

UCHWAŁA NR XLIV/22/18

RADY GMINY CZERWIN

z dnia 26 czerwca 2018

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Czerwin na lata 2018 -2023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 t.j.) oraz 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 2018 r. poz. 2015 t.j.) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwin na lata od 1 sierpnia 2018 r. do 31 lipca 2023 r. w treści stanowiącej załącznik do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Radosław Grabowski

Załącznik do Uchwały Nr

XLIV/22/18

Rady Gminy Czerwin z

dnia 26 czerwca 2018 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZERWIN NA LATA 2018-2022

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czerwin na lata **2018-2023** określa w szczególności:

- 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, 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 w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwin wchodzi lokale położone w budynkach wolnostojących oraz budynkach placówek oświatowych będących własnością gminy t.j.

1. Dom Nauczyciela w Piskach – 3 mieszkania o powierzchni użytkowej 30,00 m², 33,00 m², 44,00 m²,

2. Dom Nauczyciela w Jamutach – 2 mieszkania o powierzchni 46,00 m², 46,00 m²,

3. Ośrodek Zdrowia w Czerwinie -3 mieszkania o pow. 64,92 m², 50,80m² i 56,41 m²

4. Dwa budynki komunalne w Grodzisku Dużym:

-1 mieszkanie o powierzchni użytkowej -40,0 m²,

-1 mieszkanie o powierzchni użytkowej – 20,25 m²,

- 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej – 32,00 m²,

-4 mieszkania o powierzchni użytkowej – 25,00 m²,

- 16 mieszkań o powierzchni użytkowej -32,50 m²,

Lokale mieszkalne w Szkołach Podstawowych:

5. Gocły – 3 mieszkania o powierzchni użytkowej 56,00 m², 36,00 m², 76,00 m²,

6. Budynek mieszkalny przy ulicy Wolności w Czerwinie – 2 mieszkania o powierzchni 45,50 m², 24,00 m²,

Ogółem 36 mieszkań.

7. Gmina Czerwin nie posiada w swoim zasobie mieszkaniowym lokali socjalnych.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy.

Ad. 1 – budynek murowany, parterowy po termomodernizacji i wymianie stolarki okiennej stan budynku dobry.

Ad. 2 – budynek murowany parterowy dwuspadowy wolnostojący kryty eternitem. Stan techniczny budynku średni: stwierdzono zużycie elementów wykończeniowych i armatury instalacji wewnętrznej budynku, tynki wapienno piaskowe słabe wymagające uzupełnień, malowane farbą klejową i olejną,

Ad. 3 budynek piętrowy w zabudowie szeregowej, podpiwniczony, dwuspadowy kryty blacho dachówką. Stan techniczny budynku średni: stwierdzono w jednym mieszkaniu nadmierne zużycie stolarki okiennej, tynki wapienno – piaskowe słabe wymagające odnowienia, malowane farbą olejną i klejową, słaby stan techniczny sanitariatów.

Ad. 4 – budynki komunalne w Grodzisku Dużym to budynki murowane piętrowe, z dachem dwu spadowym, krytym eternitem falistym. Stan techniczny obu budynków słaby, tynki wewnętrzne wapienno cementowe, malowane emulsją oraz farbą olejną, tynki zewnętrzne wapienno – cementowe, wymagające uzupełnienia . Stan techniczny słaby. Naprawy wymagają obróbki blacharskiej pokryć dachowych.

Ad. 5 – stan techniczny lokali mieszkalnych w budynku szkolnym w Gocłach średni.

Ad.6 – budynek piętrowy jednospadowy Stan budynku średni , tynki wewnętrzne wapienno – cementowe, malowane farbą emulsyjną oraz farba olejną.

Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego na koniec każdego roku

Mieszkaniowy zasób gminy					
L.p.	OGÓŁĘ		LOKALE MIESZKALNE		Wg. Stanu na dzień
	Powierzchnia w m2	Ilość lokali szt.	Powierzchnia	Ilość lokali szt.	
1.	1253,63	33	1253,63	33	31.12.2018
2.	1123,63	29	1123,63	29	31.12.2019
3	993,63	25	993,63	25	31.12.2020
4.	863,63	21	863,63	21	31.12.2021
5.	733,63	17	733,63	17	31.12.2022
6.	603,63	13	603,63	13	31.07.2023

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2018 - 2023.

Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Przewiduje się jednak, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2018 - 2023, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonania odpowiednio: wewnętrznych instalacji kanalizacyjnych w budynkach, z odprowadzeniem nieczystości ciekłych do zbiorników bezodpływowych lub do sieci kanalizacyjnej, wymiany pokryć dachowych oraz wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Przewiduje się sprzedaż wszystkich lokali, średnio około 3 - 4 mieszkań rocznie za wyjątkiem lokali mieszkalnych w Szkołach Podstawowych oraz Domach Nauczyciela, które pozostaną nadal w zasobie mieszkaniowym gminy. Przewidywana jest przede wszystkim sprzedaż lokali pełnowartościowych, ewentualnie lokali o nieznacznie obniżonym stanie technicznym. Wielkość powierzchni lokali nie będzie miała znaczenia dla wielkości sprzedaży.

Planowana ilość zbywalnych lokali w poszczególnych latach:

L.p.	Rok	ilość
1.	2018	3
2.	2019	4
3.	2020	4
4.	2021	4
5.	2022	4
6.	2023	4

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunkach obniżenia czynszu

Zasady ustalania czynszów w Gminie określa ustawa z 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego* (Dz. U. z 2018 r. poz. 2015 t.j.).

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w **latach 2018 - 2023**, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Stawki czynszu dla lokali mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy. Wysokość czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka czynszu ustalona w oparciu o zasady określone w art. 7 ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego* z uwzględnieniem wskaźników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty remontów i modernizacji budynków, pomieszczeń i urządzeń do wspólnego użytku mieszkańców tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów, oświetlenia części wspólnych budynku, utrzymania terenu wokół budynku, utrzymania domofonów, konserwacji anteny zbiorczej, ubezpieczenia nieruchomości.

3. Ustala się czynniki wpływające na wysokość czynszu:

Czynniki podwyższające: czynsz maksymalny uwzględniający wszystkie czynniki podwyższające

- położenie budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje: wc, łazienka, centralne ogrzewanie, cwu,
- położenie lokalu w budynku (I piętro, środkowe piętro), ogólny stan techniczny budynku dobry, budynek docieplony.

Czynniki obniżające:

- położenie budynku,
- wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje - brak c.o., łazienki, wc, tylko instalacja wodno - kanalizacyjna,
- położenie lokalu w budynku (parter, II piętro),
- ogólny stan techniczny budynku niezadowalający.

Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników z tym, że obniżenie stawki bazowej za 1 m² powierzchni

użytkowej nie może przekroczyć 80% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników dawało wartość większą, a podwyższenie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 200%.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków i odpadów w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług oraz inne, np. TV kablowa.

5. Podwyższenie stawki czynszu nie może przekroczyć granicy określonej ustawowo.

6. Podwyższanie czynszu może być dokonywane przez Wójta Gminy jeden raz w roku, docelowo wskazane jest coroczne urealnianie czynszu co najmniej do poziomu średniorocznego wzrostu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, co pozwoli na uniknięcie drastycznego wzrostu czynszu za okres dłuższy niż 1 rok i zmniejszy koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy. Podstawą do podwyższenia czynszu winno być wyliczenie kosztów rzeczywistych utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy i wysokość koniecznej podwyżki, przy uwzględnieniu obecnego stopnia zamożności mieszkańców, których stan dochodów zmusza do korzystania z pomocy mieszkaniowej Gminy, jak również stopniowego dążenia Gminy do zmniejszania dopłat w postaci dotacji do utrzymania zasobów aż do całkowitego pokrycia kosztów utrzymania zasobów jedynie z czynszów, które powinny również gwarantować zysk właścicielowi.

Rozdział 6

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. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy lub jednostka organizacyjna, której Wójt powierzy tę funkcję. Umowy najmu z najemcami będą zawierane przez Wójta Gminy lub jednostkę organizacyjną, o której mowa w zdaniu pierwszym.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- pozyskiwanie nowych lokali socjalnych do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych,
- remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,

- prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych ze zbiorników bezodpływowych,
- organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy i byłych najemców.

Wykonywany przez Wójta Gminy lub jednostkę organizacyjną, o której mowa w ust. 1 zarząd nieruchomościami wspólnymi, w których znajdują się lokale będące własnością gminy i właścicieli lokali już wykupionych od gminy, będzie ustawał w miarę wykupu przez najemców wszystkich lokali w danym budynku, zgodnie z zawartą w rozdziale 4 tabelą pt. **Planowana ilość zbywalnych lokali w poszczególnych latach, obrazującą sprzedaż lokali w poszczególnych latach.**

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. W latach **2018 - 2023** finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z czynszów za lokale mieszkalne oraz ze środków budżetu gminy w postaci dotacji celowej w wysokości różnicy pomiędzy poniesionymi kosztami a dochodami z czynszów. Gmina w latach 2018 - 2023 przeznaczy środki na remonty, których wysokość określi uchwała budżetowa na dany rok w oparciu o przedłożony przez zarządcę mieszkaniowego zasobu gminy przewidywany plan potrzeb remontowych.
2. Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości we Wspólnotach Mieszkaniowych, gdzie znajdują się lokale gminy, pokrywane będą z zaliczek wpłacanych przez właścicieli lokali, które są ustalane na zebraniach wspólnot.
3. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpłaty z czynszu oraz ze sprzedaży lokali mieszkaniowych.

Rozdział 8

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;

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w **latach 2018 – 2023** odbywać się będzie z wpływów z czynszów za lokale z mieszkaniowego zasobu gminy oraz z innych środków finansowych pozyskanych przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy

Rozdział 9

inne działania mające 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.**

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) należy dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom ze względu na stan techniczny lokali (wymagają remontów),
 - b) w przypadku zwolnienia lokalu należy dążyć do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego,
 - c) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o mniejszym czynszu (standardzie).
1. Ustalone realne potrzeby remontów i modernizacji oraz plan remontów i modernizacji wskazują, że nie jest konieczne wyłączanie lokali z eksploatacji w celu przeprowadzania remontów. Mając powyższe na uwadze nie przewiduje się zamian lokali związanych z potrzebą przeprowadzenia remontów.
 2. W zakresie racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy podjąć wszelkie przewidziane prawem środki w celu umożliwienia najemcom zawarcia bezpośrednich umów na dostawę do lokalu usług, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Radosław Grabowski