

UCHWAŁA
RADY GMINY OSTRÓW MAZOWIECKA

z dnia 23 marca 2018 r.

Nr XXXIII/309/18

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Ostrów Mazowiecka na lata 2018-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610¹⁾)
uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ostrów Mazowiecka na lata 2018-2023 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrów Mazowiecka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Sylwester Rozumek

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 poz. 1442 i poz. 1529 oraz z 2018 r. poz. 374.

Załącznik do Uchwały Nr XXXIII/309/18

Rady Gminy Ostrów Mazowiecka

z dnia 23 marca 2018 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OSTRÓW MAZOWIECKA NA LATA 2018-2023

Rozdział 1

Wprowadzenie

§ 1. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrów Mazowiecka na lata 2018- 2023 jest określenie kierunków działania Gminy w zakresie racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Działania dotyczące polityki mieszkaniowej Gminy Ostrów Mazowiecka mają za zadanie:

1) dążenie do zaspokojenia niezbędnych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy w zakresie lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, lokali socjalnych i zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych;

2) stopniową poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego;

3) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców Gminy.

3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrów Mazowiecka na lata 2018-2023 określa w szczególności:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2018-2023, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;

2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;

3) planowaną sprzedaż lokali w latach 2018-2023;

4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu;

5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018-2023;

6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2023;

7) wysokość wydatków w latach 2018-2023;

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

4. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Ostrów Mazowiecka według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrów Mazowiecka na lata 2018-2023, określony w niniejszej uchwale;

2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Ostrów Mazowiecka;

3) ustawie o ochronie praw lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2018 – 2023, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Ostrów Mazowiecka tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy.

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy Ostrów Mazowiecka oraz jego stan techniczny na dzień 31 grudnia 2017 r. przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie	Przybliżony rok budowy	Stan techniczny
1	Biel 89 07-300 Ostrów Mazowiecka	43,50 m ²	paliwa stałe, woda, WC	67	dobry
2	Guty Bujno 37 07 – 304 Ostrów Mazowiecka	83,56 m ²	paliwa stałe, woda,	57	dostateczny
3	Jelonki 17/1 07-302 Ostrów Mazowiecka 3	55,00 m ²	CO - olej, woda, WC	52	dobry
4	Jelonki 17/2 07-302 Ostrów Mazowiecka 3	38,00 m ²	CO - olej, woda, WC	52	dobry
5	Jelonki 17/3 07-302 Ostrów mazowiecka 3	55,00 m ²	CO - olej, woda, WC	52	dobry
6	Jelonki 17/4 07-302 Ostrów Mazowiecka 3	38,00 m ²	CO - olej, woda, WC	52	dobry
7	Koziki 1/1 07-300 Ostrów Mazowiecka	38,00 m ²	paliwa stałe, woda, WC	52	dobry
8	Koziki 1/2 07-300 Ostrów Mazowiecka	38,00 m ²	paliwa stałe, woda, WC	52	dobry
9	Koziki 1/3 07-300 Ostrów Mazowiecka	38,00 m ²	paliwa stałe, woda, WC	52	dobry
10	Nagoszewo 82/1 07-300 Ostrów Mazowiecka	22,00 m ²	paliwa stałe, woda,	67	dostateczny
11	Nagoszewo 82/2 07-300 Ostrów Mazowiecka	25,00 m ²	paliwa stałe, woda,	67	dostateczny
12	Nagoszewo 82/2 07-300 Ostrów Mazowiecka	22,00 m ²	paliwa stałe, woda,	67	dostateczny
13	Turka 39A/1 07-300 Ostrów Mazowiecka	52,00 m ²	CO - olej, woda, WC	52	dobry
14	Nowa Osuchowa, ul. Szkolna 52/1 07-308 Poręba	40,00 m ²	CO – paliwa stałe, woda, WC	52	dobry
15	Nowa Osuchowa, ul. Szkolna 52/2 07-308 Poręba	40,00 m ²	CO – paliwa stałe, woda, WC	52	dobry
16	Nowa Osuchowa, ul. Szkolna 52/3 07-308 Poręba	44,00 m ²	CO – paliwa stałe, woda, WC	52	dobry
17	Pałapus 20/1 07 - 300 Ostrów Mazowiecka	47,39 m ²	CO - olej, woda, WC	47	dobry
18	Pałapus 20/2 07 - 300 Ostrów Mazowiecka	32,07 m ²	CO - olej, woda, WC	47	dobry
	RAZEM	751,52 m²			

§ 5. 1. W latach 2018-2023 wielkość zasobu może ulegać zmianie w szczególności poprzez:

- 1) przekazanie nieodpłatnie na rzecz Gminy lokali przez osoby fizyczne i prawne,
- 2) wybudowanie lokali przez Gminę bądź ich uzyskanie w drodze adaptacji lub przebudowy innych pomieszczeń,
- 3) nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę pomieszczeń niemieszkalnych,
- 4) nabycie odpłatnie lokalu,
- 5) zbycie lokalu,

6) zmiana statusu lokali mieszkalnych na socjalne,

7) zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy Ostrów Mazowiecka.

2. Zasadniczym problemem Gminy jest niewystarczająca liczba lokali socjalnych niezbędna do płynnego dostarczania takich mieszkań zarówno z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych osobom posiadającym bardzo niskie dochody, jak również osobom uprawnionym do przydziału takiego lokalu na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych, czy osobom opuszczającym zakład karny. Mając na uwadze deficyt lokali socjalnych Gmina podejmie działania mające na celu realizację uregulowań ustawowych.

3. Przyjmuje się prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2018-2023 z podziałem na lokale wynajmowane, jako socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

Tabela nr 2

Rok	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba lokali ogółem:	18	18	18	48	48	48
Lokale mieszkalne	18	18	18	18	18	18
Lokale socjalne	0	0	0	30	30	30

4. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

Rozdział 3

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

§ 6. W latach 2018-2023 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy Ostrów Mazowiecka w granicach środków określonych corocznie w budżecie Gminy. Potrzeby remontowe budynków i lokali będą wynikały z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem;
- 3) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.

§ 7. 1. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków). Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy Ostrów Mazowiecka po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów oraz od pracowników Urzędu Gminy.

2. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowić będą:

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej i odgromowej, elementy konstrukcyjne obiektów urządzeń grzewczo - kominowych i wentylacyjnych;
- 2) remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców;
- 3) niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 3

Rok	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia lokali m ²	Stan techniczny mieszkaniowego zasobu	Planowane remonty
-----	-----------------	---------------	------------------------------------	---------------------------------------	-------------------

						gminy - liczba lokali			
		Socjalne	Pozostałe mieszkalne	Socjalne	Pozostałe mieszkalne	Dobry	Dostateczny	Zły	
2018	8	0	18	0	751,52	14	4	0	0
2019	8	0	18	0	751,52	14	4	0	0
2020	8	0	18	0	751,52	17	1	0	3
2021	9	30	18	900	751,52	47	1	0	1
2022	9	30	18	900	751,52	48	0	0	0
2023	9	30	18	900	751,52	48	0	0	0

§ 8. Planowane nakłady finansowe na remonty budynków mieszkalnych w kolejnych latach:

Tabela nr 4

Rok	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nakłady finansowe na remonty budynków mieszkaniowych	250.000, zł	5000,00 zł	5000,00 zł	5000,00 zł	5000,00 zł	5000,00 zł

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali.

§ 9. W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością gminy. Jednakże w razie ewentualnego planowania sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:

- 1) wielkość zasobu, który może być objęty;
- 2) ocenę dotychczasowej sprzedaży;
- 3) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej; 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.

§ 10. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne.

§ 11. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego należących do mieszkaniowego zasobu Gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Ostrów Mazowiecka, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą.

2. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny będzie wynosiła połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 12. 1. Podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy.

2. Podwyższenie czynszu może nastąpić z uwzględnieniem następujących czynników i ich wysokości:

- 1) ciepła woda dostarczana do lokalu – powoduje wzrost stawki bazowej o 15%;
- 2) gaz - powoduje zwiększenie stawki bazowej o 15%;
- 3) CO - powoduje zwiększenie stawki bazowej o 15%;
- 4) łazienka - powoduje zwiększenie stawki bazowej o 15%.

3. Obniżenie czynszu może nastąpić z uwagi, iż lokal jest bez WC, co powodować będzie obniżenie stawki bazowej o 15%.

4. Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżki stawki podstawowej czynszu ustala Wójt Gminy Ostrów Mazowiecka.

5. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu za używanie lokalu może nastąpić najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

6. Wypowiedzenie wysokości czynszu pod rygorem nieważności dokonuje się na piśmie.

§13. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków i odpadów stałych.

§14. Polityka czynszowa Gminy Ostrów Mazowiecka w latach 2018-2023 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymani zasobu mieszkaniowego

Rozdział 6

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

§ 15. 1. Zarząd nad lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ostrów Mazowiecka sprawuje Wójt Gminy.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na:

- 1) zawieraniu umów najmu lokali;
 - 2) określaniu wysokości czynszu;
 - 3) wyrażaniu zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu, sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków;
 - 4) utrzymywaniu obiektów w należyтым stanie technicznym oraz zapewnienie sprawnego działania istniejących w budynku instalacji technicznych w ramach posiadanych środków.
3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 16. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:

- 1) czynszu za najem lokali mieszkalnych;
 - 2) czynszu za najem lokali użytkowych
2. Dodatkowym źródłem finansowania są:

- 1) budżet państwa;
- 2) dotacja gminy;
- 3) kredyty;
- 4) fundusze Unii Europejskiej;
- 5) inne źródła finansowania.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 17. 1. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określone corocznie w uchwale budżetowej.

2. Prognozuje się następującą wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ostrów Mazowiecka, a także wydatki inwestycyjne:

Tabela nr 5

Lp.	Rok	Wydatki na:		
		bieżąca eksploatacja	remonty	modernizacje i inwestycje
1.	2018	2000,00 zł	250000,00 zł	0,00 zł
2.	2019	2000,00 zł	5000,00 zł	0,00 zł
3.	2020	2000,00 zł	5000,00 zł	0,00 zł
4.	2021	2000,00 zł	5000,00 zł	0,00 zł
5.	2022	2000,00 zł	5000,00 zł	0,00 zł
6.	2023	2000,00 zł	5000,00 zł	0,00 zł

Rozdział 9

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

§ 18. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w szczególności polegające na:

- 1) prowadzeniu systemowej zamiany lokali, mającej na celu zapewnienie lokali zamiennych osobom zamieszkujących w budynkach mieszkalnych:
 - a) przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców;
 - b) przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na inwestycje celu publicznego;
 - c) przeznaczonych do zbycia;
- 2) inicjowaniu i prowadzeniu efektywnej zamiany lokali mającej na celu zapewnienie możliwości bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu oraz zmniejszenie liczby dłużników;
- 3) zapewnieniu lokali i pomieszczeń tymczasowych w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych;
- 4) poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 5) rozwoju budownictwa mieszkaniowego;

- 6) zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Sylwester Rozumek