

UCHWAŁA NR XXVIII.219.2017
RADY GMINY STROMIEC
z dnia 26 września 2017r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stromiec na lata 2017 – 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 2016r., poz. 1610 z późn.zm.) oraz art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r., poz. 446, z późn.zm.) Rada Gminy Stromiec uchwala co następuje:

§1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stromiec na lata 2017 – 2021” w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. Tracią moc uchwały Rady Gminy Stromiec:

- Nr XIII.85.2011 z dnia 29 grudnia 2011r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stromiec na lata 2012 – 2016,
- Nr XV.107.2012 z dnia 29 marca 2012r. w sprawie zmian w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stromiec na lata 2012 – 2016,
- Nr XXXVI.247.2014 z dnia 05 czerwca 2014r. w sprawie zmian w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stromiec na lata 2012 – 2016.

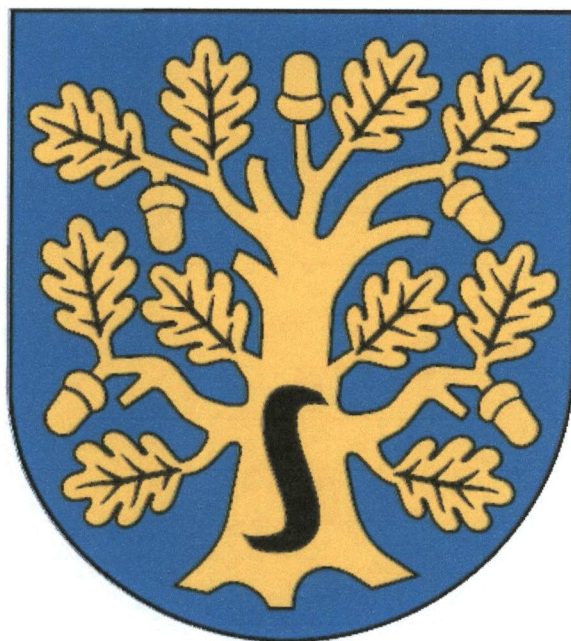
§3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stromiec.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Stromiec
Jan Chryzostom Czachowski
Jan Chryzostom Czachowski

RADA GMINY STROMIEC
ul. Piaski Nr 4
26-804 Stromiec

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVIII.219.2017
Rady Gminy Stromiec z 26 września 2017r.



**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
ZASOBEM MIESZKANIOWYM
GMINY STROMIEC NA LATA 2017 - 2021**

Rozdział I

Postanowienie ogólne.

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy wynikającym z art.7 ust.1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r., poz.446 z późn. zm.) oraz art.21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016r., poz. 1610 z późn.zm.).

Istotne elementy polityki, kształtujące działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej, ujęte zostały w niniejszym programie obejmującym 5-cio letni okres gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2017-2021. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Charakterystyka istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Stromiciec:

Lp.	Adres budynku	Lokale mieszkalne i ich powierzchnia		Stan techniczny budynku	Uwagi
1.	Stromiciec ul. Radomska 27	1	50,63m ²	dobry	Lokale mieszkalne usytuowane w budynku szkoły, będące w zarządzie PSP Stromiciec
		2	35,00m ²		
		3	45,00m ²		
2.	Stromiciec ul. Nowa 10	1	61,70m ²	dobry	Lokale mieszkalne usytuowane w budynku Ośrodka Zdrowia, będące w zarządzie SP ZOZ w Stromiccu
		2	54,50m ²		
		3	65,20m ²		
3.	Boże 18	1	69,52m ²	Dostateczny wymagający remontów bieżących	Lokale mieszkalne
		2	70,14m ²		
		3	56,40m ²		
		4	57,28m ²		

4.	Boże	1	48,00m ²	Dostateczny wymagający remontów bieżących	Budynek położony na placu szkolnym , będący w zarządzie PSP Boże
		2	24,00m ²		
5.	Ksawerów Stary	1	49,60m ²	Dostateczny wymagający remontów bieżących	Lokale mieszkalne w budynku po byłej szkole podstawowej
		2	48,99m ²		
		3	27,79m ²		
RAZEM		15	763,75m²		

Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy :

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali mieszkalnych
1	Stromiec ul. Radomska 27	3
2	Stromiec ul. Nowa 10	3
3	Boże	2
Razem:		8

Wykaz komunalnych lokali mieszkalnych wg wyposażenia :

Lp.	Rodzaj mieszkania	Ilość lokali
1	Mieszkania wyposażone jedynie w instalację wodociągową, bez łazienki , WC oraz CO	3
2	Mieszkania wyposażone w instalację wodociągową i kanalizacyjną oraz CO	12
Razem:		15

Gmina Stromiec nie posiada lokali socjalnych, w związku z tym uznaje się za konieczne podjęcie działań zmierzających do utworzenia lokali socjalnych przez adaptację lokali użytkowych lub przeznaczenie na ten cel lokali mieszkalnych, które mogą mieć obniżoną wartość użytkową i powinny być wyposażone co najmniej w instalację elektryczną. Planuje się zmniejszenie wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez sprzedaż dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych.

Rozdział III

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

Zakres potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na kolejne lata obejmuje w szczególności:

- a) odprowadzenie ścieków
- b) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej
- c) docieplenie ścian zewnętrznych
- d) naprawy elewacji

Poniższa tabela ilustruje skalę potrzeb remontowych w budynkach będących własnością Gminy:

Lp	Lokalizacja budynku /adres/	Zakres robót przewidzianych do wykonania	Planowane koszty remontów w zł				
			2017	2018	2019	2020	2021
1	2	4	5	6	7	8	9
1	Boże18	Bieżące remonty wynikające z eksploatacji budynku. Wykonanie przydomowej oczyszczalni ścieków, wymiana stolarki okienno-drzwiowej (w miarę potrzeb), osuszenie budynku,	500	1 000	30 000	1 000	10 000
2	Ksawerów Stary	Bieżące remonty wynikające z eksploatacji budynku. Naprawa dachu, wymiana stolarki okienno-drzwiowej (w miarę potrzeb), wykonanie przydomowej oczyszczalni ścieków	500	30 000	1 000	10 000	1 000
Ogółem koszty			1 000	31 000	31 000	11 000	11 000

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Planuje się w latach 2017-2021 sprzedaż 2 lokali mieszkalnych położonych w Bożem 18 i 3 lokali w Ksawerowie Starym na rzecz ich najemców. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Stromiec odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Gminy Stromiec.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej.

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Stromiec na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.
2. Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, podatek od nieruchomości, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania pomieszczeń do wspólnego użytkowania.
3. Lokator oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
4. Miesięczne stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych dla mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
5. Stawka za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. Stawka czynszu za zajmowanie pomieszczenia tymczasowego, o którym mowa w art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016r., poz. 1822 z późn. zm.) nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
7. Ustala się, iż stawki czynszu, o którym mowa w ust.4 mogą wzrastać systematycznie jeden raz do roku.

8. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

Czynniki obniżające stawkę czynszu	% obniżki w stosunku do stawki
Lokal bez łazienki i WC	10%
Lokal bez CO	10%

9. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Czynniki podwyższające stawkę czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki
lokal znajduje się w budynku, w którym termomodernizacja została przeprowadzona po wejściu w życie niniejszej uchwały	10%

Przez termomodernizację rozumie się:

- wymianę lub regulację instalacji centralnego ogrzewania,
- docieplenie przegród budowlanych budynku (ścian zewnętrznych lub stropodachów),
- wymianę stolarki okiennej.

Wykonanie przez najemcę na własny koszt, za zgodą wynajmującego, prac objętych zakresem termomodernizacji nie stanowi podstawy do zastosowania czynników podwyższających stawkę czynszu.

10. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.
11. Czynsz najmu za lokal wynajmowany przez Gminę od osoby fizycznej lub prawnej, podnajemca opłacać będzie w wysokości stawek obowiązujących w gminnym zasobie mieszkaniowym, natomiast Gmina dopłacać będzie wynajmującemu różnicę pomiędzy tym czynszem a ustaloną w umowie stawką.
12. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy.
13. Wpływy z czynszu przeznaczone są na:
 - finansowanie kosztów remontów,
 - koszty bieżące eksploatacji budynków.

Rozdział VI

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.

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Stromiec zarządza Wójt Gminy.
2. Lokale zlokalizowane w budynkach jednostek organizacyjnych gminy, które zostały przekazane w zarząd, zarządzane są przez kierowników tych jednostek.
3. W latach 2017-2021 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są czynsze. W związku z tym ważne są działania mające na celu zdyscyplinowanie najemców w zakresie regularnego wnoszenia opłat z tytułu czynszu. Konieczne jest bieżące, systematyczne prowadzenie windykcji.

2. Nadal będzie prowadzona pomoc Gminy w przypadku trudności materialnych gospodarstw domowych w formie dodatków mieszkaniowych oraz rozkładania zaległości czynszowych na dogodne raty.
3. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - środki z budżetu gminy z przeznaczeniem na remonty i inwestycje,
 - środki z funduszy Unii Europejskiej,
 - środki z budżetu państwa,
 - kredyty na remonty i termomodernizację.

Rozdział VIII

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.

Planowana wysokość wydatków w latach 2017-2021:

Lp	Wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy	Planowana wysokość wydatków w poszczególnych latach				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Bieżąca eksploatacja	3 000zł	3 000zł	3 000zł	3 000zł	3 000zł
2	Remonty	1 000zł	31 000zł	31 000zł	11 000zł	11 000zł
3	Zarząd nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
4	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem:		4 000zł	34 000zł	34 000zł	14 000zł	14 000zł

Rozdział IX

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

1. Dbłość o dotychczasowy zasób mieszkaniowy poprzez prowadzenie remontów budynków i lokali.
2. Prowadzenie działań windykacyjnych wobec osób zalegających z opłatami z tytułu najmu lokali.
3. Adaptacja lokali użytkowych lub lokali mieszkalnych na lokale socjalne.
4. Sukcesywna sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.
5. Prowadzenie i aktualizacja danych o zasobie mieszkaniowym Gminy

PRZEWODNICZĄCY
 Rady Gminy Stroniec
Jan Chryzostom Czachowski
 Jan Chryzostom Czachowski