

# Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gietrzwałd na lata 2012-2016

## Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1. Celem wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gietrzwałd na lata 2012-2016 jest:

1. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy,
2. realizacja wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego,
3. realizacja wykonania przez komornika opróżnienia lokalu z uprawnieniem do wskazania przez Gminę tymczasowego pomieszczenia - w związku z wejściem w życie, z dniem 16 listopada 2011 r. ustawy z dnia 31 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 224, poz.1342).
4. poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,
5. racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1 **ustawie** bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.),
- 2 **administratorze** - należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej w Gietrzwałdzie, administrujący lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3 **czynszu** - należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu,
- 4 **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Gietrzwałd,
- 5 **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 71, poz. 734 z późn. zm.),
- 6 **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy, tj. należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
- 7 **lokalu socjalnym** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 5 ustawy, tj. należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
- 8 **tymczasowym pomieszczeniu** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy, tj. należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania,

niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni,

- 9 **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art.2 ust.1 pkt 6 ustawy, tj. należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni,
- 10 \* **mieszkaniowym zasobie Gminy** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Gietrzwałd albo gminnych osób prawnych a także lokale pozostające w posiadaniu samodzielnym tych podmiotów,
- 11 **Programie** - należy przez to rozumieć wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gietrzwałd na lata 2012-2016,
- 12 **powierzchni użytkowej lokalu** - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa powyżej, dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100 %, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50 %, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

- 13 **wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu** (wartość odtworzeniowa 1m<sup>2</sup>) - wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych:
  - a) dla województwa, z wyłączeniem miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego i ogłaszany w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego,
14. **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 oraz inne, o ile wynikają z umowy.

### § 3. Realizacja celów określonych w § 1 nastąpi w szczególności poprzez:

- 1 zmniejszanie niedoboru lokali komunalnych i socjalnych oraz wydzielenie z zasobu gminnego lokali tymczasowych oraz lokali zamiennych poprzez:
  - a) budownictwo komunalne z przeznaczeniem na lokale mieszkalne,
  - b) wynajem przez Gminę lokali od innych podmiotów,
  - c) 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 poprzez:
  - a) 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 racjonalizację gospodarki czynszowej poprzez stopniowe urealnienie czynszu wraz ze stosowaniem obniżek dla rodzin o niskich dochodach,
- 5 utworzenie, poprzez dowolne formy przewidziane przepisami prawa, w ramach niniejszego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gietrzwałd *Gminnego Zasobu Pomieszczeń Tymczasowych (GZPT)*.

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

## Rozdział II

### Informacja o wielkości i stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Gietrzwałd

§ 5.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31 grudnia 2011 r.:

- a) 52 mieszkań w nw. budynkach,
  - b) 29 budynków, w tym 15 w całości gminnych.
2. Administracja mieszkań:
    - a) Urząd Gminy - 2,
    - b) Zakład Gospodarki Komunalnej – 50.
  3. Podział lokali mieszkaniowych na rodzaje:
    - a) lokale komunalne - 47,
    - b) lokale socjalne - 5,
    - c) pomieszczenia tymczasowe - 0.

<b>TABELA 1 Gminny Zasób Mieszkaniowy, stan na 31.12.2011 r.</b>								
<i>TABELA 1.1 Biesal</i>								
L.p.	Rodzaj	Adres (nr bud/lokalu)	Pow. mieszk. [m <sup>2</sup> ]	Ilość izb	Ilość osób	Nr. działki	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Uwagi (własność)
1.	Lokal w Ośr. Zdrowia (najem nie zw. z Ośr. Zdr.)	Biesal 1	75,11	3	4	278	9.000	UG
2.	Lokal w bud. wielorodz.	Biesal 21/8	33,40	3	3	72/1	(1.000)	UG
3.	Lokal w bud. wielorodz.	Biesal 21/4	32,00	3	3	72/1		UG
4.	Lokal w bud. wielorodz.	Biesal 21/2	30,10	2	1	72/1		UG
5.	Lokal w bud. wielorodz.	Biesal 21/3	30,10	3	2	72/1		UG
6.	Lokal w bud. wielorodz.	Biesal 21/7	34,00	3	4	72/1		UG
7.	Lokal w bud. wielorodz.	Biesal 21/1	32,45	3	3	72/1		UG
8.	Lokal w bud. wielorodz.	Biesal 21/5	33,70	3	1	72/1		UG
9.	Lokal w bud. wielorodz.	Biesal 21/6	33,40	3	4	72/1		UG
10.	Lokal w bud. 2-rodz.	Biesal 36/1	36,00	2	4	90	228	UG/prywatny
11.	Budynek samodzielny	Biesal 15a	26,49	2	2	62/8	536	UG
12.	Lokal w bud. wielorodz.	Biesal 25/6	22,98	2	5	79/2	83	UG/prywatny
13.	Lokal w WDK, do likwidacji	Biesal 14	44,80	2	2			UG
<b>RAZEM</b>		<b>6/13</b>	<b>464,53</b>	<b>34</b>	<b>44</b>	<b>5</b>	<b>9.847</b>	
<i>TABELA 1.2 Gietrzwałd</i>								
1.	Lokal w bud. 3-rodz.	Gietrzwałd, Olsztyńska 32/1	32,90	3	6	108/1	197	UG/prywatny
2.	Lokal w bud. wielorodz.	Gietrzwałd, Szkolna 7/5	74,90	4	4	158/45-46	3.606+355	UG/prywatny
3.	Lokal w bud. wielorodz.	Gietrzwałd, Szkolna 7/1	55,41	3	4	170	-	UG/prywatny
4.	Lokal w bud. do rozbiórki	Gietrzwałd, Spacerowa 2/4	25,00	2	3	170	346	UG/prywatny
5.	Lokal w bud. 3-rodz.	Gietrzwałd, Spacerowa 2/2	45,25	3	5	170	-	UG/prywatny
6.	Lokal w bud. 3-rodz.	Gietrzwałd, Spacerowa 2/3	28,00	2	7	170	-	UG/prywatny
7.	Lokal w Ośr. Zdrowia (najem w zw. z Ośr. Zdr.)	Gietrzwałd, Źródłana 5	90,08	3	3	77/1	1.206	UG
<b>RAZEM</b>		<b>5/7</b>	<b>351,54</b>	<b>20</b>	<b>32</b>	<b>5</b>	<b>5.710</b>	

<b>TABELA 1.3 Gronity</b>								
1.	Budynek samodzielny	Gronity, Olsztyńska 17	32,00	2	5	83	200	UG
2.	Lokal w bud. 4-rodz.	Gronity, Gietrzwałdzka 18	23,60	2	1	3336/5	912	UG/prywatne
3.	Budynek samodzielny	Gronity, Gietrzwałdzka 24	62,01	3	7	3316/6	1.659	UG
4.	Lokal w bud. 4-rodz.	Gronity, Gietrzwałdzka 18	17,23	1	1	3349/1	-	UG/prywatne
5.	Budynek samodzielny	Gronity, Gietrzwałdzka 22	53,17	3	8	3336	1.942	UG
<b>RAZEM</b>			<b>4/5</b>	<b>188,01</b>	<b>11</b>	<b>22</b>	<b>5</b>	<b>5.213</b>
<b>TABELA 1.4 Nagłady</b>								
1.	Lokal w bud. 4-rodz.	Nagłady, Żurawia 21/1	44,80	3	6	92/2	900	UG
2.	Lokal w bud. 4-rodz.	Nagłady, Żurawia 21/2	22,99	2	2	92/2	-	UG
3.	Lokal w bud. 4-rodz.	Nagłady, Żurawia 21/3	32,19	2	4	92/2	-	UG
4.	Lokal w bud. 4-rodz.	Nagłady, Żurawia 21/4	16,64	2	3	92/2	-	UG
5.	Lokal w bud. 2-rodz.	Nagłady, Wiejska 20	46,00	3	6	37/8	1.183	UG/prywatne
<b>RAZEM</b>			<b>2/5</b>	<b>162,62</b>	<b>12</b>	<b>21</b>	<b>2</b>	<b>2.083</b>
<b>TABELA 1.5 Tomaryny</b>								
1.	Lokal w bud. 2-rodz. ze świetlicą wiejską	Tomaryny 1	27,60	2	3	65/2	1.203	UG/prywatne
<b>RAZEM</b>			<b>1/1</b>	<b>27,60</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1.203</b>
<b>TABELA 1.6 Sząbruk</b>								
1.	Lokal w bud. 2-rodz.	Sząbruk, Steffena 14/1	63,30	4	2	180	900	UG
2.	Lokal w bud. 2-rodz.	Sząbruk, Steffena 14/2	27,00	3	4	180	-	UG
3.	Lokal w bud. 2-rodz.	Sząbruk, Steffena 11/2	56,90	3	3	107/2	268	UG/prywatne
4.	Budynek samodzielny	Sząbruk, Jagodowa 30	45,30	2	2	3333/4	500	UG/prywatne
5.	Lokal w części SP-zakwal. do sprzedaży	Sząbruk, A. Samulowskiego 3 (Szkoła Podstawowa)	62,80	3	1	-	-	UG
<b>RAZEM</b>			<b>4/5</b>	<b>255,30</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>1.668</b>
<b>TABELA 1.7 Unieszewo</b>								
1.	Lokal w bud. 2-rodz.	Unieszewo 33/1	73,47	4	7	3002/4	4.900	UG
2.	Lokal w bud. 2-rodz.	Unieszewo 33/2	20,83	1	4	3002/4	-	UG
<b>RAZEM</b>			<b>1/2</b>	<b>94,30</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>4.900</b>
<b>TABELA 1.8 Woryty</b>								
1.	Lokal w bud. 4-rodz.	Woryty 24/3	48,41	4	6	360	900	UG
2.	Lokal w bud. 4-rodz.	Woryty 24/6	20,00	2	2	-	-	UG
3.	Lokal w bud. 4-rodz.	Woryty 24/4	27,35	2	6	-	-	UG
4.	Lokal w bud. 4-rodz.	Woryty 24/1 i 2	49,97	4	6	-	-	UG
5.	Budynek samodzielny	Woryty 45	65,00	4	4	170	500	UG
6.	Budynek samodzielny	Woryty 72	54,00	4	6	250	2.900	UG
<b>RAZEM</b>			<b>3/6</b>	<b>264,73</b>	<b>20</b>	<b>30</b>	<b>3</b>	<b>4.300</b>
<b>TABELA 1.9 Cegłowo</b>								
1.	Lokal w bud. 8-rodz.	Cegłowo 5/6	30,70	3	4	45/41	930	UG/prywatne
2.	Lokal w bud. 8-rodz.	Cegłowo 5/7	34,00	3	5	45/41	-	UG/prywatne
3.	Lokal w bud. 8-rodz.	Cegłowo 5/2	35,40	3	4	45/41	-	UG/prywatne
4.	Lokal w bud. 8-rodz.	Cegłowo 5/8	37,00	2	4	45/41	-	UG/prywatne
5.	Lokal w bud. 8-rodz.	Cegłowo 5/4	26,60	2	1	45/41	-	UG/prywatne
6.	Lokal w bud. 8-rodz.	Cegłowo 5/5	42,80	3	4	45/41	-	UG/prywatne
7.	Dz. niezabudowana	-	-	-	-	45/40	2.104	UG/prywatne
<b>RAZEM</b>			<b>1/6</b>	<b>206,50</b>	<b>16</b>	<b>22</b>	<b>1</b>	<b>3.034</b>
<b>TABELA 1.10 Rentyny</b>								
1.	Lokal w bud. 2-rodz.	Rentyny 8/1	58,40	4	6	3142/8	706	UG/prywatne
<b>RAZEM</b>			<b>1/1</b>	<b>58,40</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>706</b>
<b>TABELA 1.11 Guzowy Piec</b>								
1.	Lokal w bud. 2-rodz.	Guzowy Piec 4/2	28,50	2	1	59/1	489	UG/prywatny
<b>RAZEM</b>			<b>1/1</b>	<b>28,50</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>489</b>

<b>OGÓLEM</b>	<b>29/52</b>	<b>2.134,87 m<sup>2</sup></b>	<b>141</b>	<b>199</b>	Bud. UG - 15, bud. UG/prywatne - 14
---------------	--------------	-------------------------------	------------	------------	-------------------------------------

TABELA 2 Rodzaj stanu posiadania

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31 grudnia 2011 r.
Liczba lokali mieszkalnych – OGÓLEM:	<b>52</b>
<i>w tym:</i>	
a) w budynkach mieszkalnych stanowiących w 100% własność Gminy	26
b) w innych budynkach stanowiących w 100% własność Gminy	3
b) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	23
c) w bud. stanowiących własność osób prywatnych – w adm. zastępczej	0
d) w budynkach innych właścicieli – wynajmowane przez Gminę	0

§ 6.1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego na dzień 31 grudnia 2011 r.

TABELA 3 Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Data	Lokale socjalne			Pozostałe lokale mieszkalne		
	Dobry stan techn.	Średni stan techn.	Zły stan techn.	Dobry stan techn.	Średni stan techn.	Zły stan techn.
2011	3	2	-	5	9	33
<b>OGÓLEM</b>		<b>5</b>		<b>47</b>		

2. Wyposażenie lokali w instalacje techniczne (% ogółu lokali):
  - a) łazienka i/lub WC (w lokalu) – 31 szt. (60%),
  - b) gaz z sieci – 3 szt. (6%)
  - c) centralne ogrzewanie – 11 szt. (21%),
  - d) bez centralnego ogrzewania i bez wody w lokalu – 9 szt. (17%).
3. Z ogólnej liczby lokali bez instalacji wod-kan i c.o. z możliwością wykonania w przyszłości (pozycja 6.2d):
  - a) łazienka i/lub WC – 4 szt.,
  - b) tylko wodę zimną ze zlewem, z odprowadzeniem do kan. sanit. – 5 szt.,
  - c) gaz z sieci – 4 szt.,
  - d) centralne ogrzewanie – 5 szt.
4. Likwidacja lokali z zasobu mieszkaniowego (rok, przyczyna):
  - a) Gronity, ul. Olsztyńska 17 – rok 2013, zużycie techniczne, remont nieopłacalny - zakwalifikowano do sprzedaży w celu pozyskania środków ze sprzedaży budynków w zabudowie zagrodowej w latach 2012-2016 na lokale zamienne i socjalne,
  - b) Gronity, ul. Gietrzwałdzka 24 – rok 2013, zużycie techniczne, remont nieopłacalny - zakwalifikowano do sprzedaży w celu pozyskania środków ze sprzedaży budynków w zabudowie zagrodowej w latach 2012-2016 na lokale zamienne i socjalne,
  - c) Gronity, ul. Olsztyńska 22 – rok 2014, zużycie techniczne (remont nieopłacalny) - zakwalifikowano do sprzedaży w celu pozyskania środków ze sprzedaży budynków w zabudowie zagrodowej w latach 2012-2016 na lokale zamienne i socjalne,
  - d) Woryty 72 – rok 2014, zużycie techniczne, remont nieopłacalny - zakwalifikowano do sprzedaży w celu pozyskania środków ze sprzedaży budynków w zabudowie zagrodowej w latach 2012-2016 na lokale zamienne i socjalne,
  - e) Gietrzwałd, ul. Spacerowa 2/4 - rok 2013, zużycie techniczne (nieopłacalny remont) - zakwalifikowano do rozbiórki z przeznaczeniem części działki na ciąg spacerowy,

- f) Biesal 14, lokal w Domu Kultury – rok 2013, likwidacji na skutek reorganizacji Wiejskiego Domu Kultury w Biesalu,
- g) Biesal 25/6 – rok 2013, sprzedaż w celu zbycia pozostałych udziałów w budynku wielorodzinnym,
- h) Naglady, ul. Wiejska 20 – rok 2013, zużycie techniczne (nieopłacalny remont) – zakwalifikowano do rozbiórki z przeznaczeniem części działki na poszerzenie chodnika we wsi Naglady.

### **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 zamiany, likwidację 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 reorganizacji.
2. Zapotrzebowanie na lokale według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. – **20 lokali**, w tym:
- 1) wstępnie zakwalifikowane przez Komisję Społeczno-Mieszkaniową Rady Gminy bez podziału na rodzaj lokalu – 10 lokali,
  - 2) wg wyroków sądowych na lokale socjalne – 2 lokale,
  - 3) z przyczyn likwidacji lub zmiany sposobu użytkowania lub reorganizacji w latach 2012-2016 – 3 lokale,
  - 4) zakwalifikowania do sprzedaży w celu pozyskania środków ze sprzedaży budynków w zabudowie zagrodowej w latach 2012-2016 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 2011 r. – **5 pomieszczeń**, w tym:
- 1) z eksmisji komorniczych na pomieszczenia tymczasowe – 3 pomieszczenia,
  - 2) 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 2012-2016 przyjęto dane według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. zawarte w § 5 ust. 1 - stan posiadania oraz § 7 ust. 2 – zapotrzebowanie, z uwzględnieniem sprzedaży lokali.

TABELA 4 *Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego z pom. tymczasowymi (z GZPT)*

Lata	Ogółem lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Pozostałe lokale mieszkalne	Pomieszczenia tymczasowe
	<i>Razem z GZPT</i>			
2012	<b>50</b>	5	45	2
	52			
2013	<b>51</b>	10	41	3
	54			
2014	<b>52</b>	12	40	5
	57			
2015	<b>52</b>	15	37	5
	57			
2016	<b>54</b>	16	38	6
	60			

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:
  - ⊗ w celu podnajęcia osobom dotychczas w nich zamieszkałym, wobec których sąd orzekł prawomocnie eksmisję z prawem do lokalu socjalnego,
  - ⊗ w celu podnajęcia osobom zakwalifikowanym do wynajęcia lokalu komunalnego, zamiennego lub socjalnego,
- 3) zakup lokali, w tym wymagających remontu,
- 4) adaptacje budynków i lokali niemieszkalnych na cele mieszkalne,
- 5) zbywanie nieruchomości w zamian za lokale mieszkalne,
- 6) dokonywanie zamian w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 7) realizację programów specjalnych z zakresu mieszkalnictwa.

2. Zwalniane 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. Zwalniane 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 wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali, dokonywanych 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 5 *Prognozowany rzeczowo-finansowy zakres remontów lokali stanowiących własność Gminy oraz w % udziale w częściach wspólnych we Wspólnotach mieszkaniowych*

Zakres remontu	2012 r.		2013 r.		2014 r.		2015 r.		2016 r.	
	Liczba lokali	Kwota w tys. PLN	Liczba lokali	Kwota w tys. PLN	Liczba lokali	Kwota w tys. PLN	Liczba lokali	Kwota w tys. PLN	Liczba lokali	Kwota w tys. PLN



Wymiana stolarki (okna, drzwi, podłogi)	-	6	3	22	4	30	3	20	5	20
Roboty zduńskie	3	7	5	12	3	10	2	12	2	8
Wykonanie i remonty inst. wod.-kan. oraz c.o.	3	16	3	12	4	15	2	8	3	14
Remont ogrodzeń, chodników i podwórek	-	1	-	4	-	-	2	3	2	4
Remont dachu i kominów	4	19	3	50	-	-	2	19	3	26
Docieplenie, remont elewacji	1	8	-	-	-	-	1	8	1	12
Roboty elektryczne	3	6	2	4	2	3	3	4	2	3
Remont klatek schodowych	-	-	-	-	1	4	-	-	-	-
Remonty lokali mieszkalnych	-	52	-	55	-	42	-	24	-	11
Dokumentacja techniczna	-	-	2	7	1	4	-	-	-	-
Roboty awaryjne	-	11	-	12	-	10	-	10	-	10
<b>Ogółem</b>	-	<b>126</b>	-	<b>178</b>	-	<b>118</b>	-	<b>108</b>	-	<b>108</b>
<b>w tym dotacja</b>	-	<b>67,6</b>	-	<b>120</b>	-	<b>60</b>	-	<b>50</b>	-	<b>50</b>

- Planowanie remontów budynków w latach 2012-2016 wynika z prognoz możliwości finansowania ich przez Gminę, w poszczególnych latach.
- 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 wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2012-2016:

- 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.
- 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 - *uwzględniając możliwości i warunki techniczne zasobów mieszkaniowych Gminy Gietrzwałd, przyjmuje się następujący standard, jakiemu powinien odpowiadać budynek komunalny:*

- 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 powszechne 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 cieplne.

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:**

- ☞ instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
- ☞ woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu,
- ☞ ustęp indywidualny lub zbiorowy uwzględniający liczbę mieszkańców, w promieniu do 30 m., licząc jw.,
- ☞ pomieszczenie mieszkalne posiadające oświetlenie naturalne,
- ☞ 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,
- ☞ lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła (grzejniki radiatorowe, piece kaflowe węglowe lub akumulacyjne, trzony kuchenne),
- ☞ przynależne do lokalu pomieszczenie gospodarcze służące jako skład opału (w przypadku opalania lokalu paliwem stałym),
- ☞ 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 pozyskiwanych 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.
1. 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.
2. 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,
  - 1) 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,
  - 1) remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych w budynku,
  - 2) remonty lokali mieszkalnych,
  - 3) roboty zdruńskie,
  - 4) remonty dróg dojazdowych, chodników, podwórz i ogrodzeń.

**§ 16.** Działania remontowe i modernizacyjne w przypadku budynków z udziałem Gminy wynikają - poza przeglądami i planami własnymi - również z planów gospodarczych oraz przeglądów technicznych budynków 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:


- a) środków zgromadzonych przez Gminę na funduszu remontowym,
- b) środków pochodzących z wpłat jednorazowych (w przypadkach gdy remont jest niezbędny i uzasadniony),
- c) kredytów.


## **Rozdział VII**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania 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.

1. Pokrycie kosztów utrzymania lokali z wpływów z czynszów, o których mowa w ust.1 nie dotyczy wpływów z czynszów za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.
2. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów z wpływów z czynszów, o których mowa w ust.1 powiązany 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 zasiedlania 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.

 Wysokość stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Wójt Gminy Gietrzwałd w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.

 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 lipca 2012 roku stawki czynszu na poziomie 0,88 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (na okres od 01.09.2011 r. do 31.03.2012 r. dla województwa warmińsko-mazurskiego wynosi 3.174 zł), który wyniesie 2,34 zł/m<sup>2</sup>/m-c: zmiana ze stawki 2,13 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

1. W okresie realizowania Programu podwyższanie stawki czynszu następować będzie na uzasadniony wniosek Administratora, po przedłożeniu analizy kosztów utrzymania.
2. 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 2013 - 0,97 % stawki odtworzeniowej,
  - b) w roku 2014 - 1,06 % stawki odtworzeniowej,
  - c) w roku 2015 - 1,16 % stawki odtworzeniowej,
  - d) w roku 2016 - 1,25 % stawki odtworzeniowej.

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

2. Procentowe różnicowanie stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia:

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

3. Stawka czynszu ustalona przez Wójta Gminy podlega procentowemu podwyższeniu lub obniżeniu według tabeli nr 6.

TABELA 6 Czynniki wpływające na poziom czynszu

Obniżające stawkę bazową	% obniżki w stosunku do stawki bazowej	Podwyższające stawkę bazową za wyposażenie mieszkania	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
Lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego	5%	Lokal z instalacją wodociagową /3/	5%
Zły stan techniczny lokalu /1/	10%	Lokal z instalacją	5%

		kanalizacyjną /3/	
Lokal w budynku położonym na peryferiach /2/	10%	Łazienka /4/	15%
-	-	Centralne ogrzewanie /5/	10%
-	-	Lokal w centrum /6/	10%

- 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 cieplną dostarczoną z ciepłowni i kotłowni lokalnych osiedlowych i domowych.
- 6) centrum – obszar zabudowy zwartej w m. Biesal, Gietrzwałd, Unieszewo i Sząbruk

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 6.

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 6.

**§ 21.1.** Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, „gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego wówczas, gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych”.\*

2. Ustalony czynsz najmu w stosunku do najemców o niskich dochodach, których wysokość została określona w tabeli nr 7, może być obniżony zgodnie z tą tabelą, z uwzględnieniem ust.5.

**TABELA 7** 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 kwoty najniższej emerytury	
	Gospodarstwa jednoosobowego	Gospodarstwa wieloosobowego
<b>40 %</b>	nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku	nie przekracza 30 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku
<b>30%</b>	przekracza 50 % i nie przekracza 60 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku	przekracza 30 % i nie przekracza 40 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku
<b>20 %</b>	przekracza 60 % i nie przekracza 70 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku	przekracza 40 % i nie przekracza 50 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku

3. 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.

4. 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.

5.\* Obniżka stawki czynszu przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekracza normatywnej powierzchni o więcej niż:

- 1) 30% albo,
- 2) 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%.

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

- 1) najemca nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,
- 2) wynajmowania lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup> wynajętego w drodze przetargu,
- 3) wynajmowania lokalu socjalnego,
- 4) gdy najemca odmówił przyjęcia zaproponowanego przez administratora lokalu, spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania,
- 5) gdy najemca zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny, chyba że zostanie z nim zawarta umowa określająca spłatę zaległości.

**§ 23.** Różnica między obowiązującą stawką czynszu a sumą obniżek techniczno-użytkowych i obniżek dochodowych (wynikających z czynników podanych w tabeli nr 6 i 7) nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.

**§ 24.1.** Wysokość stawki czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego oraz tymczasowego pomieszczenia ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy

2. Wysokość stawki czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

3. Do czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia 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 7.

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

**§ 27.\*** Na wniosek najemców znajdujących się w bardzo trudnej sytuacji materialnej i życiowej Wójt Gminy i Kierownik Zakładu Gospodarki Komunalnej, w oparciu o postanowienia Uchwały Nr XLVI/502/10 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 14.10.2010 r., mogą wyrazić zgodę na umorzenie w całości, w części lub odroczenie i rozłożenie na raty spłaty należności.

## **Rozdział VIII**

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

**§ 28.1.** Zarząd i administrację mieszkaniowym 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.

**§ 29.1.** 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**

**§ 30.1.** 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**

**§ 31.1.** 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) odszkodowania 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.
  - 12) zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne.
3. Zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne.
- 1) na dzień 30 czerwca 2011 r. - 51,6 tys. zł,
  - 2) wzrost zaległości - średnio o 20% 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.

**§ 32.1.** Prognozę utrzymania budynków i lokali gminnych w latach 2012-2016 przedstawia tabela nr 5.

2. Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych (Bank 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**

**§ 33.** 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 <sup>1</sup> lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne,
- 3) stopniowa likwidacja tzw. lokali wspólnych (ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń),
- 4) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 5) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 6) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- 7) zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych,
- 8) weryfikacja sposobu użytkowania lokali:
  - a) ustalanie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego,

<sup>1</sup> Obniżone warunki mieszkaniowe spowodowane niskim stanem technicznym budynku, niedostatecznym wyposażeniem mieszkania w instalacje oraz nadmiernym zaludnieniem mieszkania.



b) ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

\*Nieważność zapisu – Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko – Mazurskiego znak PN.4131.153.2012 z 29.05.2012r.