie zagrodowej w latach 2017 – 2021 na lokale socjalne,
- c) Woryty 72 – rok 2017, zużycie techniczne, remont nieopłacalny, nieuregulowany stan prawny.
- d) Gietrzwałd, ul. Spacerowa 2/3 i 2/2 – rok 2019, zużycie techniczne – nieopłacalny remont zakwalifikowano do rozbiórki z przeznaczeniem części działki na ciąg spacerowy,
- e) Nagłady ul. Wiejska 20 lata 2017 – 2018 zużycie techniczne – nieopłacalny remont – zakwalifikowano do sprzedaży.

Rozdział III

Potrzeby mieszkaniowe

§ 7. 1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych, wynikających z realizacji ustawowych obowiązków Gminy określa się w szczególności na podstawie;

- 1) liczby złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkania:
 - a) dla osób znajdujących się w niedostatku,
 - b) dla osób osiągających niskie dochody,
 - c) zdarzeń losowych.
- 2) konieczności zapewnienia lokali zamiennych,
- 3) liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję z jednoczesnym zapewnieniem (przyznaniem):
 - a) lokali socjalnych,
 - b) pomieszczeń tymczasowych.
- 4) Racjonalnego gospodarowania zasobem m.in. poprzez zmiany, likwidacje lokali niesamodzielnych (poprzez ich scalanie lub wykwaterowanie najemców) i wynajmowanie całego lokalu,
- 5) Likwidacji na skutek zużycia technicznego przy jednoczesnym nieopłacalnym remoncie przywracającym funkcje użytkowe,
- 6) Likwidacji na skutek zmiany sposobu użytkowania lub rezygnacji.

2. Zapotrzebowanie na lokale według stanu na dzień 31.grudnia 2016 r. – **24 lokale** w tym:

- a) wstępnie zakwalifikowane przez Społeczną Komisję ds. Mieszkań Komunalnych bez podziału na rodzaj lokalu – 14 lokali,
- b) wg wyroków sądowych na lokale socjalne – 1 lokal,
- c) z przyczyn likwidacji lub zmiany sposobu użytkowania lub reorganizacji w latach 2017-2021 -4 lokale,
- d) zakwalifikowania do sprzedaży w celu pozyskania środków ze sprzedaży budynków w zabudowie zagrodowej w latach 2017-2021 na lokale zamienne i socjalne – 5 lokali.

3. Zapotrzebowanie na pomieszczenia tymczasowe z tzw. **Gminnego Zasobu Pomieszczeń Tymczasowych (GZPT)** według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r – 3 pomieszczenia, w tym:
- a) z eksmisji komorniczych na pomieszczenia tymczasowe – 1 pomieszczenie,
 - b) z planowanych własnych eksmisji – 2 pomieszczenia.

Rozdział IV

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 8.1. Jako podstawę określenia prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2017-2021 przyjęto dane według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. zawarte w § 5 ust. 1 – stan posiadania oraz § 7 ust. 2 – zapotrzebowanie, z uwzględnieniem sprzedaży lokali.

TABELA 3 *Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego z pom. tymczasowymi (z GZPT)*

Lata	Ogółem lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale komunalne	Pomieszczenia tymczasowe
	Razem z GZPT			
2017	61	19	41	1
	62			
2018	60	19	41	2
	62			
2019	62	21	41	3
	65			
2020	64	22	42	3
	67			
2021	65	22	43	4
	69			

2. Prognozy mają charakter wyłącznie szacunkowy, m.in. z uwagi na:

- 1) Konieczność wykwaterowania najemców z budynków w wyniku nieprzewidzianych zdarzeń losowych,

- 2) konieczność realizacji prawomocnych wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, których liczba wynika m.in. z sytuacji socjalno-bytowej mieszkańców Gminy Gietrzwałd (stanu zamożności rodzin, poziomu bezrobocia oraz wielu innych czynników).
3. Przy określaniu prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy uwzględniono:
 - 1) sprzedaż lokali komunalnych na rzecz najemców tych lokali lub w drodze przetargów nieograniczonych (na tzw. wolnym rynku w celu pozyskania funduszy na dokapitalizowanie gminnego zasobu mieszkaniowego),
 - 2) rozbiórkę lub zbycie gminnych budynków, których stan techniczny wskazuje na nieopłacalność remontu lub konieczność rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny,
 - 3) Rozbiórkę lub zbycie gminnych budynków w związku z prowadzonymi inwestycjami,
 - 4) pozyskanie lokali w wyniku inwestycji,
 - 5) przekwalifikowanie mieszkań o niskiej wartości użytkowej, zwalnianych przez dotychczasowych najemców, na lokale socjalne,
 - 6) utworzenie Gminnego Zasobu Pomieszczeń Tymczasowych, m.in. z podziału lokali mieszkalnych o niskiej wartości lub tworzonych celowo w wyniku inwestycji.

§ 9.1. Źródła pozyskiwania lokali mieszkalnych i socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych do mieszkaniowego zasobu Gminy stanowią w szczególności:

- 1) inwestycje mieszkaniowe,
- 2) wynajem lokali od innych właścicieli:
 - a) w celu podnajęcia osobom dotychczas w nich zamieszkałym, wobec których sąd orzekł prawomocnie eksmisję z prawem do lokalu socjalnego,
 - b) w celu podnajęcia osobom zakwalifikowanym do wynajęcia lokalu komunalnego, zamiennego lub socjalnego,
- 3) zakup lokali, w tym wymagających remontu,
- 4) adaptacja budynków i lokali niemieszkalnych na cele mieszkalne,
- 5) zbywanie nieruchomości w zamian za lokale mieszkalne,
- 6) dokonywanie zmian w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 7) realizację programów socjalnych z zakresu mieszkalnictwa.
2. Zwalnianie z mieszkaniowego zasobu Gminy lokale, których standard uzasadnia przeznaczenie ich na lokale socjalne, należy w pierwszej kolejności przeznaczać na realizację wyroków sądowych orzekających uprawnienie do lokalu socjalnego.
3. Zwalnianie z mieszkaniowego zasobu Gminy lokale o niskim standardzie po podziale można kwalifikować do Gminnego Zasobu Pomieszczeń Tymczasowych dla zaspokojenia potrzeb komorniczych opróżnienia lokalu z uprawnieniem do wskazania przez Gminę tymczasowego pomieszczenia.

§ 10.1. Jednym z celów Programu jest poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, która odbywać się będzie w szczególności poprzez:

- 1) inwestycje mieszkaniowe,
- 2) przeprowadzanie remontów i modernizacji lokali i budynków,
- 3) rozbiórkę budynków zagrożonych katastrofą budowlaną, w złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny,
- 4) sprzedaż budynków w złym stanie technicznym,
- 5) zakup lokali mieszkalnych.
2. W wyniku poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy planuje się uzyskanie niżej wymienionych efektów:
 - 1) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości,

- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków,
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
- 4) polepszenie warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie Gminy.

§ 11.1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczane na potrzeby realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej, w szczególności na:

- 1) tzw. „mieszkania chronione”, które są formą pomocy społecznej, przygotowującą osoby w nich przebywające pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę,
 - 2) hostele, rodzinne domy dziecka i rodzinne domy pomocy w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1362 z późn. zm.).
2. Mieszkania chronione przekazywane będą do dyspozycji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej na czas nieokreślony.

Rozdział V

Analiza potrzeb oraz plan remontów mieszkaniowego zasobu Gminy wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

- §.12.1.** Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są przez Administratora na podstawie przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali, dokonanych przez pracowników Administratora.
2. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, zdecydowana większość budynków wymaga remontów i modernizacji a także wyposażenia w niezbędne instalacje sanitarne.

TABELA 4 *Prognozowany rzeczowo-finansowy zakres remontów lokali stanowiących własność Gminy oraz w % udziale w częściach wspólnych we Wspólnotach mieszkaniowych.*

Zakres remontu	2017		2018		2019		2020		2021	
	Liczba	Kwota	Liczba	Kwota	Liczba	Kwota	Liczba	Kwota	Liczba	Kwota
	lokali	w tys. zł	lokali	w tys. zł	lokali	w tys. zł	lokali	w tys. zł	lokali	w tys. zł
Wymiana stolarki (okna, drzwi, podłogi)	-	-	5	30	8	8			1	15
Izolacja fundamentów, Odwodnienie	9	15	-	-	-	-			4	20
Wykonanie i remonty inst. wod-kan. oraz c.o.	1	6,5	-	-	-	-	10	70	-	-
Remont ogrodzeń, Chodników, i podwórek	9	7	-	-	-	-	-	-	-	-

Remont dachu i kominów, Wymiana pokrycia	8	72	10	82	14	81	1	20	2	51
Docieplenie, remont Elewacji	2	8	-	-	9	12	4	15	12	45
Roboty elektryczne	3	8	-	-	-	-	8	25	-	-
Remont klatek schodowych	8	1,5	-	-	-	-	-	-	-	-
Remonty lokali mieszkalnych	1	5	-	-	-	-	-	-	-	-
Dokumentacja techniczna	-	-	-	-	-	-	9	10	-	-
Roboty awaryjne	-	12	-	15	-	20	-	10	-	15
Ogółem	-	128	-	127	-	121	-	150	-	146
W tym dotacja	-	70	-	80	-	75	-	80	-	85

3. Planowanie remontów w latach 2017-2021 wynika z prognoz możliwości finansowania ich przez Gminę, w poszczególnych latach.
4. Przedstawione powyżej prognozowane dane finansowe obejmują wyłącznie środki własne z wpływów z czynszów, w tym dofinansowanie z budżetu Gminy w formie dotacji przedmiotowej.

§ 13. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2017-2021:

- 1) Wykazane w § 12 środki finansowe na remonty przeznaczone będą tylko na wykonanie prac awaryjnych, konserwacyjnych oraz modernizacyjnych instalacji sanitarnych i elektrycznych. Wykonanie inwestycji (ulepszenia, przebudowy, rozbudowy) wymagało będzie zabezpieczenia większych środków finansowych, które będą wynikały z opracowanych dokumentacji technicznych.
- 2) Plan inwestycyjny w zakresie gospodarki mieszkaniowej winien być zgodny WPI Gminy Gietrzwałd.

Rozdział VI

Standardy budynków i lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Priorytety robót remontowych.

§ 14.1. Oczekiwany standard budynku – ***umożliwiając możliwości i warunki techniczne zasobów mieszkaniowych Gminy Gietrzwałd, przyjmuje się następujący standard, jakiemu powinien odpowiadać budynek komunalny.***

- 1) instalacja gazowa – o ile są możliwości techniczne przyłączenia budynku do sieci gazowej – o sprawdzonej szczelności, z rur o złączach spawanych (kontrola szczelności jeden raz w roku); zawór główny wyniesiony na zewnątrz,

- 2) sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych, zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego (w porozumieniu z ENERGA-OPERATOR, Gmina może odmówić zwiększenia obciążeń ponad przyjęte standardy),
- 3) zabezpieczony, zakonserwowany, nieprzeciekający dach,
- 4) elewacja bez ubytków tynku i okładzin,
- 5) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- 6) pomalowane klatki schodowe – przeciętnie co 10 – 15 lat,
- 7) sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 8) elementy konstrukcji budynku (ściany, stropy, nadproża, więźby dachowe) nie wykazujące objawów zagrożenia,
- 9) wyremontowane i zakonserwowane ogrodzenia, zadaszenia i elementy małej architektury (murki, ławki, śmietniki, trzepaki itp.),
- 10) prawidłowo utrzymane tereny przy budynku – dojścia do budynku chodniki na posesji, zieleń),
- 11) bezpieczne drogi ewakuacyjne wewnątrz budynku – prawidłowo oświetlone i oznakowane,
- 12) budynek ocieplony – spełniający obowiązujące normy ciepłe.

2. Oczekiwany standard lokalu mieszkalnego – ***uwzględniając likwidację występujących obecnie dysproporcji w standardach mieszkań, przyjmuje się warunki, jakim powinien odpowiadać lokal komunalny:***

- 1) sprawne, stałe i bezpieczne źródła ciepła, niepowodujące zanieczyszczenia środowiska(c.o. lokalne, z sieci, piece akumulacyjne, piece i trzony kuchenne),
- 2) indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, zimnej i ciepłej wody,
- 3) własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewem zaopatrzonym w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę gazową dwu- lub czteropalnikową o ile są techniczne możliwości, w przeciwnym przypadku w trzon kuchenny z kafli lub westfalkę, względnie kuchenkę elektryczną,
- 4) własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i WC,
- 5) przedpokój lub, co najmniej, przedsionek izolacyjny,
- 6) przegrody budowlane wydzielające lokal, spełniające wymagania dotyczące izolacji termicznej, akustycznej i przeciwpożarowej,
- 7) sprawna wentylacja kuchni i łazienki,
- 8) ściany i sufity suche, bez zawilgoceń wynikających z braku właściwej izolacji termicznej, bez nalotów pleśni i grzybów,
- 9) stolarka otworowa sprawna technicznie,
- 10) wyremontowane podłogi i posadzki,

3. Oczekiwany standard lokalu socjalnego – lokal socjalny jest to lokal o obniżonej wartości użytkowej, nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny.

Przyjmuje się warunki, jakim powinien odpowiadać lokal socjalny.

- 1) Instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
- 2) woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu,
- 3) ustęp indywidualny lub zbiorowy uwzględniający liczbę mieszkańców, w promieniu do 30 m. licząc jw.,
- 4) pomieszczenie mieszkalne posiadające oświetlenie naturalne,
- 5) lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza (kratka wentylacyjna lub tzw. „lufcik” w oknie). W lokalach wieloizbowych – wentylacja kuchni, łazienki i/lub WC,
- 6) lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła (grzejniki radiatorowe, piece kaflowe, węglowe lub akumulacyjne, trzony kuchenne)

- 7) przynależne do lokalu pomieszczenie gospodarcze służące jako skład opału (w przypadku opalania lokalu paliwem stałym),
- 8) lokal wyposażony w urządzenie do podgrzewania posiłków: kuchnię węglową, a w razie istnienia warunków technicznych – w kuchnię elektryczną lub gazową.

§ 15.1. Administrator realizować będzie remonty w oparciu o plany rzeczowo-finansowe.

2. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków pozyskanych z:
 - 1) czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 2) dotacji z budżetu Gminy Gietrzwałd,
 - 3) innych źródeł, np. z zysku, funduszy specjalnych, darowizn itp.
3. W ramach wymienionych w ust. 2 środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje przyjmuje się następujące priorytety prac remontowych:
 - 1) prace eliminujące zagrożenie życia,
 - 2) prace zapobiegawcze,
 - 3) prace zachowawcze.
4. Priorytety prac remontowych, określone w ust. 3, będą realizowane poprzez:
 - 1) przeprowadzenie remontów kominów, pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów i stropodachów,
 - 2) wymianę lub modernizację wyeksploatowanych instalacji:
 - a) gazowych,
 - b) wodno-kanalizacyjnych.
 - c) elektrycznych,
 - d) centralnego ogrzewania,
 - 3) przeprowadzenie remontów elewacji, w tym w szczególności:
 - a) docieplenie ścian,
 - b) wymianę stolarki (obejmującej: okna, drzwi, i podłogi),
 - c) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych,
 - d) wyprawę elewacji,
 - 4) remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych w budynku,
 - 5) remonty lokali mieszkalnych,
 - 6) roboty zduńskie,
 - 7) remonty dróg dojazdowych, chodników, podwórz i ogrodzeń.

§ 16. Działania remontowe i modernizacyjne w przypadku budynków z udziałem Gminy wynikają z planów gospodarczych oraz przeglądów technicznych przeprowadzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

§ 17. Koszty remontów budynków wynikające z posiadanych przez Gminę udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, o których mowa w § 15 pokrywane będą w szczególności z:

- 1) środków zgromadzonych przez Gminę na funduszu remontowym,
- 2) środków pochodzących z wpłat jednorazowych (w przypadku gdy remont jest niezbędny i uzasadniony),
- 3) kredytów.

Rozdział VII

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

§ 18.1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów z wpływów z czynszów, o których mowa w ust. 1 będzie:

- 1) z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system obniżek czynszu i pomocy w formie dodatków mieszkaniowych.
- 2) ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania
- 3) z systemową zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe,
- 4) z realizacją przez służby społeczne programów osłonowych, dotyczących pomocy rodzinom w niedostatku w uregulowaniu zaległości czynszowych oraz bieżącego wnoszenia opłat czynszowych.

3. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Wójt Gminy Gietrzwałd w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.

4. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych Gminy.

§19.1. Zakłada się wprowadzenie od 1 stycznia 2018 roku stawki czynszu na poziomie 0,94 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (na okres od 01.10.2016 r. do 31.03.2017 r. dla województwa warmińsko-mazurskiego wynosi 3.664 zł), który wyniesie 2,87 zł/m²/m-c: ze stawki 2,58zł/m²/m-c.

3. W okresie realizowania Programu podwyższanie stawki czynszu następować będzie na uzasadniony wniosek Administratora, po przedłożeniu analizy kosztów utrzymania.

4. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, prognozuje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w kolejnych latach realizacji Programu. W tym celu Wójt Gminy może podwyższyć stawkę czynszu każdego roku realizacji Programu, uwzględniając wskaźnik inflacji do poziomu:

- a) w roku 2017 - 0,84 % stawki odtworzeniowej,
- b) w roku 2018 - 0,94 % stawki odtworzeniowej,
- c) w roku 2019 - 1,04 % stawki odtworzeniowej,
- d) w roku 2020 - 1,14 % stawki odtworzeniowej,
- f) w roku 2021 - 1,24 % stawki odtworzeniowej.

§ 20.1. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy, uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wartość.

2. Procentowe różnicowanie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia:

- 1) położenie budynku,
- 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 3) ogólny stan techniczny budynku.

3. Stawka czynszu ustalona przez Wójta Gminy podlega procentowemu podwyższaniu lub obniżaniu według tabeli nr 5

TABELA 5 Czynniki wpływające na poziom czynszu.

Czynniki obniżające stawkę czynszu	Obniżki stawki czynszu w %	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Podwyżki stawki czynszu w %
Zły stan techniczny lokalu /1/	10	Lokal z instalacją wodociągową /3/	5
WC położone poza lokalem	5	Lokal z instalacją kanalizacyjną /3/	5
Lokal w budynku położonym na peryferiach /2/	5	Łazienka /4/	10
-		Centralne ogrzewanie /5/	10
-		Lokal w centrum /6/	5

- 1) Mieszkanie przeznaczone do remontu kapitalnego; mieszkanie o znacznym stopniu zniszczenia, dawno nie remontowane.
 - 2) Peryferie – krańce, obrzeża miejscowości; obszar budynków pojedynczych w zabudowie rozproszonej; kolonie. Odległość powyżej 1 km od zwartej zabudowy.
 - 3) Przez instalacje wodno-kanalizacyjne rozumie się również urządzenia lokalne wodociągowe /hydrofor/ i kanalizacyjne /szambo/.
 - 4) Przez łazienkę rozumie się również pomieszczenie w mieszkaniu posiadające stałe instalacje wodno-kanalizacyjne umożliwiające podłączenie wanny i lub brodzika, piecyka kąpielowego gazowego lub elektrycznego bojlera itp.
 - 5) Dotyczy ogrzewania energią ciepłą dostarczoną z ciepłowni i kotłowni lokalnych osiedlowych i domowych.
 - 6) Centrum – obszar zabudowy zwartej w m. Biesal, Gietrzwałd, Gronity, Nagłady, Sząbruk, Unieszewo,
4. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę lub wspólnotę mieszkaniową ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona według tabeli nr 5.
5. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona według tabeli nr 5.

§ 21.1. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego określa TABELA NR 6.

TABELA 6 *procentowe zastosowanie obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wynikające z wysokości dochodu.*

Wysokość obniżki	Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego – ustalony w procentach w porównaniu do kwot najniższej emerytury	
	Gospodarstwa jednoosobowego	Gospodarstwa wieloosobowego
40 %	do 50 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku	do 40 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku
30 %	powyżej 60 % do 70 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku	powyżej 40 % do 50 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku
20 %	powyżej 70 % do 80 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku	powyżej 50 % do 60 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku

2. Obniżki czynszu najmu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
3. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty prawa najmu lokalu lub rozwiązania umowy.

§ 22. Obniżki stawki czynszu nie udziela się w następujących przypadkach:

- 1) 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 nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.
- 2) W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200 % kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.
- 3) Wnioskodawcy, który nie złożył deklaracji lub nie dostarczył na żądanie właściciela zaświadczenia właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tą osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego, 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.

§ 23. Różnica między obowiązującą stawką czynszu a sumą obniżek techniczno-użytkowych i obniżek dochodowych (wynikających z czynników podanych w tabeli nr 5 i 6) nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.

§ 24.1. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego nie ustala w drodze zarządzenia Wójta Gminy.

2. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

3. Do czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe nie mają zastosowania czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu.

4. Nie obniża się stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalonego w drodze przetargu

§ 25. Obniżka czynszu z tytułu niskich dochodów nie wyklucza możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, przy czym przy ustalaniu uprawnień do dodatku mieszkaniowego uwzględniane będą wydatki mieszkaniowe potwierdzone przez zarządcę lokalu po zastosowaniu obniżek dochodowych przedstawionych w tabeli nr 6

§ 26. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się także do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym najemcom.

Rozdział VIII

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 27.1. Zarząd i administrację mieszkaniowy zasobem Gminy prowadzi samorządowy zakład budżetowy pod nazwą: Zakład Gospodarki Komunalnej w Gietrzwałdzie, zwany dalej „ZGK”.

2. W obiektach o funkcji wielozadaniowej, w których wyodrębniono lokale mieszkalne, administrowanie może odbywać się przez głównego zarządcę budynku, np. jednostki oświatowe lub Gminny Ośrodek Kultury.

§ 28. 1. Administrowanie przez ZGK zasobem, o którym mowa w ust. 1, odbywa się zgodnie ze statutem ZGK, ustalonym odrębną uchwałą Rady Gminy.

2. Struktura zasobu administrowanego przez ZGK nie może wpłynąć na utratę przez ZGK zdolności do bieżącego regulowania zobowiązań, związanych z administrowanym zasobem.

Rozdział IX

Planowana sprzedaż lokali gminnych

§ 29.1. Gmina będzie dokonywać sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz najemców oraz w trybie przetargowym.

2. Wstępny wykaz lokali do sprzedaży określony został w § 6 ust. 4 niniejszej uchwały.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się będzie w oparciu o postanowienia odpowiednich uchwał.

4. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Gietrzwałd będzie w szczególności:

- 1) zracjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy,
- 2) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) pozyskanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 4) pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe Gminy.

Rozdział X

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków Na gospodarkę mieszkaniową Gminy

§ 30. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Gietrzwałd:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne,
- 2) czynsze za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe,
- 3) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych,
- 4) dotacje,
- 5) inne środki (np. z Funduszu Dopłat, kredyty, fundusze specjalne, darowizny, fundusze Unii Europejskiej),
- 6) partnerstwo publiczno-prywatne.

2. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy:

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy – eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) możliwe zaliczki wpłacane przez Gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
- 3) możliwe wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanymi udziałami Gminy i uchwalonymi przez wspólnoty stawkami zaliczek,
- 4) kredyty i pożyczki,
- 5) odszkodowanie za niezapewnienie przez Gminę Gietrzwałd lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi,
- 6) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych,
- 7) zasądzone lecz nieściągnięte należności czynszowe,
- 8) koszty remontów bieżących budynków i lokali komunalnych,
- 9) koszty rozbiórek budynków,
- 10) ubezpieczenie mienia komunalnego oraz zasądzone odszkodowania,
- 11) zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne,

3. Zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne.

- 1) na dzień 30 czerwca 2016 r. –
- 2) wzrost zaległości – średnio o 15 % rocznie.

4. Czynniki wpływające na wzrost zadłużenia:

- 1) zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata,
- 2) wzrastające koszty usług mieszkaniowych (głównie mediów energetycznych),
- 3) brak aktywności w samodzielnym rozwiązaniu problemów płatniczych rodziny,
- 4) brak umiejętności racjonalnego gospodarowania posiadanym budżetem przez najemców.

§ 31.1. Prognozę utrzymania budynków i lokali gminnych w latach 2017-2021 przedstawia tabela nr 4.

2. Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych (Fundusz Dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego).
3. Realizacja zadań mieszkaniowych Gminy, tj. budowa lokali socjalnych i komunalnych oraz modernizacja istniejących budynków wnioskowana jest do ujęcia w Wieloletnim Planie inwestycyjnym.

Rozdział XI

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy.

§32. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy to w szczególności:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,
- 2) odzyskiwanie substandardowych lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne,
- 3) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 4) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 5) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- 6) zmniejszanie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych,
- 7) weryfikacja sposobu użytkowania lokali:
 - a) ustalanie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego,
 - b) ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.