

Projekt

z dnia 23 marca 2012 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR /2012
RADY MIEJSKIEJ W KOBYŁCE**

z dnia 23 marca 2012 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kobyłka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) art. 4 i art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kobyłka na lata 2012 –2016, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Powołane w treści Programu artykuły ustawy bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz.266 z późniejszymi zmianami).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.

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

§ 5. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XLV/324/02 z dnia 28 maja 2002r. Rady Miejskiej w Kobyłce sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kobyłka w latach 2012-2016.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobyłka na lata 2012 – 2016 zwanego dalej „Programem” jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:

- 1) Utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym.
- 2) Zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Kobyłka zwana dalej „Gminą”.
- 3) Tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

§ 2. 1. Uchwalony Program ustala się na kolejne lata działania 2012 -2016.

2. Program obejmuje swoim zakresem:

- 1) Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu Gminy;
- 2) Analizę potrzeb remontowych i modernizacji;
- 3) Planowaną sprzedaż lokali;
- 4) Zasady polityki czynszowej;
- 5) Sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych;
- 8) Opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

Mieszkaniowy zasób gminy

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy oraz lokale będące własnością osób fizycznych pozostające w administrowaniu Gminy.

2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Budowa nowych mieszkań komunalnych będzie realizowana wyłącznie wtedy, gdy ich brak mógłby narazić miasto na odpowiedzialność finansową, lub w przypadku, gdy koszty inwestycji zostaną pokryte dzięki sprzedaży terenów, na których obecnie znajdują się mieszkania komunalne, a z których mieszkańcy zostaną przeniesieni, lub gdy koszt remontów i napraw posiadanych lokali nie będzie ekonomicznie uzasadniony, to znaczy przekroczy poziom 50% kosztów budowy nowych lokali.

3. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie odbywało się poprzez zmianę statusu lokalu mieszkalnego na lokal mieszkalny socjalny w chwili przyznania lokalu nowemu najemcy.

4. Pozyskiwanie lokali tymczasowych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym, będących własnością Gminy.

5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, instalację elektryczną, gazową, wodociągową i kanalizacyjną oraz ogólnego wewnętrznego i zewnętrznego stanu technicznego budynku.

6. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kobyłka określa tabela nr 1 i 2.

Rozdział 3.

Remonty i modernizacja.

§ 4. 1. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych określa tabela nr 3.

2. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 4.

Sprzedaż lokali.

§ 5. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Gminy.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej.

§ 6. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy dzieli się na lokale mieszkalne i socjalne.

2. Przez lokal mieszkalny rozumie się lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią, służący twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

3. Przez lokal socjalny rozumie się 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 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym jest to lokal o obniżonym standardzie.

§ 7. § 7 Lokatorzy lokali opłacają czynsz wg stawek miesięcznych za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§ 8. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom najemcy. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, logii, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, piwnic i komórek gospodarczych. Wielkość lokalu ustala się na podstawie obmiaru w świetle otynkowanych przeszkód pionowych (ścian) przy zachowaniu zasad obmiaru budynku określonych we właściwej Polskiej Normie.

§ 9. Czynsz obejmuje:

- 1) podatek od nieruchomości;
- 2) koszty konserwacji;
- 3) utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów;
- 4) koszty utrzymania zieleni;
- 5) koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za energię ciepłą i elektryczną;
- 6) koszty ubezpieczenia nieruchomości;
- 7) koszty administrowania.

§ 10. Lokator oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją lokalu opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody zimnej oraz ciepłej oraz opłat za odbiór nieczystości stałych i ciekłych, w wypadku, gdy najmujący lokal nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 11. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne;

2. Wysokość stawek czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego jest uzależniona od wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,

3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

§ 12. 1. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustalana jest w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalano go co sześć miesięcy przez Wojewodę Mazowieckiego w Dzienniku Urzędowym z uwzględnieniem określonych niniejszym Programem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Ustalona stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu z powodu:

- a) brak centralnego ogrzewania w lokalu - o 10 % w stosunku do stawki bazowej,
- b) brak centralnie ciepłej wody w lokalu - o 10 % w stosunku do stawki bazowej,
- c) brak gazu przewodowego w lokalu - o 10 % w stosunku do stawki bazowej,
- d) brak urządzeń wodociągowych w lokalu - o 10 % w stosunku do stawki bazowej,
- d) brak urządzeń kanalizacyjnych w lokalu – o 10% w stosunku do stawki bazowej.

3. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

§ 13. 1. 1. Zmiana wysokości czynszu nie może być dokonywana częściej niż co 12 miesięcy.

2. Właściciel lokalu jest zobowiązany do poinformowania lokatora o zmianie stawki czynszu na piśmie.

§ 14. Czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela lokator obowiązany jest opłacać do ostatniego dnia miesiąca za dany (bieżący) miesiąc, z wyjątkiem przypadków, gdy strony ustaliły inaczej.

Rozdział 6.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 8. 1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Burmistrz Miasta po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Sprawy mieszkaniowe w Urzędzie Miasta Kobyłka prowadzi pracownik Wydziału Infrastruktury.

3. Pracownik Wydziału Infrastruktury Urzędu Miasta Kobyłka będący członkiem Społecznej Komisji Mieszkaniowej gromadzi i ewidencjonuje wnioski o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Kobyłka.

Rozdział 7.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej.

§ 15. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne i dochody własne Gminy ustalane corocznie w budżecie miasta.

2. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty eksploatacji bieżącej i koszty remontów.

3. Podział planowanych wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych lokalach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty potrzebnych remontów określa tabela nr 3.

Tabela Nr 1

Mieszkaniowy zasób Gminy Kobyłka

Lp.	Adres nieruchomości pozostającej	Pow. lokalu w	Liczba lokali	Właściciel
-----	-------------------------------------	------------------	---------------	------------

	w mieszkaniowym zasobie Gminy Kobyłka	budynku w m²		
1	Ul. Nadarzyńska 51	105,06	3	Gmina Kobyłka
2	Ul. E. Orzeszkowej 3/5	165,81	3	Gmina Kobyłka
3	Ul. Ks. F. Marmo 33	181,20	4	25% udział Gminy Kobyłka
4	Ul. Ks. M. Załuskiego 102	232,69	6	50% udział Gminy Kobyłka
5	Ul. Nadarzyńska 15	58,26	4	Gmina Kobyłka
6	Ul. Nadarzyn 47	79,61	4	Własność Skarbu Państwa
7	Ul. Serwitucka 22	126,32	5	40% udział Gminy Kobyłka
8	Ul. A. Orszagha 2	143,78	5	Gmina Kobyłka
9	Ul. Belgijska 3	96,58	3	Gmina Kobyłka
10	Ul. Gen. F. Żymirskiego 45	147,53	6	Gmina Kobyłka
11	Ul. Nowa 3	294,20	8	Gmina Kobyłka
12	Ul. Nowa 5	294,10	8	Gmina Kobyłka
13	Ul. Rumuńska 2 - zabytek	243,95	niezamieszkały	Gmina Kobyłka
14	Ul. Wspólna 8-dwa budynki	683,35	22	25% udział Gminy kobyłka
15	Ul. Ks. F. Marmo 20	354,44	6	Gmina Kobyłka
16	Ul. Leśna 2	17,08	1	Gmina Kobyłka
17	Ul. B. Prusa 35	310,37	12	Gmina Kobyłka
18	Ul. B. Prusa 37	310,27	12	Gmina Kobyłka
19	Ul. B. Prusa 43	44,96	2	Gmina Kobyłka
20	Ul. B. Prusa 45	45,42	2	Gmina Kobyłka
21	Ul. Ks. M. Załuskiego 57	34,90	1	Gmina Kobyłka
22	Ul. Ks. J. Poniatowskiego 53	473,81	8	Gmina Kobyłka
23	Ul. Rumuńska 4 – adm. przez Wspólnotę Mieszkaniową	493,69	9	Gmina Kobyłka

W tym lokale socjalne:

Tabela Nr 2

Lp	Adres nieruchomości	Powierzchnia Lokali w m²	Ilość lokali	Właściciel
1	Ul. B. Prusa 43 m 1 i 2	44,96	2	Gmina Kobyłka
2	Ul. B. Prusa 45 m 1 i 2	45,42	2	Gmina Kobyłka
3	Ul. Nadarzyn 47 m 2	14,80	1	Gmina Kobyłka
4	Ul. Wspólna 8 m 16 i 16a	23,54	2	Gmina Kobyłka

Tabela Nr 3

Plan remontów na lata 2012-2016

Lp.	Adres nieruchomości pozostającej w mieszkaniowym zasobie Gminy Kobyłka	Rodzaj planowanych prac i przybliżony koszt	Rok realizacji
1	Ul. Nadarzyńska 51	Rozbiórka budynku	2016r.
2	Ul. E.Orzeszkowej 3/5	Elewacja budynku-50 000 zł Remont dachu-50 000 zł Kanalizacja-15tyś	2015r. 2014r. 2013r.
3	Ul. Ks.F.Marmo 33	Ogrodzenie+brama-10000zł Kanalizacja-15000zł	2014r. 2013r.
4	Ul.Ks.M.Załuskiego 102	sprzedaż	2012r.
5	Ul.Nadarzyńska 15	Rozbiórka budynku	2016r.
6	Ul.Nadarzyn 47	Dach-30tyś Ogrodzenie+brama-10000zł	2014r. 2015r.
7	Ul.Serwitucka 22	Kanalizacja-15000zł	2013r.
8	Ul.A.Orszagha 2	Elewacja budynku-50000zł Kanalizacja	2014r. 2013r.
9	Ul.Belgijska 3	Kanalizacja-10000zł	2014r.
10	Ul.Gen.F.Żymirskiego 45	Rozbiórka budynku	2013r.
11	Ul.Nowa 3	Remont dachu-20000zł	2014r.
12	Ul.Nowa 5	Remont dachu – 20000zł Kanalizacja-15000zł	2014r. 2012r.
13	Ul.Rumuńska 2 - zabytek	sprzedaż	2012r.
14	Ul.Wspólna 8	Elewacja budynków-100000	2015r.
15	Ul. Ks.F.Marmo 20	Bieżące remonty	-
16	Ul. Leśna 2	sprzedaż	2012
17	Ul.B.Prusa 35	Bieżące remonty	-
18	Ul.B.Prusa 37	Bieżące remonty	-
19	Ul.B.Prusa 43	Bieżące remonty	-
20	Ul.B.Prusa 45	Bieżące remonty	-
21	Ul.Ks.M.Załuskiego 57	Lokal w ZSP Nr3	-
22	Ul. Ks.J.Poniatowskiego 53	Bieżące remonty	-

We wszystkich lokalach nie posiadających właściwej wentylacji sukcesywnie zakładana będzie wentylacja grawitacyjna i urządzenia alarmujące o wydzielaniu się tlenku węgla(czad).