

**UCHWAŁA NR XIV/104/2016
RADY GMINY ZARĘBY KOŚCIELNE**

z dnia 31 marca 2016 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaręby Kościelne na lata 2016-2020”

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2014r., poz. 150 z późn zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz.U. z 2015r. , poz. 1515 ze zm. / Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaręby Kościelne na lata 2016-2020**” w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

Jan Grabowski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaręby Kościelne na lata 2016-2020

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2016-2020

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Zaręby Kościelne wchodzi 29 lokali mieszkalnych. Znajdują się w Zarębach Kościelnych na ul. Leśnej, Kowalskiej, Brewki Zakościelne i Farnej oraz w Zakrzewie Kopijkach. Lokale te są własnością Gminy Zaręby Kościelne.
2. Wykaz lokali mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Zaręby Kościelne przedstawia poniższa tabela nr 1:

Tabela 1 wykaz lokali mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Zaręby Kościelne

Lp.	Lokalizacja budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	ul. Leśna 3	5	133,11
2.	ul. Leśna 3a	2	57,04
3.	ul. Farna 4	1	52,00
4.	ul. Farna 7	1	62,00
5.	ul. Brewki Zakosc. 2	3	128,00
6.	ul. Brewki Zakosc. 3	2	63,00
7.	ul. Brewki Zakosc. 4	1	32,00
8.	ul. Brewki Zakościelne 14	4	83,88
9.	ul. Kowalska 15	5	128,41
10.	Zakrzewo Kopijki 16	5	130,00

3. Struktura budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne.

Tabela 2 struktura budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne

Lp.	Lokalizacja budynku	Ilość lokali	Wyposażenie techniczne	Stan techniczny
1.	ul. Leśna 3	5	Instalacja elektryczna c.o. wod-kan	dobry
2.	ul. Leśna 3a	2	Instalacja elektryczna wod - kan	dobry
3.	ul. Farna 4	1	Instalacja elektryczna	zły
4.	ul. Farna 7	1	Instalacja elektryczna	zły
5.	ul. Brewki Zakosc. 2	3	Instalacja elektryczna	zły
6.	ul. Brewki Zakosc. 3	2	Instalacja elektryczna	zły
7.	ul. Brewki Zakosc. 4	1	Instalacja elektryczna	zły
8.	ul. Brewki Zakość. 14	4	Instalacja elektryczna wod-kan	średni
9.	ul. Kowalska 15	5	Instalacja elektryczna wod.	średni
10.	Zakrzewo Kopijki	5	Instalacja elektryczna wod-kan	średni

4. W celu zapewnienia właściwej realizacji ustawowych zadań Gminy, tworzy się i aktualizuje na bieżąco mieszkaniowy zasób Gminy wyłączony ze sprzedaży. W skład tego zasobu wchodzić mogą lokale usytuowane w budynku będącym w 100% własnością Gminy w których nie prowadzi się sprzedaży w szczególności z uwagi na:

- 1) zły stan techniczny
- 2) ujęcie w programie rewitalizacji
- 3) wybudowanie po 1990 roku
- 4) ujęcie w planie wykwaterowania
- 5) zmianę sposobu użytkowania
- 6) przeznaczenie w całości budynku na lokale socjalne.

5. Źródła pozyskiwania lokali mieszkalnych i socjalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy stanowią w szczególności:

- 1) inwestycje mieszkaniowe
- 2) wynajem lokali od innych właścicieli w celu podnajęcia osobom dotychczas w nim zamieszkałym, wobec których sąd orzekł prawomocnie eksmisję z prawem do lokalu socjalnego lub w celu podnajęcia osobom zakwalifikowanym do wynajęcia lokalu komunalnego, zamiennego lub socjalnego
- 3) zakup lokali w tym wymagających remontu
- 4) zbywanie nieruchomości w zamian za lokale mieszkalne.

4. Prognozuje się następujące wielkości lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

Tabela 3 Prognoza ilości lokali mieszkalnych i socjalnych w latach 2016-2020

Lp.	Nazwa zadania	2016	2017	2018	2019	2020
1	Liczba lokali ogółem	29	27	27	27	27
2	Lokale mieszkalne	28	26	26	26	26
3	Lokale socjalne	1	1	1	1	1

Rozdział II

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

1. W latach 2016 - 2020 nakłady finansowe na lokale będą dotyczyły drobnych prac remontowych związanych z bieżącą eksploatacją mających na celu utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym.

2. Celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynku i instalacji technicznych.

Podejmowane remonty winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

- 1) w zakresie standardu budynków:
 - a) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo;
 - b) sprawna instalację elektryczną;
 - c) sprawne przewody, spalinowe i wentylacyjne;
 - d) sprawne obróbki blacharskie i odwodnienie dachów.
- 2) w zakresie standardu lokali:
 - a) sprawne i odpowiednie do kubatury' źródło ciepła;
 - b) sprawną wentylację w kuchni i w łazience;
 - c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową;
 - d) sprawne instalacje elektryczne;
 - e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.
3. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych prognozuje się następujące remonty i modernizacje budynku wg tabeli nr 4

Tabela 4 Prognoza remontów i modernizacji budynków mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2016- 2020

Zakres prac	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
	Kwota w tys. zł	Kwota w tys. zł	Kwota w tys. zł	Kwota w tys. zł	Kwota w tys. zł
Wymiana stolarki (okna, drzwi)	0	0	60	0	0
Remont dachu i kominów	0	0	100	0	0
Roboty elektryczne	0	0	30	0	0
Remont klatek schodowych	0	0	20	0	0
Remonty lokali mieszkaniowych	0	0	40	0	0
Remont instalacji wod-kan	0	0	100	0	0
Roboty awaryjne	10	10	80	10	10
Ogółem	10	10	430	10	10

Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków pozyskiwanych z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Prace remontowe będą podejmowane w następującej kolejności priorytetów:

- a) Prace eliminujące zagrożenie życia
- b) Prace zapobiegawcze
- c) Prace zachowawcze.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2016-2020

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zaręby Kościelne odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Zaręby Kościelne.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1)przemysłana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
 - 2)pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, m.in.. na remonty zasobów.
 - 3)racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu –zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami a także wychodzenie ze współwłasności w przypadkach gdzie udział gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość
- Planuje się roczną sprzedaż lokali w ilości określonej w tabeli nr 5.

Tabela 5 Prognoza sprzedaży lokali mieszkaniowych w latach 2016-2020

Rok	Liczba sprzedanych lokali	Dochód ze sprzedaży w tys. zł
2016	0	0
2017	0	0
2018	0	0
2019	0	0
2020	0	0

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Stawkę, czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu:

- 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i sanitarne
- 2) ogólny stan techniczny budynku.
- 3) położenie lokalu w budynku
- 4) położenie budynku

Ze względu na położenie budynku wprowadza się podział gminy na dwie strefy : „centrala „ i „pozostała”. Strefa „ centralna” obejmuje miejscowość gminną Zaręby Kościelne. Strefa „pozostała’ obejmuje budynki zlokalizowane w pozostałych miejscowościach poza miejscowością Zaręby Kościelne, do granic gminy.

2. Wójt Gminy Zaręby Kościelne w drodze zarządzenia ustala stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki, nie częściej niż 1 raz w roku.

Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu

Tabela 6 Czynniki obniżające stawkę czynszu

Czynniki obniżające stawkę czynszu	Obniżki stawki czynszu %
Lokal w budynku położonym w strefie „pozostała”	5
WC położone poza lokalem	5
Lokal bez centralnie ciepłej wody	10

Tabela 7 Czynniki podwyższające stawkę czynszu

Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Podwyżki stawki czynszu %
Centralne ogrzewanie w lokalu ¹	10
Lokal w budynku wybudowanym po 1.01.1982 r. lub znajdujący się w budynku, w którym był przeprowadzony remont kapitalny po 1.01.1982 r.	10

Objaśnienia:

- (1) - dotyczy ogrzewania energią ciepłą dostarczaną z ciepłowni i kotłowni lokalnych,
 (2) - dotyczy ciepłej wody dostarczanej z ciepłowni lub kotłowni lokalnych,

Obniżenie lub podwyższenie stawki czynszu, następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników' z tym, że obniżenie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 80% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów' dawało wartość większą, a podwyższenie stawki czynszu za 1 m² pow. użytkowej, nie może przekroczyć 200%.

Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się do wynajmu za zapłatą poza lokalami wymienionymi poniżej:

Lp.	Lokalizacja budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	ul. Farna 4	1	52,00
2.	ul. Farna 7	1	62,00
3.	ul. Brewki Zakosc. 2	3	128,00
4.	ul. Brewki Zakosc. 3	2	63,00
5.	ul. Brewki Zakosc. 4	1	32,00
6.	ul. Brewki Zakościelne 14	4	83,88
7.	ul. Kowalska 15	5	128,41

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 latach 2016-2020

1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy Zaręby Kościelne.
2. Bieżące zarządzanie i administrowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy sprawują pracownicy Urzędu Gminy oraz kierownicy jednostek organizacyjnych gminy mający w zarządzie budynki w których mieszczą się lokale.

3. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy
4. Zarządca, któremu powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, powinien współdziałać z najemcami w zakresie:
 - 1) zagospodarowanie terenów wokół budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne,
 - 2) wykonywania różnych prac z udziałem najemców,
 - 3) przebudowy pomieszczeń lokali mieszkalnych.
5. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2016-2020

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2020

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Zaręby Kościelne w latach 2016-2020:

1. Czysze za lokale mieszkalne
2. Czysze za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe
3. Dotacje
4. Inne środki (fundusze Unii Europejskiej)

Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.

Rozdział VII

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

1. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową gminy:

1. Koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy – eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę Zaręby Kościelne lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń zgodnie z prawomocnym wyrokiem sądowym
3. Koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych
4. Koszty remontów bieżących budynków i lokali mieszkalnych.

Prognozę utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych w latach 2016 – 2020 przedstawia tabela nr 8

Tabela 8 Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy Zaręby Kościelne w latach 2016-2020

Wyszczególnienie	W tys. zł.				
	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
Remonty ogółem	0	0	430	0	0
Koszty administracyjne	4	4	4	4	5
Koszty eksploatacyjne	8	8	8	8	8
Koszty konserwacji	10	10	10	10	10
OGÓLEM	22	22	452	22	22

2. Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych.

Rozdział VIII

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

Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności:

- 1) zapewnienie regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością uregulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności;
- 3) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach;
- 4) wspieranie najemców w czynnościach mających na celu podwyższanie standardów wynajmowanych lokali mieszkalnych (remonty itp.).