

**UCHWAŁA NR XI.87.2015
RADY GMINY WĄSEWO**

z dnia 30 grudnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy na lata 2016-2020**

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 (Dz. U. z 2014r., poz.150 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1.

Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wąsewo 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
Gminy

Krzysztof Gałązka

Załącznik do Uchwały Nr XI.87.2015

Rady Gminy Wąsewo

z dnia 30 grudnia 2015 r.

Zalacznik1.pdf

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2016-2020

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WĄSEWO
NA LATA 2016 - 2020**

**Rozdział 1
CELE PROGRAMU**

§ 1. 1. Stworzenie podstawowych zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wąsewo.

2. Ustalenie strategii działania władz samorządowych w zakresie polityki mieszkaniowej.

3. Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wąsewo na lata 2016 - 2020 zwany dalej "Programem" opracowany jest na pięć wyżej wymienionych lat i obejmuje następujące elementy, a mianowicie:

1/ prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;

2/ analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;

3/ planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach,

4/ zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania 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 kolejnych latach;

6/ źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

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, a także wydatki inwestycyjne;

8/ opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO
ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje poniżej wymienione lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Wąsewo:

| Lp. | Nazwa Adres | Pow. użytkowa lokali mieszkalnych | Ilość lokali mieszkalnych | Instalacja wod.-kan. | Ogrzewanie | Stan techniczny |
|-------|---|-----------------------------------|---------------------------|--|---|-----------------|
| 1 | Budynek komunalny (Dom Nauczyciela) w Wąsewie, ul. Szkolna 1 | 286,22 | 8 | Wodociąg zbiorowy, kanalizacja zbiorowa | Ogrzewanie gazowe-zbiorcze (ze szkoły) | Dobry |
| 2 | Budynek Zespołu Placówek Oświatowych w Wąsewie, ul. Szkolna 3 | 170,1 | 4 | Wodociąg zbiorowy, kanalizacja zbiorcza | Ogrzewanie gazowe-zbiorcze (ze szkoły) | Dobry |
| 3 | Budynek komunalny, ul. Goworowska 39 | 139 | 3 | Wodociąg zbiorowy, kanalizacja zbiorcza | Ogrzewanie gazowe-zbiorcze (z budynku gminnego) | Dobry |
| 4 | Budynek Szkoły Podstawowej w Rzańniku Wl. Nr 30 | 57 | 2 | Wodociąg zbiorowy, kanalizacja zbiorcza (Przydomowa oczyszczalnia) | Ogrzewanie gazowe-zbiorcze (ze szkoły) | Dobry |
| 5 | Budynek komunalny w Trynosy-Osiedle 5 | 146 | 5 | Wodociąg zbiorowy, kanalizacja lokalne (szambo) | piece kaflowe | Niezadawalający |
| Razem | | 798,32 m ² | 22 | - | - | - |

1. Analiza liczbowa 22 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 798,32 m² stanowiących zasób mieszkaniowy gminy, w tym:

- 1 pokojowe - 13
- 2 pokojowe - 7
- 3 pokojowe - 2

| Położenie <i>Miejscowość</i> | Liczba lokali łącznie | Liczba budynków wielorodzinnych | Liczba lokali w budynkach wielorodzinnych | Liczba obiektów użyteczności publicznej | Liczba lokali w obiektach użyteczności publicznej |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|---|---|---|
| Wąsewo | 15 | 1 | 8 | 2 | 7 |
| Rząśnik Włościański | 2 | 0 | 0 | 1 | 2 |
| Trynosy-Osiedle | 5 | 1 | 5 | 0 | 0 |
| Ogółem Gmina | 22 | 2 | 13 | 3 | 9 |

2. Gmina nie posiada lokali socjalnych.

3. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy:

1/ dobry stan techniczny posiada 17 lokali

2/ niezadawalający stan techniczny posiada - 5 lokali

4. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w okresie objętym programem:

| Lata | Liczba lokali mieszkalnych | w tym: liczba lokali socjalnych | Stan techniczny dobry (szt.) | Stan techniczny średni (szt.) | Stan techniczny niezadawalający (szt.) |
|------|----------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--|
| 2016 | 22 | 0 | 17 | 0 | 5 |
| 2017 | 17 | 0 | 17 | 0 | 0 |
| 2018 | 9 | 0 | 9 | 0 | 0 |
| 2019 | 9 | 0 | 9 | 0 | 0 |
| 2020 | 9 | 0 | 9 | 0 | 0 |

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- stan dobry - lokale w okresie objęty prognozą nie wymagają remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku - konserwacja,
- stan średni - elementy konstrukcji w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawiać, konserwować lub wymienić,
- stan niezadawalający – uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku – naprawa główna.

5. Gmina Wąsewo w latach 2016 - 2020 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny posiadanego zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 3
ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI
WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 4. 1.

| Lata | Potrzeby remontowe lokali /ilościowo/ | Plan remontów i modernizacji /ilościowo/ |
|------|---------------------------------------|--|
| 2016 | 1 | 1 |
| 2017 | 1 | 1 |
| 2018 | 2 | 2 |
| 2019 | 2 | 2 |
| 2020 | 1 | 1 |

2. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od sytuacji finansowej gminy.

W zakres prac remontowych wchodzi:

- a/ wymiana pokryć dachowych,
- b/ wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- c/ przebudowa kominów,
- d/ naprawa instalacji elektrycznej,
- e/ naprawa instalacji wodno - kanalizacyjnej,
- f/ naprawa instalacji centralnego ogrzewania,
- g/ naprawa elewacji budynków.

Rozdział 4
PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 5.

| Lata | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--|------|------|------|------|------|
| Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży | 0 | 5 | 8 | 0 | 0 |

1. W okresie objętym programem przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wolno stojących w miejscowości Trynosy - Osiedle i Wąsewo (dom nauczyciela). Sprzedaż tych lokali pozwoli na pozyskanie środków, które będą mogły być przeznaczone na remonty pozostałych lokali.

Lokale mieszkalne w obiektach szkolnych i w budynku komunalnym przy ul. Goworowskiej pozostaną nadal w zasobie mieszkaniowym gminy.

2. Działania gminy będą zmierzać w kierunku tworzenia coraz korzystniejszych warunków do nabywania lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych dla najemców.

Rozdział 5

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 6. 1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania lokali, ale zapewnić również środki na remonty.

Stawki czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym zróżnicowane są ze względu na położenie budynku oraz wyposażenie budynku i lokalu w instalacje i urządzenia techniczne.

2. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wąsewo ustala Wójt Gminy na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową:

Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- 1) lokal wyposażony w instalację wodno - kanalizacyjną - 20%
- 2) lokal wyposażony w instalację c.o. - 20 %
- 3) lokal wyposażony w łazienkę i wc - 20 %
- 4) lokal wyposażony w ciepłą wodę - 20 %

Czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) lokal bez urządzeń wodociągowych - 20 %

Przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodno - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spluczki.

Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w instalację wodno - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub brodzika.

Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z kotłowni lokalnej.

4. Najemca oprócz czynszu najmu obowiązany jest ponadto do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, energii cieplnej, wywóz nieczystości stałych i wywóz nieczystości płynnych .

Rozdział 6

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 7. 1. Ustala się, iż lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Wąsewo.

2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Umowy najmu z osobami (najemcami) zawiera Wójt Gminy.

4. Wójt powinien współpracować z najemcami w szczególności w zakresie:

1/ zagospodarowania terenów wokół budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne,

2/ wykonywania różnych prac z udziałem najemców,

3/ przebudowy pomieszczeń mieszkalnych.

5. W okresie objętym programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

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

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych Programem będą środki pochodzące z czynszów najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział 8

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

§ 9. Planuje się następującą wysokość wydatków w kolejnych latach objętych Programem:

| Lata | Koszty/ wydatki ogółem w zł | Koszty bieżącej eksploatacji w zł | Koszty remontów w zł | Koszty modernizacji lokali i budynków w zł | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w zł | Wydatki inwestycyjne w zł |
|------|--------------------------------------|--|----------------------------|--|---|---------------------------------|
| 2016 | 7.000 | 4.000 | 3.000 | 0 | 0 | 0 |
| 2017 | 9.000 | 5.000 | 4.000 | 0 | 0 | 0 |
| 2018 | 15.000 | 10.000 | 5.000 | 0 | 0 | 0 |
| 2019 | 18.000 | 12.000 | 6.000 | 0 | 0 | 0 |
| 2020 | 20.000 | 13.000 | 7.000 | 0 | 0 | 0 |

- bieżąca eksploatacja - przeglądy techniczne (budowlane, elektryczne, kominiarskie)

Rozdział 9

INNE DZIAŁANIA W KIERUNKU POPRAWY WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 10. Z uwagi na fakt, że przeprowadzane prace remontowe i modernizacyjne nie będą miały wpływu na funkcjonowanie lokali mieszkalnych, nie będzie potrzeby zapewnienia lokali zamiennych, ponieważ roboty będą prowadzone etapami.

W okresie objętym Programem w latach 2016 – 2020 przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wolno stojących, w których zlokalizowane jest osiem lokali mieszkalnych tj. budynek przy ul. Szkolnej 1 „Dom Nauczyciela” w Wąsewie oraz budynek w Trynosach - Osiedlu w którym zlokalizowane jest pięć lokali.

§ 11. Ze względu na różnorodność zasobów pod względem technicznym i wiekowym realizacja pozostałych działań wynikać będzie z bieżących potrzeb eksploatacyjnych.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprowadzać się będą do działań doraźnych.