

UCHWAŁA Nr XXII/146/16
RADY GMINY GNIEWOSZÓW
z dnia 28.12.2016r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniewoszów na lata 2016-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) i art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U z 2016 r. poz.1610) Rada Gminy Gniewoszów uchwala co następuje;

§ 1

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniewoszów na lata 2016-2020” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniewoszów

§ 3

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Gniewoszów


Piotr Dela

RADCA PRAWNY

Anna Grabel
Lb-1322

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniewoszków na lata 2016-2020

Postanowienia ogólne

Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest tworzenie warunków zapewniających członkom wspólnoty samorządowej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, a w szczególności gospodarstw domowych o niskich dochodach, efektywnego gospodarowania zapewniającego niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, stanowiący istotną część majątku Gminy oraz podjęcie działań w celu pozyskania lokali socjalnych. Program zawiera tematykę ściśle określoną art.21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U z 2016 r. poz.1610)

- I. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne wyposażone w urządzenia techniczne i pozostałe lokale mieszkalne.
- II. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- III. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.
- VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Gniewoszków

Obecny stan ekonomiczny gminy nie pozwala na to, aby utworzyć nowe zasoby mieszkaniowe. Struktura społeczna gminy szczególnie ze względu na swój charakter rolniczy nie uwzględnia w przyszłości budownictwa komunalnego, spółdzielczego, planuje się adaptowanie lokalu w Sarnowie na lokale socjalne

Obecne zasoby gminy przedstawiają się następująco;

Lp.	Adres , ilość lokali	Lokale mieszkalne pow. w m ²	Pow. lokalu w m ² łącna	Wyposażenie lokalu	Lokalizacja
1.	Lubelska 16/1, Lubelska 16/2, Lubelska 16/3	3 x najem 16/1 -62m 16/2-62m 16/3-62m	186	inst. elektryczna inst. wod - kan inst. co	Bud. Urzędu Gminy w Gniewoszowie
.2.	Wysokie Koło 22/1, 22/2, 22/3, 22/4	4x najem 22/1-58m 22/2-61m 22/3- 28,m 22/4-57m	204	inst. elektr. wod-kan, co	Szkoła w Wysokim Kole (część mieszkalna)
3.	Sarnów 159; 159/1 159/2 159/3 159/4	4x najem 159/1-47,53m 159/2-59,85m 159/3-47,53m 159/4-38,32m	193,23	inst. elektr. inst. wod-kan, co	Ośrodek Zdrowia w Sarnowie
4.	Regów Stary	1x najem 28m	28	inst. elektr. inst. wod-kan	Szkoła w Regowie
5.	Gniewoszków ul. Lubelska 8; 8/1 8/2 8/3 8/4	4 x najem 8/1-28m 8/2-54m 8/3-19m 8/4-28m	129	inst. elektr. woda woda, łazienka woda, ins.elekt. woda,ins.elekt.	Stara Gmina budynek bud. wolnostojący
6.	Gniewoszków ul. Lubelska 12	1x najem 69m	69	inst. elektr	bud. wolnostojący
7.	Gniewoszków ul. Puławska 1 1/1 1/2	2 x najem 1/1-32m 1/2-32 m	64	inst. elektr.	bud. wolnostojący
8.	Gniewoszków ul. Lubelska 23 23/1 23/2	3 x najem 23/1-27m 23/2-32m	89	inst. elektr.woda	bud. wolnostojący

	23/3	23/3-30m			
9.	Gniewoszków ul. Polna 6	1x najem	29	inst. elektr.	bud. wolnostojący
10.	Gniewoszków ul. Rynek 31	1x najem	29	inst. elektr.	bud. wolnostojący
11.	Gniewoszków ul. Polna 11	1x najem	36	inst. elektr.	bud. wolnostojący
12.	Gniewoszków ul. Lubelska 2	1x najem	38	inst. elektr.	bud. wolnostojący
13.	Gniewoszków, ul. Kochanowskiego 2	1x najem	36	inst. elektr. inst. wod – kan	bud. wolnostojący
14.	Sarnów-(szkoła część mieszkalna) 21/1 21/2 21/3 21/4	4 x najem 21/1-28,8m 21/2-38,3m 21/3-28m 21/4-36,3m	131	inst.elekt. wod.- kan, łazienka , wc , co. -we wszystkich lokalach	Szkoła Sarnów (część mieszkalna)

Powyższe zestawienie obrazuje zasób mieszkaniowy gminy.

Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali najemcom na dotychczasowych zasadach , w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Gniewoszków.

Stan techniczny zasobów

Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Zasoby mieszkaniowe Gminy w większości znajdują się w budynkach ponad pięćdziesięcioletnich i starszych. Struktura wieku zasobów mieszkaniowych świadczy pośrednio o standardzie, a bezpośrednio o potrzebach wymiany, modernizacji i przeprowadzania remontów .Na właściwym poziomie technicznym są mieszkania w budynku Urzędu Gminy i w budynku w Wysokim Kole. Remontu wymaga również budynek adaptowany na lokale mieszkalne w Sarnowie (dawny ośrodek zdrowia), naprawa dachu i termomodernizacji(ocieplenia) budynku. Budynki te wyposażone są w instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, centralnego ogrzewania , łazienki i wc , standard lokali mieszkalnych w tych budynkach jest dobry. Pozostałe budynki, te najstarsze o obniżonym standardzie wymagają znacznych potrzeb remontowych i modernizacji.

Rozdział II

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

1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.
2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi; wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a także wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie

koniecznych remontów

3. Mając na uwadze zapisy ust.1 i 2 za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność gminy remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych działań zapewnić bezpieczeństwo ludzi i mienia.
4. Priorytetem przy realizacji remontów będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania.
5. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się;
 - 1) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych budynków poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym
6. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak , aby środki finansowe niezbędne do realizacji konkretnych- najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.
7. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy prawo budowlane.
8. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych harmonogramów remontów budynków mających poprawę ich stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca(administrator) budynku.

Harmonogram robót planowanych do wykonania;

1. Remont klatki schodowej w budynku przy ulicy Lubelskiej w Gniewoszowie , termin realizacji 2016-2017 rok
2. Remont pomieszczeń w budynku w Gniewoszowie przy ulicy Lubelskiej 12, (instalacja elektryczna , remont ogrzewania budynku, zbitcie i położenie nowych tynków, podłóg z wykonaniem wylewek)
3. Planuje się na lata 2016-2019– adaptację pomieszczeń w budynku w Sarnowie (nowa część szkoły) na lokale socjalne

Rozdział III

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Przewiduje się możliwość sprzedaży lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy na prawach pierwokupu przez najemców lokali;

- lokal w Gniewoszowie przy ulicy Lubelskiej 12 ,
 - lokal w Gniewoszowie przy ulicy Rynek 31
- z wyłączeniem lokali socjalnych .

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego kształtowania stawek czynszowych, które pozwoliłyby pokryć przynajmniej koszty bieżącego utrzymania budynków, przy czym należy również brać pod uwagę względy sytuacji lokalnej.

1. Czynsz najmu obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania

2. najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii, wody i odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcy usług

3. Stawki czynszu za 1m²powierzchni użytkowej lokalu ustala się z uwzględnieniem następujących czynników określających wartość użytkową lokalu, która będzie podwyższać lub obniżać bazową stawkę czynszu;

1) Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu;

- wyposażenie lokalu (budynku) w urządzenia techniczne -lokal mieszkalny bez wody lub kanalizacji , łazienki ,wc , lub ogólny stan techniczny budynku wymagający kapitalnego remontu – wskaźnik do 70%

2) Czynniki zwiększające bazową stawkę czynszu;

- mieszkania o współczesnym standardzie wyposażone w urządzenia techniczne : co z kotłownią centralną , woda , kanalizacja , wc , łazienka z położeniem budynku i lokalu w strefie centralnej i korzystnym usytuowaniu budynku – wskaźnik do 60%

4. Czynniki obniżające i zwiększające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne

5. Podwyższenie czynszu albo innych opłat za użytkowanie lokalu , z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż raz w roku.

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 kolejnych latach.

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniewoszków zarządza Wójt Gminy Gniewoszków.
2. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy Gniewoszków obejmują w szczególności;
 - zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości
 - dokonywanie raz w roku przeglądu stanu technicznego budynków i lokali, sporządzając

- protokół wraz z analizą i wnioskami przewidywanych kosztów robót,
- opracowanie harmonogramu remontów i konserwacji wyszczególniając obowiązki najemcy
 - bieżące administrowanie nieruchomością
 - pozyskiwanie nowych lokali socjalnych

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy:
 - a) z czynszów za lokale mieszkalne
 - b) z czynszów za lokale użytkowe

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - a) środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
 - b) dotacje celowe z budżetu państwa przyznawane gminom na podstawie art.4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego
 - c) środki pozyskane z unijnych funduszy pomocowych.

3. Z budżetu gminy
 - a) w razie konieczności natychmiastowego wykonania remontu, z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi
 - b) gdy remont ma być finansowany w części poprzez środki zewnętrzne
 - c) w innych przypadkach losowych

4. Gmina może pozyskiwać środki zewnętrzne mające na celu wsparcie realizacji budownictwa socjalnego

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, wydatki inwestycyjne

Lp.	Rodzaj kosztów	Planowane nakłady roczne w (tys. zł.)					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty eksploatacji	2000	3000	3500	4500	4500	4500
2.	Koszty remontowe, modernizacyjne	10 000	10 000	-	-	-	-
3.	Koszty adaptacyjne	-	50 000	-	-	-	-
4.	Razem	12 000	63 000	3500	4 500	4 500	4500

W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy trudno jest określić szczegółowo wydatki na lata 2016-2020. Określenie konkretnych zadań i nakładów objętych programem a także wynikłych w trakcie ustalane jest w skali roku. Prawidłowa realizacja zadań zawartych w planach gospodarczych jest zależna przede wszystkim od środków finansowych jakimi będzie dysponowała

gmina w ciągu najbliższych lat. Nałożenie na gminy przez politykę państwa dodatkowych obowiązków finansowych należących do zadań własnych gminy spowodowało, że wydatki w budżecie gminy zabezpieczane są na bieżące utrzymanie zasobów. Natomiast środki przeznaczone na remonty nie pokrywają w pełni potrzeb do realizacji programu.

Rozdział VIII

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu;
 - a) weryfikacje umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowego
 - b) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania
2. Pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Giewoszków
Piotr Dela
Piotr Dela