

BIP 20.03.2014
SEKRETARZ GMINY, PROJEKT
Kłus
Krzysztof Karczoch
olnuk / nr. 200

UCHWAŁA Nr2014
Rady Gminy Wieczfnia Kościelna
z dnia2014 roku

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy Wieczfnia Kościelna na lata 2014 – 2020.**

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 150) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) **Rada Gminy Wieczfnia Kościelna uchwala, co następuje:**

§ 1.

1. Uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wieczfnia Kościelna na lata 2014 – 2020.
2. Program swoim zakresem obejmuje:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Wieczfnia Kościelna, zwanej dalej „Gminą”.
 - 2) planowaną sprzedaż lokali.
 - 3) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
 - 4) zasady polityki czynszowej,
 - 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
 - 7) 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;
 - 8) inne działania mają na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzić niżej wymienione lokale, w miejscowościach:
 - a) Uniszki Zawadzkie nr 56 - trzy lokale w budynku mieszkalnym,
 - b) Wieczfnia – Kolonia nr 13D – jeden lokal w budynku jednorodzinnym,
 - c) Wieczfnia – Kolonia nr 4A – jeden lokale w bloku mieszkalnym,
 - d) Wieczfnia Kościelna nr 48 – dwa lokale w budynku administracyjnym,
 - e) Wieczfnia Kościelna nr 56A i nr 56B – dwa lokale w Domu Nauczyciela,
 - f) Wieczfnia Kościelna nr 44 – trzy lokale w budynku usługowo - mieszkalnym,
 - g) Długokąty nr 4 - dwa lokale w budynku mieszkalnym.
2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określany będzie na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w sieć wodociągową, kanalizacyjną, centralne ogrzewanie i gaz przewodowy oraz termomodernizację budynku.
3. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy wydzielić lokale socjalne, położone w budynkach mieszkalnych, w miejscowościach:
 - a) Długokąty nr 4 - dwa lokale w budynku mieszkalnym,
 - b) Uniszki Zawadzkie nr 56 - jeden lokal w budynku mieszkalnym na parterze.
4. W okresie 2014 -2020 nie przewiduje się budowy nowych mieszkań, a jedynie utrzymanie istniejących w należytym stanie technicznym.
5. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, znajdujących się w budynkach będących własnością Gminy.
6. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydzielić i przeznaczyć na czas trwania stosunku pracy n/w lokale:

- a) lokal znajdujący się w budynku jednorodzinnym w miejscowości Wieczfnia – Kolonia nr 13D,
- b) lokal znajdujący się w budynku mieszkalnym na I piętrze w Uniszkach Zawadzkich nr 56,
- c) jeden lokal znajdujący się w budynku Ośrodka Zdrowia w Wieczfnii Kościelnej nr 44,
- d) jeden lokal znajdujący się w budynku Domu Nauczyciela w Wieczfnii Kościelnej nr 56B z przeznaczeniem na najem dla nauczyciela.

7. Lokal czasowo wolny nie wykorzystany w związku ze stosunkiem pracy może być wynajmowany, jako lokal socjalny osobom, których nabycie tytułu prawnego do lokalu nie ma związku ze stosunkiem pracy.

ROZDZIAŁ II

Planowana sprzedaż lokali

1. Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy, gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkaniowych będących w zasobie mieszkaniowym.
2. W latach 2014 – 2020 sprzedaż może dotyczyć lokalu znajdującego się w budynku stanowiącym udział gminy:
 - jeden lokal znajdujący się na parterze, w bloku mieszkalnym wielorodzinnym w miejscowości Wieczfnia – Kolonia.
3. Budynki mieszkalne pozyskane od Skarbu Państwa przeznaczyć w pierwszej kolejności na sprzedaż bez przeprowadzania uprzednio remontów.
4. Środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych przeznaczyć w całości na remont posiadanych zasobów i tworzenie nowych lokali socjalnych.

ROZDZIAŁ III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali, 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, a także wydatki inwestycyjne;

1. Stan techniczny własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczna ocena stopnia ich zużycia, pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.
2. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są w średnim stanie technicznym. Czynniki mającymi wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, sposób utrzymania i użytkowania budynków oraz wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie napraw i remontów.
3. Niezbędne remonty mieszkań mogą być prowadzone w ramach środków pochodzących z czynszu za lokal mieszkalny lub w miarę potrzeb z innych środków budżetowych.
4. W 2014 - 2016 roku planowane jest przeprowadzenie remontów i modernizacji:
 - ogrodzenie posesji w miejscowości Wieczfnia – Kolonia,
 - remont instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynku komunalnym w Uniszkach Zawadzkich,
 - remont kominów.
5. Przeprowadzane będą remonty wynikające z prawa budowlanego.
6. Decyzje w sprawie remontów budynków (nieruchomości wspólnych), w których tylko część lokali stanowi własność gminy, podejmą wszyscy współwłaściciele.
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Rodzaj kosztów	Poszczególne lata						
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Bieżąca eksploatacja	4.000	4.000	4.000	5.000	5.000	5.000	5.000
2.	Remonty	5.000	5.000	5.000	5.000	6.000	6.000	6.000
3.	Modernizacja	0	0	0	0	0	0	0
4.	Wydatki inwestycyjne	0	15.000	0	0	5.000	0	0

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej

1. Czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² 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.Czynsz obejmuje m.in.: wszystkie niezbędne koszty utrzymania budynków, lokali mieszkalnych i pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz terenów przydomowych, a także opłaty publiczno-prawne i podatki lokalne.
2. Wójt Gminy ustala miesięczne stawki bazowe za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających te stawki. Stawki bazowe czynszu ustala się odrębnie dla lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.
3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu:
 - a) czynniki obniżające stawkę bazową:

1/ mieszkanie z w.c. poza budynkiem	-	- 10%;
2/ zły stan techniczny budynku	-	- 10%;
3/ lokal w budynku usługowo – administracyjnym ze wspólnym wejściem	-	- 10%.
 - b) czynniki podwyższające stawkę bazową:

1/ mieszkanie wyposażone jest w urządzenia techniczne, tj. centralne ogrzewanie, instalację wodno – kanalizacyjną i gaz	-	+ 30%;
2/ mieszkanie wyposażone jest w urządzenia techniczne, tj. centralne ogrzewanie i instalację wodno-kanalizacyjną	-	+ 20%;
3/ mieszkanie wyposażone jest instalację wodną	-	+ 10%;
4/ termomodernizacja budynku	-	+ 30%;
5/ dobry stan techniczny budynku	-	+ 10%;
6/ położenie w centralnej części, zwartej zabudowy wiejskiej	-	+ 10%.
4. Obniżenie (podwyższenie) stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających), z tym że, obniżenie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 40% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą, a podwyższenie stawki bazowej na 1m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 90%.
5. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu ustalonej dla danego lokalu.
6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
7. Podwyższenie stawki czynszu może nastąpić nie częściej niż raz w roku, proporcjonalnie do średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa GUS.
8. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki bazowej, ponieważ pozostawienie jej na obecnym poziomie jest nieekonomiczne dla gminy, poza tym środki pozyskane z czynszów nie dają możliwości do wykonania remontów oraz pozyskania nowych lokali mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowym gminy

1. Zasobem mieszkaniowym gminy zarządza Wójt Gminy.
2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym:
 - a/ zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych i bezpieczeństwa użytkowania
 - b/ utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni.
3. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy.
4. Wójt podejmuje współdziałanie z przedstawicielami najemców, szczególnie w zakresie:
 - przebudowy pomieszczeń mieszkalnych albo rozbudowy bądź nadbudowy budynków,
 - zagospodarowania terenów wokół budynków,
 - wykonywania różnych prac z udziałem najemców.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu najem lokali mieszkaniowych i z tytułu wynajmu lokali użytkowych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami.

ROZDZIAŁ VII

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

1. Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.
2. Zbycie lokali w budynkach, w których udział gminy jest niewielki, pozwoli na pełne przejęcie zarządzania przez wszystkich jego mieszkańców. Mieszkańcy będący jednocześnie właścicielami, będą bardziej zainteresowani niż najemcy utrzymaniem właściwego stanu budynku i jego otoczenia.
3. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

§ 2.

Traci moc uchwała Nr XV/100/08 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 22 sierpnia 2008 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2008 – 2013.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4.

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

Przewodniczący Rady

mgr Tadeusz Sieński

Akceptuję

WÓJT

mgr Jan Warecki

RADCA PRAWNY
Bożenna Marchel-Potrzuska
OL-C-524

Kierownik Referatu
Gospodarki Komunalnej i Inwestycji
mgr inż. Mariusz Gębala

Uzasadnienie
do Uchwały Nr Rady Gminy Wieczfnia Kościelna
z dnia2014 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wieczfnia Kościelna

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 150) Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 2 program powinien być opracowany co najmniej na 5 kolejnych lat.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieczfnia Kościelna na lata 2014- 2020 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrażaniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej. Program został opracowany ze szczególnym uwzględnieniem :

- 1) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizy potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali oraz wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji;
- 3) planowanej sprzedaży lokali;
- 4) zasad polityki czynszowej;
- 5) sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy .

Celem niniejszej uchwały jest uporządkowanie i wdrażanie założeń programu przez określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenia operacyjnego planu działania w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieczfnia Kościelna. Realizacja zadania własnego Gminy, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach, stanowi bardzo ważny cel jej działania, a tym samym przeciwdziałania bezdomności mieszkańców. Niniejsza uchwała jest kontynuacją wcześniej przyjętych sposobów gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

W O L T
mgr Jan Warecki

