

**UCHWAŁA Nr VII/41/2015**

**RADY GMINY Jonkowo**

z dnia 30 marca 2015 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jonkowo na lata 2015 - 2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) w związku z 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 2014, poz. 150) Rada Gminy Jonkowo uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jonkowo na lata 2015-2020, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**  
*Sławomir Wydymus*

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JONKOWO NA LATA 2015-2020**

### **I. WSTĘP**

Celem wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jonkowo na lata 2015-2020 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,
- 4) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 5) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Realizacja wyżej określonych celów będzie następować 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) zmiany sposobu użytkowania budynków użytkowych lub gospodarczych z dostosowaniem (adaptacją) na lokale mieszkalne: komunalne, w tym zamienne, socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe,
    - c) wynajem przez Gminę lokali od innych podmiotów,
  - 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.
- 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 2014, poz. 150),
  - 2) administratorze - należy przez to rozumieć Urząd Gminy Jonkowo, administrujący lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.



## II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY JONKOWO W LATACH 2015-2020

### 1. Zasoby mieszkaniowe Gminy Jonkowo:

Mieszkaniowy zasób Gminy Jonkowo obejmuje 26 lokali mieszkalnych oraz 2 pomieszczenia mieszkalne, znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy, względnie użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.

Gmina posiada 15 lokali, położonych w budynkach będących w całości jej własnością w tym dwóch lokali położonych w budynku szkoły w Nowym Kawkowie oraz jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalno-użytkowym (pomieszczenia OSP) w Szalstrach.

Na prawach współwłasności Gmina posiada 12 budynków mieszkalnych, w których jest właścicielem 11 lokali mieszkalnych oraz dwóch pomieszczeń mieszkalnych.

W mieszkaniowym zasobie Gminy znajduje się 1 lokal przeznaczony do wydzielania na wynajem jako lokal socjalny. Jest to lokal uzyskany w drodze adaptacji na cele mieszkalne z jednego pomieszczenia w budynku mieszkalnym nr 17 położonym we wsi Godki. Adaptacji na cele mieszkalne zostało poddane jest również poddasze tego budynku.

Lp.	Treść	szt.	pow. lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>
1.	Budynki ogółem w tym:	22	1063,28
	a) budynki mieszkalne	20	
	w tym liczba lokali mieszkalnych	23	
	b) budynki użytkowe w części mieszkalne	2	
	w tym liczba lokali mieszkalnych	3	154,01
2.	liczba lokali mieszkalnych ogółem: w tym:	26	1217,29
	przeznaczonych na lokale socjalne	1	15,05

### 2. Wykaz lokali i pomieszczeń mieszkalnych pozostających w zasobach Gminy Jonkowo

Lp.	Położenie budynku mieszkalnego		Przedmiot użytkowania	Powierzchnia użytkowa lokalu/pomieszczenia mieszkalnego
	adres	nr. działki udział własn. gminy w nieruchomości		
<b>1. Bałag</b>				
1.	Bałag 4	dz. 8/1	1. lokal mieszkalny	34,27 m <sup>2</sup>
			2. lokal mieszkalny	11,85 m <sup>2</sup>
<b>2. Gamerki Wielkie</b>				
1.	Gamerki Wlk. 7	dz. nr 50/7	1. lokal mieszkalny	44,91 m <sup>2</sup>
<b>3. Garzewko</b>				
1.	Garzewko 9	dz. 87	1. lokal mieszkalny	66,38 m <sup>2</sup>
2.	Garzewko 7	dz. 74/7	1. lokal mieszkalny	79,26 m <sup>2</sup>
<b>4. Godki</b>				
1.	Godki 17	dz. 57/4	1. lokal mieszkalny	57,62 m <sup>2</sup>
			2. lokal mieszkalny	15,05 m <sup>2</sup>
			3. lokal mieszkalny	90,06 m <sup>2</sup>



2.	Godki 18	dz. 68/5 udz. 50/100	1.	lokal mieszkalny	69,50 m <sup>2</sup>
<b>5. Jonkowo</b>					
1.	ul. Ogrodowa 1/4	dz. 161/4 udz. 20/100	1.	lokal mieszkalny	40,80 m <sup>2</sup>
<b>6. Łomy</b>					
1.	Łomy 58	dz. 174/1 udz. 11/100	1.	pomieszczenie w bud. miesz.	18,00 m <sup>2</sup>
2.	Łomy 41	dz. 92/2 udz. 302/1000	1.	lokal mieszkalny	34,1 m <sup>2</sup>
3.	Łomy 52/3	dz. 230/6 udz. 15/100	1.	lokal mieszkalny	51,71
<b>7. Małki</b>					
1.	Małki 36	dz. 104 udz. 51/100	1.	pomieszczenie miesz.	13,74
			2.	lokal mieszkalny	23,21 m <sup>2</sup>
<b>8. Nowe Kawkowo</b>					
1.	Nowe Kawkowo 25 – budynek szkoły podstaw.	dz. 45/1	1.	lokal mieszkalny	48,00 m <sup>2</sup>
			2.	lokal mieszkalny	48,00 m <sup>2</sup>
<b>9. Polejki</b>					
1.	Polejki 6	dz. 28/5 udz. 50/100	1.	lokal mieszkalny	31,98 m <sup>2</sup>
<b>10. Stętkiny</b>					
1.	Stętkiny 3b	dz. 102 udz. 1/2 cz.	1.	lokal mieszkalny	26,00 m <sup>2</sup>
<b>11. Szałstry</b>					
1.	Szałstry 40	dz. 104/11 udz. 60/100	1.	lokal mieszkalny	50,30 m <sup>2</sup>
2.	Szałstry 15	dz. 139/2	1.	budynek mieszkalny	63,00 m <sup>2</sup>
3.	Szałstry 22/1	dz. 3012/3 udz. 25/100	1.	lokal mieszkalny	50,70 m <sup>2</sup>
4.	Szałstry 36	152/1	1.	lokal mieszkalny - bud. użyt.	58,01
<b>12. Węgajty</b>					
1.	Węgajty 2/1	dz. 19/15 udz. 30/100	1.	lokal mieszkalny	45,80 m <sup>2</sup>
<b>13. Wołowno</b>					
1.	Wołowno 10	dz. 180	1.	lokal mieszkalny	33,60 m <sup>2</sup>
			2.	lokal mieszkalny	83,08 m <sup>2</sup>
2.	Wołowno 10a	dz. 179/1	1.	lokal mieszkalny	29,1 m <sup>2</sup>
<b>14. Wrzesina</b>					
1.	Wrzesina 60	dz. 205/4 udz. 37/100	1.	lokal mieszkalny	31,0

3. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Jonkowo. Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany, zależy od trzech czynników:
- 1) wieku
  - 2) konstrukcji
  - 3) wyposażenia
- Ad. 1. Wiek budynków  
 Budynki mieszkalne obejmujące lokale stanowiące zasób mienia komunalnego w znacznej części wybudowano w latach przedwojennych. Obiekty te są mocno wyeksploatowane.
- Ad. 2. Konstrukcja budynków  
 Realizowane w różnych okresach budynki przedstawiają różnorodne konstrukcje, zgodne z ówczesnie obowiązującymi trendami i normami w tym zakresie.



Z tego tytułu budynki obciążone są wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstawanie dodatkowych kosztów. Do przykładowych można zaliczyć:

- konstrukcje stropów drewniano-trzciniowych
- brak izolacji przeciwwilgociowych
- drewniana stolarka drzwiowa i okienna - sukcesywne wymiany
- instalacje elektryczne aluminiowe - sukcesywne wymiany
- brak lub skorodowane instalacje wodne i kanalizacyjne

Ad. 3. Wyposażenie budynków - lokali mieszkaniowych w instalacje i urządzenia:

Lp.	Wyposażenie	Liczba lokali	% zasobów
1.	Instalacja wodna	22	84,6
2.	Instalacja kanalizacyjna	16	61,5
3.	Ubikacja	14	53,8
4.	Łazienka	13	50,0
5.	Centralne ogrzewanie	3	11,5

Instalacje wodne i kanalizacyjne w budynkach były zainstalowane w odległych latach i wymagają napraw. Również instalacje elektryczne są w złym stanie technicznym. Ze względów finansowych obecnie wykonywane są tylko prace mające na celu bezpośrednio usunięcie awarii i drobne naprawy i konserwacje, a w miarę pozyskanych środków wymiana na nowe.

#### **4. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych w drodze adaptacji lokali/pomieszczeń niemieszkalnych**

- 1) Mieszkaniowy zasób Gminy Jonkowo może być powiększony poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji na cele mieszkalne powierzchni niemieszkalnych przede wszystkim strychów i innych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych oraz w obiektach użytkowych stanowiących własność Gminy Jonkowo.
- 2) Lokale, pomieszczenia lub inne części budynków przewidziane do robót adaptacyjnych typuje Wójt Gminy Jonkowo z własnej inicjatywy lub z inicjatywy mieszkańca gminy ubiegającego się o lokal z zasobów mieszkaniowych gminy zainteresowanego pozyskaniem lokalu w drodze adaptacji na własny koszt albo na wniosek najemcy lokalu ubiegającego się o powiększenie zajmowanego mieszkania.
- 3) Wyboru osób do zaadaptowania pomieszczeń dokonuje się spośród wnioskodawców ubiegających się o lokal z zasobów gminy, którzy wyrazili chęć pozyskania lokum w taki sposób.
- 4) Prace adaptacyjne powinny być prowadzone pod nadzorem i na podstawie pisemnej umowy pomiędzy wnioskodawcą, a Wójtem Gminy Jonkowo - zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
- 5) Zawarcie umowy o najem lokalu mieszkalnego winno nastąpić po zakończeniu robót i uzyskaniu zmiany przeznaczenia użytkowania lokalu z osobą, z którą była zawarta umowa na prace adaptacyjne.

#### **4. Prognoza dotycząca wielkości zasobów mieszkaniowych w latach 2015-2020:**

Sprzedż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszanie się istniejącego zasobu mieszkaniowego, natomiast adaptacje poddaszy oraz lokali użytkowych na mieszkania spowodują nieznaczny jego wzrost. Przewiduje się, że



wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach będzie się kształtować następująco:

Lp	opis	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
1.	a) lokale mieszkalne komunalne ogółem w szt.	25	24	23	22	21	20
	b) powierzchnia ogółem w m <sup>2</sup>	1172,38	1114,37	1062,66	1021,86	971,16	937,06
2.	a) w liczbie ogółem lokale socjalne w szt.	1	1	2	2	3	3
	b) powierzchnia w m <sup>2</sup>	15	15	44	44	94	94
3.	a) pomieszczenia tymczasowe w szt.	0	0	0	0	0	0
	b) powierzchnia w m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0

### III. ANALIZA POTRZEB W ZAKRESIE REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH GMINY JONKOWO W LATACH 2015-2020.

Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych.

Potrzeby remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali, w latach 2015 - 2020 w Gminie Jonkowo przedstawiają się następująco:

stan techniczny/liczba budynków	dachy	kominy	elewacje	instalacja elektryczna
dobry	6	5	6	17
zadawalający	7	12	11	4
niezadawalający	8	4	4	0

Lp.	Rodzaj robót	Okres realizacji w latach
1.	Prace ogólnobudowlane:	2015-2020
	a) murarsko-tynkarskie	
	b) dekarstwo-błacharskie	
	c) stolarka budowlana	
	d) malarskie i elewacje	
	e) kominiarskie	
	f) roboty różne (awarie, rozbiórki)	
2.	Dokumentacje, ekspertyzy, inwentaryzacje, remonty kapitalne budynków	2015-2020



Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe. Z tego też względu w latach 2015-2020 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii planuje się wykonać jedynie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych tj:

- wymiany instalacji elektrycznych,
- remonty dachów i konstrukcji dachowych,
- remont stropów
- wymiany stolarki budowlanej.

2. W latach 2015-2020 koszty związane z tymi przedsięwzięciami prognozuje się następująco:

L.p.	Rodzaj robót	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	wymiana stolarki okiennej	2 500	5 000	5 000	6 000	6 000	6 000
2.	wymiana stolarki drzwiowej	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
3.	remonty dachów, konstrukcji dachowych i ścian	10 000	10 000	6 000	5 000	10 000	10 000
4.	remont stropów	0	0	0	5 000	0	0
5.	Naprawa /wymiana/ instalacji elektr.	0	0	4 000	0	0	0
6.	Budowa bezodpływowych zbiorników sanitar.	0	4 000	4 000	0	0	0
7	inne	2 500	0	0	2 500	2 500	2 500
	Razem	16 000	20 000	20 000	19 500	19 500	19 500

W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących.

#### **IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI.**

Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych należy stwierdzić, że sprzedaż lokali ma tendencję malejącą. Bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży lokali mieszkalnych zasobu gminnego ma aktualna sytuacja gospodarcza w kraju i zasobność finansowa poszczególnych użytkowników lokali. Umożliwienie nabycia lokali na własność przez ich najemców jest głównym celem gminy. Sprzedaż lokali następować będzie na rzecz najemców z zastosowaniem bonifikat określonych odrębnymi przepisami lub na zasadach ogólnych - w trybie przetargowym.

Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie się istniejącego zasobu mieszkaniowego, natomiast adaptacje poddaszy oraz lokali użytkowych na mieszkania spowodują nieznaczny jego wzrost.



W latach 2014-2020 Gmina będzie przygotowywała oferty do sprzedaży następujących lokali mieszkalnych:

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż
1.	2015	- budynek mieszkalny Nr 7 położony we wsi Gamerki Wielkie
2.	2016	- lokal mieszkalny w budynku Nr 36 położonym we wsi Szałstry
3.	2017	- lokal mieszkalny nr 3 w budynku Nr 52 położonym we wsi Łomy
4.	2018	- lokal mieszkalny w budynku położonym w Jonkowie przy ul. Ogrodowej 1,
5.	2019	- lokal mieszkalny Szałstry 22/1
6.	2020	- lokal mieszkalny w budynku Nr 41 położonym we wsi Łomy

Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych uzależniona jest przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup przez ich najemców.

## **V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.**

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2015 - 2020, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny w coraz większym stopniu pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania lokali i budynków, ale zapewnić z czasem również środki na remonty.
2. Pokrycie kosztów utrzymania lokali z wpływów z czynszów, o których mowa w ust. 1 nie będzie dotyczyło wpływów z czynszów za lokale socjalne.
3. Najemcy lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zobowiązani są z tytułu najmu lokalu opłacać czynsz.
4. Czynsz obejmuje:
  - podatek od nieruchomości,
  - koszty administrowania,
  - koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku,
  - koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania.
5. Za podstawę ustalenia wysokości czynszu za użytkowanie lokalu należy przyjąć stawkę podstawową (bazową) za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali oraz czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.
6. Obecnie w Gminie Jonkovo obowiązuje nie zmieniana od wielu lat stawka podstawowa czynszu w wysokości 1,40 zł z 1 m<sup>2</sup> oraz następujące czynniki wpływające na poziom czynszu: mieszkanie zlokalizowane na posesji pozbawionej źródła poboru wody pitnej - obniżenie stawki o 20 %, mieszkanie zaopatrzone w instalację wodociągową - podwyższenie stawki o 20%, mieszkanie zaopatrzone w instalację centralnego ogrzewania - podwyższenie stawki o 10 %, mieszkanie zaopatrzone w instalację kanalizacyjną - podwyższenie stawki o 10 %.
7. Wysokość czynszu za używanie lokalu nie może przekroczyć w skali roku poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu stanowiącej iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup>



powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, który obecnie w woj. warmińsko-mazurskim wynosi 3 075,00 zł.

8. Do końca 2015 r. zakłada się urealnienie stawki podstawowej czynszu miesięcznego w wysokości nie niższej niż 0,08 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w woj. warmińsko-mazurskim obowiązującego w dniu ustalenia nowej stawki oraz przyjęcie wskaźników procentowego obniżenia stawki bazowej czynszu miesięcznego ze względu na występowanie czynników obniżających wartość użytkową lokalu w następującym zakresie:
  - **położenie budynku:** przyjmuje się obniżenie stawki bazowej o 10 % z uwagi na występowanie co najmniej dwóch z trzech czynników jak: położenie w zabudowie rozproszonej (kolonijnej) powyżej 1000 m – od zabudowy wsi, brak w danej miejscowości komunikacji publicznej, brak w danej miejscowości sklepu spożywczego;
  - **położenia lokalu w budynku:** przyjmuje się obniżenie stawki o 5 % dla lokali znajdujących się na poddaszu lub wygospodarowanych z poddasza w ramach adaptacji;
  - **wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:** przyjmuje się obniżenie stawki o 15 % z uwagi na jednoczesne występowanie co najmniej dwóch z pośród następujących czynników – brak instalacji wodociągowej, brak instalacji kanalizacyjnej, brak wc, brak łazienki, ogrzewanie piecowe (z wyjątkiem c.o. lokalnego);
  - **ogólnego stanu technicznego budynku:** przyjmuje się obniżenie stawki o 10 % za lokal w budynku drewnianym lub w budynku o złym stanie technicznym.
9. Czynników obniżających wartość użytkową lokali nie stosuje się przy ustalaniu czynszu najmu lokali socjalnych.
10. Wprowadzenie trwałych ulepszeń podwyższających wartość użytkową lokalu w wyniku działań Gminy albo przez najemcę za zwrotem kosztów, likwidujących czynniki obniżające stawkę czynszu, stanowi podstawę do ponownego ustalenia wysokości czynszu miesięcznego.
11. Od 01.01.2016 r. zmiany wysokości czynszu najmu będą mogły następować poprzez podwyższenie (waloryzację) stawki podstawowej czynszu, nie częściej jednak niż jeden raz w roku.
12. W kolejnych latach stawkę podstawową czynszu należy waloryzować wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" na podstawie przepisów o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych, jeżeli wskaźnik ten w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym następuje podwyżka, wynosi co najmniej 105%.
13. Opłaty związane z eksploatacją lokali niezależne od właściciela, tj. opłaty za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych Najemcy winni uiszczać na podstawie zawartej umowy/złożonej deklaracji bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
14. Czynsz najmu powinien być płatny miesięcznie, w terminie uzgodnionym przez strony umowy, nie dłuższym jednak niż do 20 dnia każdego miesiąca, w kasie Urzędu Gminy Jonkowo lub na rachunek bankowy Gminy wskazany w umowie.



15. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów z wpływów z czynszów, o których mowa w ust. 1 powinien następować w powiązaniu:
- 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 zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe,
  - 4) z realizacją przez służby społeczne programów pomocy rodzinom pozostającym w niedostatku w uregulowaniu zaległości czynszowych oraz bieżącego wnoszenia opłat czynszowych.
16. Najemcom o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód (w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych) w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy lokalu, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
- 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
  - 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- Przewiduje się wsparcie w postaci obniżenia czynszu.
17. Wsparcia udziela się na pisemny wniosek najemcy.
18. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić wraz z wnioskiem deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
19. Obniżki czynszu nie udziela się najemcom, jeśli:
- a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
  - b) podnajmują lub użyczają osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
  - c) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu,
  - d) zajmują lokal socjalny lub tymczasowe pomieszczenie,
  - e) nie złożą w wyznaczonym przez wynajmującego terminie deklaracji lub zaświadczenia, koniecznego do weryfikacji wniosku o udzielenie obniżki.

## **VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY JONKOWO ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM**

1. Administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Jonkowo pozostaje zadaniem Urzędu Gminy Jonkowo.
2. W latach 2015-2020 nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## **VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2015-2020.**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki z budżetu gminy w tym przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych.



Planując źródła finansowania zapisano coroczne wydatki (*przekraczające wpływy z czynszu*) z budżetu Gminy, przeznaczane na częściowe pokrycie kosztów remontowych zasobu:

Wyszczególnienie	Planowane przychody z tytułu czynszu (w zł.)					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Czynsz za lokale mieszkalne	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Inne	0	4 000	5 000	5000	5000	5000
<b>Ogółem</b>	20 000	24 000	25 000	25 000	25 000	25 000

### **VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJE GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.**

1. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć następujące zasady:
  - 1) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą, dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
  - 2) preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu - w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych,
  - 3) dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze,
  - 4) dokonywanie sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego, szczególnie położonych w zabudowie kolonijnej wsi.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*Sławomir Wydymus*