

BR. Wpł.
16.06.2021 r.
[signature]

Projekt

**UCHWAŁA Nr .../.../21
RADY MIEJSKIEJ W RESZLU**
z dnia2021 r.

BR
16-06-2021
[signature]

**w sprawie: uchwalenia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Reszel na lata 2021-2026".**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz.713 i 1378) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwala się, co następuje:

§ 1. Rada Miejska w Reszlu uchwala "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Reszel na lata 2021-2026", stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Reszla.

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

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Reszel na lata 2021-2026

Rozdział I.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwalony program obejmuje lata 2021-2026.

2. Celem programu jest określenie kierunku działania gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a także działania podnoszące standard lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2026, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Reszel na dzień 30.04.2021 roku tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zarządzane aktualnie przez Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Komunalne Spółka z o. o. w Reszlu. Przewiduje się w kolejnych latach (w miarę dokonywanych sprzedaży lokali mieszkalnych), że zarząd lokali będzie wykonywany przez wspólnoty mieszkaniowe.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Reszel przedstawia się następująco:
 - 1) 208 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 8560 m² w tym:
 - a) 193 lokale gminne o powierzchni użytkowej 8139 m²
 - b) 15 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 421 m²
 3. Z 208 mieszkań Gminnych 79 mieszkań o łącznej powierzchni 2715,49 m² znajduje się w 24 budynkach gminnych a 129 mieszkań o łącznej powierzchni 5844,51 m² w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Reszel.
 4. W latach **2021 – 2026** prognozuje się zwiększenie ilości lokali mieszkalnych, mimo sprzedaży lokali na rzecz najemców, poprzez zwiększenie ilości lokali: oddanie do użytku budynku mieszkalnego przy ul. Podmiejskiej 4 w Reszlu. Budynek dwusegmentowy z trzema kondygnacjami nadziemnymi w tym poddasze użytkowe, podpiwniczony w całości. Zadanie realizowane w ramach środków własnych gminy, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa m.in z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego.

§ 2.

1. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy pozwala na stwierdzenie, że stan ten w odniesieniu do lat poprzednich, ulega stopniowej poprawie, głównie dzięki zakładaniu wspólnot mieszkaniowych i możliwości wykonywania remontów części wspólnych.
2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Reszel uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania. Podział budynków, w których Gmina Reszel posiada lokale mieszkalne ze względu na rok budowy wskazuje poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.03.2021
1	Liczba budynków mieszkalnych stanowiących własność i współwłasność gminy – ogółem: z tego: - budynki rok budowy od 1852-1900 - budynki rok budowy od 1901 - 1930 - budynki rok budowy od 1931- 1980 - budynki rok budowy od 1981	1 02 69 16 13 4
2	Liczba mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy / ogółem/	208

Stan techniczny budynków stanowiących w 100% Zasób Gminy Reszel. Zarząd nad Mieszkaniowym Zasobem Gminy sprawuje od 2016 roku Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Reszlu.

Wszystkie budynki Gminne posiadają podłączenie do sieci wodociągowej.

19 budynków posiada podłączenie do kanalizacji. W 20 budynkach funkcjonuje ogrzewanie w postaci piecy kaflowych.

1	Kraszewskiego 9	3 lok	dostateczny stan techniczny	podłączenie do sieci wodociągowej
2	Mazurska 36	1 lok	dostateczny stan techniczny	podłączenie do sieci wodociągowej
3	Mazurska 37 a	2 lok	dostateczny stan techniczny	podłączenie do sieci wodociągowej
4	Mazurska 41 a	2 lok	dostateczny stan techniczny	podłączenie do sieci wodociągowej
5	Mazurska 44	2 lok	dostateczny stan techniczny	podłączenie do sieci wodociągowej
6	Mazurska 49	1 lok	dostateczny stan techniczny	podłączenie do sieci wodociągowej
7	Podmiejska 17	1 lok	dostateczny stan techniczny	podłączenie do sieci wodociągowej
8	Podzamcze 4	2 lok	dostateczny stan techniczny	podłączenie do sieci wodociągowej
9	Reymonta 19	2 lok	dostateczny stan techniczny	podłączenie do sieci wodociągowej
10	Reymonta 27	1 lok	dostateczny stan techniczny	podłączenie do sieci wodociągowej
11	Reymonta 30	2 lok	dostateczny stan techniczny	podłączenie do sieci wodociągowej
12	Sienkiewicza 3	3 lok	dostateczny stan techniczny	podłączenie do sieci wodociągowej
13	Słowiańska 11	3 lok	dostateczny stan techniczny	podłączenie do sieci wodociągowej
14	Spichrzowa 8	2 lok	dostateczny stan techniczny	podłączenie do sieci wodociągowej
15	Spichrzowa 9	3 lok	dostateczny stan techniczny	podłączenie do sieci wodociągowej
16	Spichrzowa 10	4 lok	dostateczny stan techniczny	podłączenie do sieci wodociągowej
17	Tolniki Małe 10	7 lok	dostateczny stan techniczny	przedomowa oczyszczalnia
18	Wojska Polskiego 2	3 lok	dobry stan techniczny	/ centralne ogrzewanie z sieci miejskiej
19	Kościuszki 12	4 lok	dostateczny stan techniczny	szambo
20	Dąbrowskiego 11	1 lok	dostateczny stan techniczny	podłączenie do sieci wodociągowej
21	Krasickiego 6a	27 lok	dobry stan techniczny	centralne ogrzewanie z sieci miejskiej
22	Klewno 63	1 lok	zły stan techniczny	/ szambo

Stan techniczny budynku określa się następująco:

- 1) za stan dostateczny – w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny,
 - 2) za stan dobry – te budynki, w których jest wymagany drobny remont z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych,
 - 3) za stan zły – te budynki, które wymagają znacznego zakresu remontowego w tym: dach, elewacja.
3. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

Tabela Nr 2. Wykaz budynków mieszkalnych będących w 100% własnością Gminy Reszel zarządzanych przez Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Reszlu

L.p	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa w m2		Ilość lokali		użytkowych
		Lokali mieszkalnych	Lokali socjalnych	mieszkalnych	socjalnych	
1	Reszel, ul. Dąbrowskiego 11	65,38		1		
2	Reszel, ul. Kościuszki 12	154,24		4		
3	Reszel, ul. Kraszewskiego 9	76,25	28,83	2	1	
4	Reszel, ul. Krasickiego 6a	722,65		27		
5	Reszel, ul. Mazurska 36	66,29		1		
6	Reszel, ul. Mazurska 37a	73,12		2		
7	Reszel, ul. Mazurska 41a	63,29		2		
8	Reszel, ul. Mazurska 44	60,57	53,09	1	1	
9	Reszel, ul. Mazurska 49	26,89		1		
10	Reszel, ul. Podmiejska 17	56,17		1		
11	Reszel, ul. Podzamcze 4	81,07		2		1 o pow. 24,04m ²
12	Reszel, ul. Reymonta 19	87,91		2		
13	Reszel, ul. Reymonta 27	69,55		1		
14	Reszel, ul. Reymonta 30	50,03		2		
15	Reszel, ul. Sienkiewicza 3	121,98		3		
16	Reszel, ul. Spichrzowa 8	57,66		2		
17	Reszel, ul. Spichrzowa 9	93,58	17	2	1	
18	Reszel, ul. Spichrzowa 10a					1 o pow. 34,32m ²
19	Reszel, ul. Spichrzowa 10	74,22	14,25	2	1	
20	Reszel, ul. Wojska Polskiego 2	174,28		3		
21	Reszel, ul. Słowiańska 11	96,94	7,79	2	1	
22	Tolniki Małe 10a		242,54		7	
23	Klewno 63	58,15		1		
	Razem	2.330,22	363,50	64	12	58,36

Tabela Nr 3. Wykaz nieruchomości, w których zostały zarejestrowane wspólnoty mieszkaniowe, występuje udział Gminy Reszel a zarząd pełni WPK Sp. z o.o. w Reszlu

L.p	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa	Ilość lokali	
		mieszkalnych	mieszkalnych	inne
1	Reszel, ul. Chrobrego 2	166,90	3	
2	Reszel, ul. Jagiełły 9a	147,15	2	
3	Reszel, ul. Kolejowa 19	156,48	3	
4	Reszel, ul. Kolejowa 21	290,98	6	
5	Reszel, ul. Kolejowa 26	91,20	2	
6	Reszel, ul. Konopnickiej 1	102,82	2	
7	Reszel, ul. Mickiewicza 2	97,61	2	
8	Reszel, ul. Krótka 1	106,34	2	
9	Reszel, ul. Reymonta 26	91,73	2	
10	Reszel, ul. Reymonta 35	73,33	1	
11	Reszel, ul. Paderewskiego 1	208,64	4	
12	Reszel, ul. Rynek 15	102,16	2	
13	Reszel, ul. Rynek 18	63,61	1	
14	Reszel, ul. Rynek 19	60,04	1	
15	Reszel, ul. Rynek 20	48,07	1	
16	Reszel, ul. Rynek 25	155,36	4	
17	Reszel, ul. Sienkiewicza 2	126,52	3	
18	Reszel, ul. Sienkiewicza 4	38,13	1	
19	Reszel, ul. Sienkiewicza 9	196,32	4	
20	Reszel, ul. Słowiańska 2	164,02	4	
21	Reszel, ul. Słowackiego 15	113,23	3	
22	Reszel, ul. Warmińska 9	148,45	3	1 użytkowy
23	Reszel, ul. Wojska Polskiego 8	30,30	1	
24	Reszel, ul. Mazurska 46	38,19	1	
25	Reszel, ul. Reymonta 29	79,53	2	
26	Reszel, ul. Rynek 26	159,32	3	1 socjalny i 1 użytkowy
27	Reszel, ul. Kolejowa 2	459,24		10 użytkowych
	Razem	3 515,67	63	13

Tabela Nr 4. Wykaz nieruchomości, w których zostały zarejestrowane wspólnoty mieszkaniowe, występuje udział Gminy Reszel a zarząd pełnią inni zarządcy nieruchomości.

Lp.	Adres	Powierzchnia lokali	Ilość lokali	
		mieszkalnych	mieszkalnych	niemieszkalnych
1	Reszel, ul. Reymonta 1-4	447,09	2	2
2	Reszel, ul. Słowackiego 8	116,67	2	
3	Reszel, ul. Wyspiańskiego 10	107,81	2	
4	Reszel, ul. Sienkiewicza 10	27,46	1	

5	Reszel, ul. Mazurska 42	44,52	1	
6	Reszel, ul. Słowiańska 20	47,79	1	
7	Reszel, ul. Słowiańska 22	47,95	1	
8	Reszel, ul. Podmiejska 11-12	176,06		1
9	Reszel, ul. Mazurska 16	57,10	1	
10	Reszel, ul. Krasickiego 3	46,89	1	
11	Reszel, ul. Krasickiego 4	41,29		1
12	Reszel, ul. Kolejowa 27	85,82	2	
13	Reszel, ul. Kolejowa 24	246,48	4	
14	Reszel, ul. Kolejowa 20-22	20,46	1	
15	Reszel, ul. Kolejowa 14	45,80	1	
16	Reszel, ul. Jagiełły 7/8	63,44	1	1
17	Reszel, ul. Jagiełły 10	87,83	2	
18	Reszel, ul. Jagiełły 5	28,12	1	
19	Reszel, ul. Reymonta 10-11	44,52		2 piwnice
20	Reszel, ul. Bohaterów 8	148,38	3	
21	Reszel, ul. Kolejowa 11-13	170,16	3	
22	Reszel, ul. Słowiańska 46	39,86	1	
23	Reszel, ul. Słowiańska 42	149	3	
24	Reszel, ul. Rynek 23	234,52	4	
25	Reszel, ul. Rynek 22	39,7	1	
26	Reszel, ul. Kościuszki 15-17	121,33	3	
27	Reszel, ul. Spichrzowa 5	74,13	1	
28	Reszel, ul. Rynek 13	38,4	1	
29	Reszel, ul. Słowiańska 48	47,53	1	
30	Łęczany 26/8	35,7	1	
31	Reszel, Chrobrego 6	113,55	3	
32	Plenowo 4	30,53	1	
	Razem	3 025,89	50	7

Tabela Nr 5. Informacja o budynkach, w których występują udziały gminne, gdzie funkcjonują tzw. „małe” wspólnoty oraz tam gdzie jeszcze nie powołano zarządu.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m 2
1	Krasickiego 8	1	51,40
2	Rataja 2	1	85,85
3	Plenowo 2	1	33,29
4	Mnichowo 10	1	38,34
5	Młyn Grodzki 4	1	49,21
6	Ramty 10	1	49,59
7	Słowiańska 6	2	80,68
8	Jagiełły 22	1	15,07
9	Kolejowa 15	1	54,83
10	Mazurska 10	2 lokale socjalne	36,89
	Razem	12	495,15

Rozdział II.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 3.

1. Plan remontów i modernizacji budynków zakłada poprawę bezpieczeństwa mieszkańców oraz komfortu ich życia. Przy kwalifikowaniu budynków do remontów uwzględnia się stan techniczny poszczególnych nieruchomości, określony podczas przeglądów technicznych.
2. Plan obejmuje remonty w budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Reszel.
3. Wykonanie remontów dotyczących poszczególnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy uzależniony jest również od decyzji Wspólnot Mieszkaniowych.
4. Środki finansowe będą przeznaczane na wykonanie remontów bieżących, naprawę głównych elementów budynków i lokali mieszkalnych tak, aby utrzymywać zasób w stanie nie pogorszonym.
5. W zakres prac remontowych planowanych w latach 2021 – 2026 wchodzi:
 - 1) naprawa pokrycia dachowego,
 - 2) wymiana rynien i rur spustowych,
 - 3) naprawa instalacji elektrycznej, wentylacyjnej,
 - 4) naprawa instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej,
 - 5) naprawa instalacji centralnego ogrzewania wraz z wymianą pieców,
 - 6) częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej oraz podłóg,
 - 7) częściowe docieplenie i odnowienie elewacji budynków
 - 8) remont kominów
 - 9) przebudowy ogrzewania w ramach środków z ochrony środowiska
 - 10) odwodnienie budynków
6. **Potrzeby zasobu w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych na poszczególne lata :**

Lp	Rodzaj robót remontowych	Koszty w tys. zł z podziałem na lata					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Ogólnobudowlane	200	250	200	250	200	250
2	Awarie	50	40	30	40	30	40
3	Razem	250	290	230	290	230	290

Realizacja w poszczególnych latach remontów uzależniona będzie od zaplanowanych w budżecie gminy środków finansowych w danym roku kalendarzowym.

Zakres remontów i modernizacji budynków stanowiących współwłasność określają współwłaściciele podczas corocznych zebrań.

Priorytetem w planach rzeczowo – finansowych remontów w latach 2021-2026 będzie utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz poprawa stanu estetycznego budynków.

Zakres i ilość wykonanych prac remontowych uwarunkowane jest wpływami z czynszów za lokale gminne.

7. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzonych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r - Prawo Budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333), a także ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
8. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie:
 - 1) eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - 2) działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych,
 - 3) wyłączania z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.
9. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.
10. Plan remontów, w tym modernizacji na lata 2021-2026 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.
11. Wydatki na potrzeby remontowe, określone w tabeli są wartościami szacunkowymi i w zależności od różnych czynników, w tym od sytuacji finansowej Gminy, mogą ulec zmianie.
12. Budynki stanowiące wspólnoty z udziałem Gminy znajdują się w dobrym stanie technicznym lecz wymagają remontów bieżących. Niektóre Wspólnoty Mieszkaniowe muszą podjąć działania zmierzające do zmian sposobu ogrzewania etażowego opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej.

Rozdział III.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4.

1. Zakłada się dalszą sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego w następujący sposób:
 - 1) wybiórczy, polegający na wytypowaniu do sprzedaży lokali położonych w budynkach ze wspólnotami mieszkaniowymi,
 - 2) rozproszony, umożliwiający wykup mieszkań przez każdego uprawnionego najemcę z zastrzeżeniem ust 4.
2. Planowana ilość sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach:

2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
7	5	5	5	5	5

3. W latach 2021-2026 planuje się sprzedaż ok. 30 lokali.

4. Ze sprzedaży lokali mieszkalnych wyłącza się w całości lokale położone w budynkach przy ul. I. Krasickiego Nr 6 a. W budynku są części wspólne typu toalety i WC oraz Kraszewskiego 9 w Reszlu.
5. Sprzedażą nie będą objęte lokale w budynkach nowo wybudowanych stanowiących 100 % własności Gminy Reszel przez okres 10 lat od daty uzyskania pozwolenia na ich użytkowanie.
6. W celu zwiększenia ilości sprzedawanych lokali planuje się umożliwienie ich zakupu z bonifikatą ustalaną przez Radę Miejską w Reszlu.

Rozdział IV.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5.

1. Polityka czynszowa Gminy Reszel powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021 – 2026, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.
2. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać zarówno koszty bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz remontów doraźnych, jak i koniecznych remontów gruntownych i niezbędnych modernizacji.
3. Działania w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.
4. Zasady polityki czynszowej stanowiące element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opierać się będą o następujące kryteria czynników:
 - 1) obniżających bazową stawkę czynszu:
 - a) brak gazu : -4%,
 - b) brak łazienki w lokalu - 4%,
 - c) ogrzewanie piecowe- 4%,
 - d) ogrzewanie etażowe - 4%,
 - e) części wspólne w budynku - 4%,
 - f) zły stan techniczny budynku - 4%.
 - 2) Podwyższających bazową stawkę czynszu:
 - a) Położenie lokalu na I i II piętrze budynku +5%
 - b) Położenie lokalu w budynku jedno i dwu rodzinnym + 20%
 - c) Lokale w budynku z ogrzewaną klatką schodową + 10%
5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu, jaki obowiązuje za wynajem lokali mieszkalnych.
6. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Reszla w drodze zarządzenia.

§ 6.

1. W mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych wprowadza się niezależnie od czynników wpływających na poziom czynszu obniżki czynszu.
2. Czynsz naliczony według kryteriów ustalonych w Rozdziale 2 § 3 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Reszel, w stosunku do najemców o niskich dochodach może być obniżony.

3. Wynajmujący na wniosek najemcy może stosować obniżki czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi:

- przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 0% do 50% najniższej emerytury czynsz można obniżyć maksymalnie o 50%.
- przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 50% do 90% najniższej emerytury czynsz można obniżyć maksymalnie o 25%.

4. Na wniosek najemcy czynsz naliczony wg obowiązujących stawek może być obniżony po spełnieniu przez najemcę łącznie następujących warunków:

- zawarł umowę najmu na czas nieokreślony
- nie ma zaległości w opłatach za mieszkanie
- nie posiada prawa do dodatku mieszkalnego.

5. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości stawki czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadku gdy:

- 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonywanych przez wynajmującego,
- 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek pogorszenia stanu technicznego budynku lub ujawnienia wad ograniczających przydatność lokalu.

Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w pkt.1 i 2 powinien być protokół potwierdzający podwyżkę lub obniżkę czynszu.

7. Czynsz po obniżce nie może być niższy niż stawka czynszu jak za najem socjalny.

Rozdział V.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 7.

1. Mieszkaniowy zasób gminy zarządzany jest obecnie przez Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o. o w Reszlu. W kolejnych latach również zakłada się powierzenie zarządzania zasobem mieszkaniowym podmiotom zewnętrznym.
2. Zasady zarządzania:
 - 1) utrzymanie zasobów w nie pogorszonym stanie technicznym, w tym prowadzenie remontów, o których mowa w § 3,
 - 2) racjonalna gospodarka finansowa,
 - 3) zapewnienie odpowiedniej jakości usług komunalnych,
 - 4) dbanie o jakość obsługi mieszkańców.
 - 5) sprawna windykacja należności czynszowych

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach programu będą środki pieniężne pochodzące z opłat z tytułu najmu, za lokale mieszkalne, garaże i pomieszczenia gospodarcze, lokale użytkowe stanowiące własność gminy, sprzedaży lokali, środki

pieniężne przewidziane w budżecie gminy oraz otrzymane przez Gminę środki finansowe pozyskane przez gminę w ramach programów i funduszy i dofinansowanie zadań własnych z budżetu Państwa, jak również dochody z darowizn otrzymanych przez Gminę.

Rozdział VII.

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego

§ 9.

Wysokość wydatków związanych z remontem lokali mieszkalnych i budynków w kolejnych latach planowane są w sposób następujący:

Lp	Wyszczególnienie	2021 r./zł.	2022 r./zł.	2023r./zł.	2024 r./zł.	2025 r./zł.	2026 r./zł.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	38 740,71	39 515,52	40 305,83	41 111,95	41 934,19	42 772,87
2.	Wydatki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	163 665,32	166 938,63	170 277,39	173 682,94	177 156,60	180 699,73
3.	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków gminnych	200 000,00	204 000,00	208 080,00	212 242,00	216 486,32	220 816,05
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	142 044,38	144 885,27	147 782,96	150 738,62	153 753,39	156 828,46
5.	Wydatki inwestycyjne	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00

Wysokość wydatków od roku 2021 jest wartością prognozowaną i uzupełnioną wyłącznie o 2% o wskaźnik inflacji.

We wspólnotach mieszkaniowych gmina ponosi koszty związane z utrzymaniem lokali oraz uczestniczy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

Rozdział VIII.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10.

1. Inne działania w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy skupiać się będą na:

- 1) utrzymaniu standardu budynków zgodnie z harmonogramem remontów,
 - 2) zwiększeniu windykacji opłat czynszowych poprzez:
 - a) proponowanie w miarę możliwości zamiany lokalu na lokal tańszy w eksploatacji,
 - b) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
 - c) reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych.
 - 3) podejmowaniu działań zmierzających do powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 4) realizacji planowanej sprzedaży lokali zgodnie z postanowieniami § 4 niniejszej uchwały.
2. W celu wywiązania się z obowiązku dostarczania lokali socjalnych podjęte zostaną starania do pozyskania wolnych lokali o obniżonym standardzie w ramach istniejącego zasobu.
3. Wsparcie najuboższych w regulowaniu należności czynszowych poprzez możliwość rozkładania na raty zaległości czynszowych.

4. Wsparcie najuboższych rodzin w regulowaniu należności czynszowych poprzez: rozkładanie na raty, odraczanie spłaty zaległości czynszowych oraz stałą współpracę z MOPS w gminie Reszel w zakresie możliwości udzielania pomocy dłużnikowi na podstawie diagnozy społecznej środowiska dłużnika.
5. Wyrażanie zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu.
6. Poprzez wprowadzenie 95% bonifikaty w nabywaniu lokali komunalnych gmina zrealizuje częściowo zadanie własne związane z zapewnianiem mieszkań, a z drugiej strony mieszkańcy mają możliwość nabycia na własność tanich mieszkań. Ponadto część przyszłych najemców może zwolnić dotychczas zajmowane lokale, drogie w utrzymaniu, wymagające dużych nakładów remontowych, które gmina może odsprzedać na wolnym rynku i przeznaczyć uzyskane środki na inne cele mieszkaniowe, np. budownictwo socjalne. Z obserwacji poprzednich dwóch edycji wynika, że sprzedaż lokali po bonifikacie 95% się przyjęła i wciąż jest na niego ogromne zapotrzebowanie.