

**UCHWAŁA NR 259/XL/2018
RADY GMINY GOSTYNIN**

z dnia 30 stycznia 2018 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gostynin na lata 2018-2022

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232) w związku z 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 2016 r., poz.1610, poz. 1442, poz. 1529) Rada Gminy Gostynin uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gostynin na lata 2018-2022”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej 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

Tomasz Bronisław Lewandowski

UZASADNIENIE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez radę gminy, w kształcie określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Program przedstawia planowaną politykę dotyczącą gminnego zasobu, dla której punktem wyjścia są prawdziwe dane o zasobach, ich stanie, ale również potrzebach, uwzględniając przede wszystkim realne możliwości gminy.

Program obejmuje:

- 1) prognozę dot. 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,
- 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 wydatków inwestycyjnych,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GOSTYNIN NA LATA 2018-2022

Rozdział I

Definicje:

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2018-2022,
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Gostynin,
- 3) Wójtę lub organie wykonawczym gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Gostynin,
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.).

Rozdział II

Prognoza dot. wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Gostynin

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Gostynin wchodzi lokale znajdujące się w budynkach będących w całości własnością gminy oraz w budynkach będących jej współwłasnością.

Tab. 1

Wykaz budynków będących w całości własnością gminy

L.p.	Miejscowość	Liczba lokali	Łączna pow. użytkowa lokali	Stan techniczny budynku - wyposażenie	Zamieszkał-wolne
1.	Lucień 46a	1	72,00	Dostateczny, inst. elektr., wod.-kan.	zamieszkały
2.	Lucień 46b	7	191,50	Dostateczny, inst. elektr., wod.-kan. wc	zamieszkały
3.	Lucień 50	5	214,20	Dobry, inst. elektr., wod.-kan., wc	zamieszkały
4.	Miałkówek 25	7	310,10	Dobry, inst. elektr., wod.-kan., wc	zamieszkały
5.	Miałkówek 25a	2	59,55	Dobry, inst. elektr., wod.-kan.	zamieszkały
6.	Rębów 34a	8	397,07	Dobry, inst. elektr., wod.-kan., łazienka, wc	zamieszkały
7.	Leśniewice 3	10 (w tym 2 lokale socjalne)	378,74	Dobry, inst. elektr., wod.-kan., łazienka, wc, termomodernizacja	zamieszkały
8.	Skrzany 11	7 (w tym 1 lokal socjalny)	341,86	B.dobry, inst. elektr., wod.-kan., łazienka, wc	zamieszkały

9.	Kozice 24a	1	43,46	Dostateczny, inst. elektr., wod.	zamieszkały
10.	Belno 13	3	136,29	Dobry, inst. elektr., wod.-kan., łazienka, wc	zamieszkały
11.	Sokołów 18A	5	140,50	Dobry, inst. elektr., wod.-kan.	zamieszkały
12.	Białotarsk 34	3	171,10	B.dobry, inst. elektr., wod.-kan., c.o., łazienka, wc, termomodernizacja	zamieszkały
13.	Marianów Luc.	1	45,00	Zły, inst. elektr. wod.	zamieszkały
14.	Jastrzębia 51	1	51,00	Dobry, inst. elekt., wod.	zamieszkały
15.	Józefków 19b	2	103,20	Dobry, inst. elektr., wod.-kan., c.o. łazienka, wc	zamieszkały

Tab. 2

Wykaz budynków będących współwłasnością gminy

Lp.	Miejscowość	Liczba lokali	Łączna pow. użytkowa lokali	Stan techniczny budynku - wyposażenie	Zamieszkał-wolne
1.	Lucień 38	1	27,00	Dostateczny, inst. elektr., wod.	zamieszkały
2.	Lucień 51	2	77,00	Dobry, inst. elektr., wod.	zamieszkały
3.	Solec 39b	1	53,00	Dobry, inst. elektr., wod.-kan., łazienka, wc	zamieszkały
4.	Kozice 4a	3	86,56	Zły, inst. elektr., wod.	zamieszkały
5.	Sokołów 52 m.4 (Wspólnota Mieszkaniowa)	1	56,40	B.dobry, inst. elektr., wod.-kan., łazienka, wc	zamieszkały
6.	Sokołów 53 m. 5 i 10 (Wspólnota Mieszkaniowa)	2	86,50	B.dobry, inst. elektr., wod.-kan., c.o., łazienka, wc	zamieszkały
7.	Sokołów 54 m.8 (Wspólnota Mieszkaniowa)	1	65,40	B.dobry, inst. elektr., wod.-kan., c.o., łazienka, wc	zamieszkały

2. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy Wójt Gminy wydziela lokale, które przeznaczy na wynajem jako lokale socjalne.

Rozdział III

Potrzeby mieszkaniowe

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych, wynikających z realizacji ustawowych obowiązków Gminy określa się w szczególności na podstawie:

- 1) liczby złożonych wniosków dot. przydziału mieszkania,
- 2) konieczności zapewnienia lokali zamiennych ze względu na zły stan techniczny budynków,
- 3) liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję.

2. Zapotrzebowanie na lokale komunalne i socjalne wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosi - 123 szt., w tym:

- pozostające do zrealizowania zobowiązania Gminy wobec rodzin umieszczonych na liście osób oczekujących na przydział mieszkań z zasobów gminy - 53 wniosków,
- potrzeby wynikające z wpływających wniosków – 69,
- potrzeby w zakresie dostarczenia lokali socjalnych na mocy prawomocnych wyroków orzekających eksmisję i przyznających prawo do lokalu socjalnego – 2.

Niewykonanie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje roszczenie o zapłatę odszkodowania.

3. W związku z wejściem w życie, z dniem 16 listopada 2011 r. ustawy z dnia 31 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 224 poz. 1342), utworzony zostanie zasób tymczasowych pomieszczeń.

Rozdział IV

1. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach uzależniona jest od zainteresowania lokatorów wykupem zajmowanych mieszkań i ilości wpływających wniosków Sprzedaż odbywać się będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.).

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów z wpływów czynszów, o których mowa w ust. 1 powiązany będzie:
 - z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system pomocy w formie dodatków mieszkaniowych,
 - z zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe
3. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych gminy.
4. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.
5. Ustala się następujące rodzaje czynszu:
 - a) za lokale mieszkalne
 - b) za lokale socjalne
 - c) za lokale zamienne
 - d) za pomieszczenia tymczasowe

W przypadku lokali zamiennych obowiązywać będą takie same stawki czynszu jak w przypadku lokali mieszkalnych, natomiast za pomieszczenia tymczasowe – jak za lokale socjalne.

6. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.
Lokator oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj.: opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.

7. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu należy zróżnicować w zależności od:
 - wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,

- ogólnego stanu technicznego budynku (dot. budynków o dużym stopniu zużycia, nie remontowanych, budynków z drewna, o murach mieszanych z gliny i kamienia).

8. Właściciel budynku lub lokalu mieszkalnego może stosować obniżki czynszu w stosunku do najemców spełniających warunki wynikające z przepisów ustawy.

9. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela może być dokonywane nie częściej niż raz na 12 miesięcy.

10. Maksymalna wysokość czynszu za 1 m² nie może rocznie przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu ustalonej corocznie przez Wojewodę.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

1. Budynkami i lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządzają:

- Urząd Gminy Gostynin,
- Zarządcy Wspólnot Mieszkaniowych.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- zawieranie umów najmu,
- naliczanie czynszu,
- prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali,
- sprawowanie nadzoru technicznego budynków i lokali,
- wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach,
- sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymywania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.

Rozdział VII

Analiza potrzeb oraz plan remontu i modernizacji obiektów mieszkalnych.

Najważniejszym problemem, który należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej jest zły stan techniczny budynków.

W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów jak też z ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

Przewiduje się, że w latach 2018-2022 stan techniczny budynków, a tym samym warunki zamieszkania będą sukcesywnie ulegały poprawie.

Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących wyłączną własność Gminy w latach 2018-2022 przedstawia poniższa tabela.

Wartości wskazane w tabeli są wartościami szacunkowymi, jakie należałoby ponieść, aby zasób utrzymać w stanie niepogorszonym.

Tab. 3

Zakres remontu	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	20.000,00	10.000,00	10.000,00	-	-
Remonty	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00

dachów (obróbki blacharskie, kominy)					
Elewacje budynków	-	50.000,00	30.000,00	-	-
Pozostałe remonty i bieżąca konserwacja	60.00,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00

Jako priorytetowe uznaje się do przeprowadzenia remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności w zakresie instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych (remonty o charakterze zachowawczym).

W celu utrzymania należytego stanu technicznego budynków ustala się priorytety działań remontowych wynikające z analizy potrzeb, które obejmują w szczególności:

- remonty dachów,
- przebudowa kominów,
- remonty instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych.

Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami gminy. Zakres i wysokość przeznaczanych na remonty środków finansowych będzie uzależniona od realnych możliwości finansowych gminy.

Wyszczególnione w powyższej tabeli wartości mogą ulegać zmianie poprzez przesunięcia realizacji zadań na rok następny lub poprzedni, w zależności od zaplanowanych przez Radę Gminy środków finansowych w danym roku w budżecie gminy.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:

Koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w tym bieżącej konserwacji, remontów będą pokrywane w poszczególnych latach z wpływu opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz z dochodu uzyskiwanego z tytułu najmu lokali użytkowych i garaży.

Okolo 5% dochodów pochodzić będzie ze sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych lokatorów.

Rozdział IX

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

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez planowaną sprzedaż lokali położonych w budynkach, w których część lokali została wyodrębniona na własność zgodnie z ustawą o własności lokali. Sprzedaż lokali obejmować będzie głównie budynki, w których udział gminy jest niewielki.

Należy rozważyć możliwość przeznaczania zwolnionych, nie użytkowanych budynków

użyteczności publicznej należących do zasobów gminy, na lokale mieszkalne poprzez adaptację i zmianę sposobu użytkowania.

W roku 2018 Gmina Gostynin planuje opracowanie dokumentacji projektowej dla 3 budynków dwunastorodzinnych. Budowa umożliwi przydział lokali dla 36 rodzin.

Rozdział X

Przepisy końcowe

W sprawach nie uregulowanych niniejszym programem mają zastosowanie przepisy 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 z późn. zm.) oraz przepisy kodeksu cywilnego.

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Bronisław Lewandowski