

UCHWAŁA Nr 107/XVI/16

Rady Gminy Boguty-Pianki

z dnia 23 listopada 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Boguty-Pianki na lata 2016-2021

Na podstawie 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 2016 r. poz. 1610 t.j.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boguty-Pianki na lata 2016-2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Zobowiązuje się Wójta do przedstawienia Radzie Gminy sprawozdania z realizacji Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boguty-Pianki na lata 2016-2021 w terminie do 30 czerwca każdego roku.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 4

Traci moc uchwała nr 160/XXXVI/10 Rady Gminy Boguty-Pianki z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Boguty-Pianki na lata 2010-2014.

§ 5

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Mirosław Murawski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boguty-Pianki na lata 2016-2021

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Charakterystyka techniczna mieszkaniowego zasobu gminy Boguty-Pianki:

- 1) w skład zasobu mieszkaniowego zarządzanego przez Gminę Boguty-Pianki wchodzi 12 budynków, w których znajduje się 49 lokali mieszkalnych. Wszystkie budynki stanowią w 100% własność gminy;
- 2) wszystkie budynki są murowane, stropy są z prefabrykatów lub monolityczne;
- 3) ogólny stan techniczny budynków jest dobry;
- 4) część budynków posiada nieszczelne pokrycia dachowe – popękany eternit, zniszczona papa;
- 5) nieszczelne pokrycia dachowe to przyczyna niszczenia konstrukcji dachów, stropów, a w konsekwencji całego budynku i mienia lokatorów;
- 6) zniszczone elewacje, poza aspektem estetycznym, powodują wypłukiwanie i wykruszanie zaprawy, zawilgocenia i przemarzania przegród budowlanych;
- 7) budynki oddane do użytku po 1980r. w zasadzie wymagają bieżącej konserwacji, a także w wielu wypadkach zmiany pokrycia dachowego;
- 8) w minionym okresie czasu na żadnym z budynków nie wykonano docieplenia ścian. Niektóre budynki wymagają docieplenia ścian przy wykonywaniu nowych elewacji.

2. Mieszkaniowy zasób gminy Boguty-Pianki:

Nazwa obiektu, adres	Ilość pozostałych lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa m ²	Wypożyczenie -w instalacje			
			elektry.	wod-kan	c.o	c.w
Mieszkania nad UG Boguty-Pianki ul. Al. Papieża J.P. II 45	4	197,4	4	4	4	-
Agronomówka Boguty-Pianki ul. Al. Papieża J.P. II 66	4	230	4	4	4	-
Dom Lekarza Boguty-Pianki ul. Targowa 17	5	278	5	5	5	-
Mieszkanie w Ośrodku Zdrowia Boguty-Pianki ul. Targowa 17	1	49,6	1	1	1	-
Dom Nauczyciela Boguty-Pianki ul. Targowa 8	8	545,5	8	8	8	-

Dom Nauczyciela Boguty-Pianki ul. Al. Papieża J.P. II 62 A	3	182	3	3	3	-
Dom Nauczyciela Boguty-Pianki ul. Al. Papieża J.P. II 62 B	3	127	3	3	3	-
Dom Nauczyciela Białe-Szczepanowice 10	6	304	6	6	6	-
Dom Nauczyciela Tymianki-Bucie 18	3	165	3	3	3	-
Dom Nauczyciela Zawisty-Dworaki 58	3	101	3	3	3	-
Dom Nauczyciela Kutyłowo-Perysie 46	3	120	3	3	3	-
Budynek mieszkalny Boguty-Pianki ul. Lipowa 5b	6	330	6	6	6	-
Razem	49	2629,5	49	49	49	-

- Realizowane są prace wykończeniowe w jednym lokalu socjalnym o pow. 40 m² wybudowanym przy budynku Domu Nauczyciela w Kutyłowie-Perysiach 46.
- Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy jest na poziomie zabezpieczającym istniejące w tym zakresie potrzeby.

Rozdział II

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

- Dotychczas nie przeprowadzano termorenowacji budynków.
Z punktu widzenia właściciela i zarządcy nieruchomości jest to jedno z najważniejszych zadań, ponieważ zainwestowane na ten cel środki finansowe przynoszą największe korzyści. Po pierwsze polepszają stan techniczny budynków i warunki mieszkaniowe zamieszkującym w nich lokatorom, po wtóre zainwestowane środki zwracają się dzięki zmniejszeniu energochłonności, a co za tym idzie obniżają koszty eksploatacji.
Termorenowacja obejmuje:
 - wymianę lub regulację instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej;
 - docieplenie przegród budowlanych: ścian i stropów;
 - wymianę stolarki okiennej i drzwiowej;
 - modernizację urządzeń zasilających budynki w ciepło.
- Zgodnie z zawartą umową z wykonawcą do 20 grudnia 2016 r. zostaną wykonane roboty budowlane polegające na wymianie okien i drzwi łącznie z parapetami zewnętrznymi i wewnętrznymi na nowe w budynkach przy ul. Targowej 8 i ul. Al. Papieża Jana Pawła II 62B w Bogutach - Piankach.
Dotychczas wymieniano częściowo instalację elektryczną w pojedynczych przypadkach, w których stan instalacji elektrycznej zagrażał bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia.
- Wszystkie budynki posiadają instalację wodno-kanalizacyjną. Instalacje wodociągowe są podłączone do wodociągów zbiorowych.

Instalacje kanalizacyjne są podłączone do lokalnych zbiorników (szamba) i kanalizacji zbiorowej (Boguty-Pianki).

4. Wszystkie mieszkania posiadają instalacje centralnego ogrzewania.

5. Proces doszczelnień pokryć dachowych jest traktowany priorytetowo. Nieszczelności pokryć wpływają destrukcyjnie na konstrukcję budynków oraz stanowią zagrożenie dla mienia mieszkańców.

W 2007 r. wymieniono pokrycie dachu budynku Urzędu Gminy z eternitu na blachę trapezową i dachu budynku Ośrodka Zdrowia – wymieniono pokrycie stropodachu na papę termozgrzewalną.

W 2009 r. wymieniono pokrycie dachu na budynku mieszkalnym w Szkole Podstawowej w Tymiankach-Buciach z eternitu na blachę trapezową.

Obecnie w pierwszej kolejności należy wymienić pokrycia dachów na Domu Nauczyciela w Zawistach-Dworakach, uszczelnić dach na Domu Nauczyciela w Białych-Szczepanowicach i wymienić papę termozgrzewalną na budynkach Domów Nauczyciela w Bogutach-Piankach.

6. W 2009 r. wykonano renowację elewacji budynku Ośrodka Zdrowia.

7. Planowane nakłady na remonty i modernizację budynków z lokalami mieszkalnymi w latach 2016 – 2021 (w tys. zł).

Nazwa obiektu, adres	określenie remontu lub modernizacji	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Mieszkania nad UG Boguty – Pianki ul. Al. Papieża J.P. II 45	remont instalacji elektrycznej; malowanie klatki schodowej	3		3			
Agronomówka Boguty-Pianki ul. Al. Papieża J.P. II 66	malowanie klatki schodowej; remont mieszkania; wymiana kanału c.o.		9	3			15
Dom Lekarza Boguty-Pianki ul. Targowa 17	wymiana stolarki okiennej, termorenowacja		60				
Mieszkanie w Ośrodku Zdrowia Boguty-Pianki ul. Targowa 17	wymiana okien			5			
Dom Nauczyciela Boguty-Pianki ul. Targowa 8	remont dachu; wymiana stolarki okiennej i drzwiowej; malowanie klatek schodowych	40 6			10		
Dom Nauczyciela Boguty-Pianki ul. Al. Papieża J.P. II 62A	remont dachu		8				

Dom Nauczyciela Boguty-Pianki ul. Al. Papieża J.P. II 62B	naprawa dachu; malowanie elewacji; wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	20	5			8	
Dom Nauczyciela Białe-Szczepanowice 10	naprawa dachu; malowanie klatek schodowych oraz wymiana okien i drzwi				8		10
Dom Nauczyciela Tymianki-Bucie 18	wymiana drzwi balkonowych; malowanie klatki schodowej	3				3	
Dom Nauczyciela Zawisty-Dworaki 58	wymiana pokrycia dachu; wymiana drzwi balkonowych i malowanie klatki schodowej		4	50			
Dom Nauczyciela Kutyłowo-Perysie 46	Wymiana przył. energetycznego; remont dachu; wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2				10	7
Budynek mieszkalny Boguty-Pianki ul. Lipowa 5b	-	-	-	-	-	-	-
Razem		74	86	61	18	21	32

8. Planowane wpływy z czynszów za 2016 r.
w tym: za lokale mieszkalne
za lokale użytkowe
za najem garaży

57933 zł,
44933zł,
10000 zł,
3000 zł.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali

W 2017 r. planuje się sprzedaż 6 lokali mieszkalnych w Bogutach-Piankach ul. Lipowa 5b, przejętych po byłej Spółdzielni Usług Rolniczych w Bogutach-Piankach.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się zasady polityki czynszowej za wynajmowane lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy Boguty-Pianki stanowiące zasadniczy element wieloletniego programu gospodarowania tym zasobem.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) czynsz za wynajem lokali mieszkalnych;
 - 2) czynsz za wynajem lokali zamiennych;
 - 3) czynsz za wynajem lokali socjalnych.
3. Czynsz za lokale mieszkalne i zamienne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
4. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt, zgodnie z przepisami zawartymi w art. 7, 8 i 9 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. 1610 t.j.).
5. Podwyższanie stawki czynszu miesięcznego lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela będzie dokonywane nie częściej niż raz w roku.
6. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - a) położenie budynku;
 - b) położenie lokalu w budynku;
 - c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
 - d) ogólny stan techniczny budynku.
7. Wójt ustala miesięczne stawki bazowe za 1m² powierzchni użytkowej lokali oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki do 15 %. Stawki bazowe ustala się odrębnie dla lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.
8. Wprowadza się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawki bazowe:
 - 1) obniżające stawkę bazową:
 - a) mieszkanie w budynku, który ze względu na zły stan techniczny decyzją wydaną w trybie obowiązujących przepisów jest przeznaczony do rozbiórki;
 - b) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych;
 - c) mieszkanie posiadające kuchnię bez bezpośredniego naturalnego oświetlenia,
 - 2) podwyższające stawkę bazową za wyposażenie mieszkania w:
 - a) wc,
 - b) łazienkę,
 - c) centralne ogrzewanie.
9. Przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki, dotyczy również wc przynależnego do lokalu położonego poza lokalem.
10. Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne umożliwiające podłączenie wanny lub brodzika.
11. Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczaną z ciepłowni lub kotłowni lokalnych.
12. Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów (czynników).
13. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się 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. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni: balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

14. Obmiary powierzchni użytkowej okalu dokonuje się na zasadach określonych w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
15. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
16. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
17. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się odpowiednio.
18. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 16 i 17.
19. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy na następujących zasadach:
 - 1) w wysokości 10% - jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi do 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
 - 2) w wysokości 5% - jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 101% do 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 71% do 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
20. Wójt może zastosować obniżenia czynszu na wniosek zainteresowanego najemcy i złożeniu przez niego deklaracji o wysokości dochodów członków jego gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku.

Rozdział V

Prognozowane koszty bieżącej eksploatacji

Wydatki na utrzymanie budynku, takie jak: konserwacje i przeglądy techniczne, podatki, ubezpieczenia, utrzymanie czystości i zieleni, koszty administrowania, energia elektryczna i centralne ogrzewanie części wspólnej (w tys. zł)

Nazwa obiektu, adres	Wykonanie w 2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
Mieszkania nad UG Boguty-Pianki ul. Al. Papieża J.P. II 45	4,1	4,1	4,2	4,3	4,3	4,4	4,4
Agronomówka Boguty-Pianki ul. Al. Papieża J.P. II 66	4,2	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,6
Dom Lekarza Boguty-Pianki ul. Targowa 17	5,5	5,5	5,7	5,7	5,8	5,9	5,9
Mieszkanie w Ośrodku Zdrowia Boguty-Pianki ul. Targowa 17	1,2	1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4
Dom Nauczyciela Boguty-Pianki ul. Targowa 8	5,1	5,1	5,2	5,3	5,4	5,5	5,5
Dom Nauczyciela Boguty-Pianki ul. Al. Papieża J.P. II 62 A	2,1	2,1	2,2	2,4	2,5	2,6	2,6

Dom Nauczyciela Boguty-Pianki ul. Al. Papieża J.P. II 62 B	0,6	0,6	1	1,2	1,3	1,4	1,4
Dom Nauczyciela Białe Szczepanowice 10	5,6	5,6	5,7	5,8	5,9	6	6
Dom Nauczyciela Tymianki Bucie 18	3,2	3,2	3,3	3,4	3,5	3,7	3,7
Dom Nauczyciela Zawisty Dworaki 58	2,1	2,1	2,3	2,4	2,7	3	3
Dom Nauczyciela Kytyłowo Perysie 46	2,3	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	3,2
Budynek mieszkalny Boguty-Pianki ul. Lipowa 5b	4,0	4,2	4,0	-	-	-	-
Razem	40	40,2	41,6	38,6	40,1	41,7	41,7

Rozdział VI

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

1. Zarząd mieszkaniowym zasobem gminy sprawowany jest przez Urząd Gminy Boguty-Pianki i Dyrektora Zespołu Szkół w Bogutach-Piankach.
2. Do podstawowych obowiązków zarządu mieszkaniowym zasobem gminy należy między innymi:
 - 1) prowadzenie całokształtu spraw związanych z wykonywaniem zadań wynajmującego, a w szczególności zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych;
 - 2) prowadzenie całokształtu spraw związanych z realizacją remontów kapitalnych i modernizacji, w tym dokonywanie przeglądów budynków i mieszkań;
 - 3) analiza potrzeb remontowych i opracowywanie planu remontów, organizowanie i prowadzenie przetargów na roboty remontowo-budowlane, zawieranie umów, nadzór, udział w odbiorach robót i ich rozliczanie finansowe.
3. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. W kolejnych latach obowiązywania Programu źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z:
 - 1) czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe;
 - 2) opłat za najem garaży;

- 3) innych dopuszczalnych prawem form pozyskiwania środków (pożyczki, fundusze specjalne i inne).
2. Głównym założeniem przy formułowaniu strategii mieszkaniowej gminy Boguty- Pianki będzie dążenie do wytworzenia tzw. obiegu zamkniętego, tak aby środki uzyskane ze sfery mieszkaniowej przeznaczone były na cele z nią związane.

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie prowadzenia remontów nie będzie wymagała zamian lokali, ponieważ roboty będą prowadzone etapami.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Mirosław Murawski