Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY STARA BIAŁA

z dnia ..... 2013 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stara Biała w latach 2014 – 2018

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), 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. 2005 r. nr 31 poz. 266 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stara Biała w latach 2014-2018, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 2. Traci moc uchwała Nr 126/XVI/08 Rady Gminy Stara Biała z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie utworzenia mieszkaniowego zasobu gminy, uchwalenia Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stara Biała w latach 2009-2013 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. U. Województwa Mazowieckiego Nr 219, poz. 9380).

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Stara Biała

z dnia.....2013 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA

MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STARA BIAŁA

w latach 2014 – 2018

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Obowiązki gminy wynikające z przepisów prawa to kontynuowanie działań zmierzających do utrzymania obecnych warunków zasobu mieszkaniowego Gminy Stara Biała składającego się z 48 lokali mieszkalnych, w tym 34 lokali socjalnych oraz 2 pomieszczeń o przeznaczeniu ogólnoużytkowym. Lokale te znajdują się w budynkach wolnostojących będących własnością lub współwłasnością Gminy Stara Biała. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Stara Biała przedstawia tabela nr 1.

W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Stara Biała wchodzi:

− **Włoczewo 23**, budynek mieszkalny parterowy, murowany z cegły pełnej, oddany do użytku w grudniu 1996 roku, wyposażony w instalację wodociągową i elektryczną. Brak kanalizacji, ścieki wynoszone są przez lokatorów do szczelnego zbiornika bezodpływowego na zewnątrz budynku. W budynku znajduje się 5 lokali mieszkalnych oraz pomieszczenie świetlicy wiejskiej. Stan techniczny obiektu - średni.

− **Ogorzelice 10/7**, budynek mieszkalny dwukondygnacyjny, z czego 7 lokali mieszkalnych oraz pomieszczenie administracyjne znajdujące się na parterze stanowią własność Gminy Stara Biała. Lokale te oddane zostały do użytku w czerwcu 2004 r. i wyposażone są w instalację elektryczną, CO, wodociągową i kanalizacyjną. Stan techniczny obiektu – dobry.

− **Ogorzelice 10/5**, budynek mieszkalny dwukondygnacyjny, który stanowi własność Gminy Stara Biała, znajdują się 2 lokale mieszkalne przejęte od Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Warszawie Filia w Łodzi w 2008 r. Stan techniczny obiektu - zły

- **Ogorzelice, ul. Bielska 5,** budynek mieszkalny trzykondygnacyjny, oddany do użytku 31 grudnia 2006 r., w którym znajdują się 34 lokale socjalne, wyposażone w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną oraz CO i CW. Stan techniczny obiektu - dobry.

Tabela Nr 1.

Wielkość Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała w 2013 r.									
L.p.	Lokalizacja budynku	Nr działki ew.	Powierzchnia działki [m^2]	K W	Liczba		Powierzchnia użytkowa lokali (m^2)	Wartość szacunkowa budynku [zł]	Uwagi
					lokali mieszkalnych	inne			
1	**Włoczewo 23**	178	11 900	W19	5	1	371,81	319 530,96	
2	**Ogorzelice 10/7**	104	983	71 750	7	1	301,05	249 213,07	Własność gminy stanowi 227/474 części nieruchomości w tym parter budynku
3	**Ogorzelice 10/5**	102	300	-	2	-	92,90	-	
4	**Ogorzelice, ul. Bielska 5**	2/9	8 492	28 585	34	-	1 823,33	1 774 776,84	Lokale socjalne
Podsumowanie			**2 4075**	**-**	**48**		**2 516,48**	**2 343 520,87**	

2. Prognoza na lata 2014 – 2018.

W prognozowanym okresie nie przewiduje się powiększenia wielkość zasobu mieszkaniowego gminy. Priorytetem jest utrzymanie w należytym stanie technicznym obiektów zasobu oraz zasiedlenie wszystkich wolnych lokali.

Do 2018 r. planowane jest zbycie lokali w budynku w Ogorzelicach 10/7.

Aktualnie zarejestrowane są 44 wnioski o przydział mieszkania z Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Stan techniczny budynków wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała jest średni. Każdy z budynków wymaga bieżących napraw i remontów, w związku z eksploatacją i wykorzystaniem budynku, które w miarę możliwości finansowych, Gmina Stara Biała będzie realizowała.

2. Remonty i modernizacje w latach 2014-2018 r.

- w m. Włoczewo 23:
- remont dachu: 2 warstwy papy, osłony na komin, obróbka kominów,
- generalny remont wolnego lokalu o pow. 55,65 m^2,
- budowa przydomowej oczyszczalni ścieków wraz z systemem odprowadzania powstałych ścieków bytowych w lokalach.
- w m. Ogorzelice, ul. Bielska 5:
- naprawa tynków na korytarzach budynku wraz z pomalowaniem - łącznie 6 korytarzy w dwóch klatkach,
- naprawa schodów wejściowych do klatek.
- w m. Ogorzelice 10/5:
- ocieplenie ścian zewnętrznych i dachu budynku,
- wymiana obróbek blacharskich,
- usprawnienie wentylacji w pomieszczeniach obu kondygnacji.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W latach 2014 – 2018 przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych w budynku w Ogorzelicach 10/7 (parter) wchodzącego w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała.

IV. Zasady polityki czynszowej

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu za 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustalane są na podstawie stawki bazowej za 1 m^2 powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających bazową stawkę czynszu.

2. Utrzymuje się dotychczas obowiązującą stawkę czynszu dla lokali stanowiących Mieszkaniowy Zasób Gminy Stara Biała określoną w Zarządzeniu Nr 11.2012 Wójta Gminy Stara Biała z dnia 15 marca 2012 r. w wysokości 3,02 zł za 1 m^2 dla lokali wyposażonych w: wodę ciepłą i zimną, CO, łazienkę, WC.

3. Najemca, oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat eksploatacyjnych, niezależnych od właściciela tj. opłat za energię elektryczną, energię cieplną, dostawę wody do lokalu oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

4. W przypadku lokali mieszkalnych opłaty za czynsz i opłaty niezależne od właściciela płatne są do ostatniego dnia każdego miesiąca. Wpłat należy dokonywać na rachunek wskazany przez wynajmującego.

5. Stawkę bazową czynszu ustaloną w punkcie 2:

a) podwyższa się o:

− 5 % dla lokali położonych na I i II piętrze,

− 10 % dla lokali wyposażonych w ziemną instalację gazową,

b) obniża się o:

− 3 % dla lokali położonych w miejscowości bez komunikacji autobusowej lub w odległości powyżej 1000 m od przystanku autobusowego,

− 5 % dla lokali nie wyposażonych w łazienkę,

− 5 % dla lokali nie wyposażonych w WC,

− 5 % dla lokali nie wyposażonych w CO i ciepłą wodę,

− 10 % dla lokali nie wyposażonych w instalację wodociągową,

c) czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu, wymienione w ust. 5 punkt a i b nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania

1. Lokalami zarządza Wójt Gminy w oparciu o obowiązujące przepisy oraz uchwały Rady Gminy.

2. W Urzędzie Gminy prowadzi się ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje się niezbędnych prac remontowo – budowlanych.

3. W przypadku nieruchomości wspólnych, które są w większościowym udziale własnością gminy zakłada się zlecanie rozliczania wspólnot przez uprawnione firmy we wspólnotach mieszkaniowych, stworzonych na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.).

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014 – 2018 będą środki zabezpieczone w budżecie Gminy pochodzące z dochodów własnych, w tym w szczególności wpływy z czynszów za lokale mieszkalne. W miarę możliwości Gmina będzie zabiegać o pomoc z innych źródeł finansowania, w tym z budżetu Państwa.

2. Koszty remontów obciążają budżet Gminy w wysokości ustalonej w planie wydatków na dany rok budżetowy.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

1. Wydatki bieżące na pokrycie remontów i modernizacji mieszkań oraz budynków będą corocznie określane w uchwale budżetowej w miarę możliwości i potrzeb Gminy.

2. Wydatki na remonty w latach 2014-2018:

- w m. Włoczewo 23: 100 000 zł
- remont dachu z 2-ma warstwami papy, osłonami kominów oraz obróbką kominów,
- generalny remont wolnego lokalu Nr 1, o pow. 55,65 m^2,
- budowa systemu odprowadzania powstałych ścieków bytowych,
- w m. Ogorzelice, ul. Bielska 5: 200 000 zł
- naprawa tynku na korytarzach budynku wraz z pomalowaniem (łącznie 6 korytarzy w dwóch klatkach),
- naprawa schodów wejściowych do klatek,
- naprawa elewacji, wymiana drzwi zewnętrznych, ogrodzenia,
- w m. Ogorzelice 10/5: 60 000 zł
- ocieplenie ścian zewnętrznych i dachu,
- wymiana obróbek blacharskich,

- usprawnienie wentylacji w lokalach.

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W celu racjonalizacji gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stara Biała podejmowane będą następujące działania:

- dokonywanie remontów budynków i lokali celem utrzymania w bezpiecznym stanie technicznym,
- sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowym regulowaniem opłat oraz wzmocnienie działań windykacyjnych wobec osób zalegających z czynszami i opłatami eksploatacyjnymi,
- stosowanie dodatków mieszkaniowych oraz dodatków energetycznych, jako formy wsparcia dla rodzin o niskich dochodach.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy uchwala programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować:

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 latach 2014 – 2018.
7) wysokość wydatków w latach 2014 – 2018, 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.

Niniejszy program wskazuje formułę organizacji zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem gminy.