

**UCHWAŁA NR 118/XX/2016
RADY GMINY STAROŻREBY**

z dnia 29 listopada 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Staroźreby

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 2016 roku poz.1610 z późn.zm.), art. 18 ust.2 pkt 15 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 roku, poz.446 z późn.zm.), Rada Gminy w Staroźrebach uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Staroźreby na lata 2017-2021 w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Staroźrebach.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr 165/XXVI/2013 Rady Gminy w Staroźrebach z dnia 14 listopada 2013 roku.

§ 4. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie 14 dni po jej opublikowaniu.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Skierski

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Staroźreby
na lata 2017- 2021**

Rozdział I

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Staroźreby

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

Rozdział V

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

Rozdział VI

Źródła finansowania oraz wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowych zasobów Gminy Staroźreby

Rozdział VII

Podział planowanych wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów

Rozdział VIII

Działania poprawiające wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Staroźreby

Rozdział I. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Staroźreby

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Staroźreby wchodzi lokale mieszkalne będące wyłączną własnością gminy.

§ 2.

I. Mieszkaniowy zasób gminy został utworzony poprzez:

- 1) przejęcie nieruchomości mieszkalnych na rzecz gminy Staroźreby na podstawie przepisów art. 44 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016roku, poz.446 z późn. zm.), oraz ustawy z dnia 10 maja 1990r. – przepisy wprowadzające o samorządzie gminnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990r. nr 32 poz. 191 z późn. zm.) o nabyciu mienia komunalnego i umów darowizny od Skarbu Państwa
- 2) pozyskanie w drodze adaptacji lub przebudowy innych pomieszczeń,

II. Mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał zmniejszeniu z następujących przyczyn:

- 1) rozbiórki budynku, którego stan techniczny zagraża zdrowiu i życiu osób tam zamieszkujących (decyzja właściwego organu o wyłączeniu z użytkowania , bądź przeznaczeniu do rozbiórki).

Wykaz budynków i lokali stanowiących własność Gminy Staroźreby przedstawia się następująco:

Tabela 1. WYKAZ BUDYNKÓW MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY STAROŹREBYW 100 % STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINNĄ wg stanu na 30 grudnia 2013r.

	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Ilość lokali mieszkalnych	Rok budowy
Wykaz budynków na terenie gminy				
1	Staroźreby, ul. Strażacka 19	152,07	9	1960
2	Nowa Góra, ul. Młyńska 10	171,5	6	1930-1940
Razem		323,57	15	

Z powyższej tabeli wynika, że nasza gmina posiada obecnie 2 budynki mieszkalne z czego w Staroźrebach znajduje się 1 budynek i w Nowej Górze 1 budynek. W gminie jest 15 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 323,57 m².

§ 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Tabela nr 2. WYKAZ BUDYNKÓW MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY STAROŹREBY WEDŁUG LAT BUDOWY wg stanu na 30 grudnia 2013r.

Lp.	Lata budowy	Ilość budynków	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²
1	ok. 1930 - 1940	1	171.50
2	Ok. 1960	1	152,07
Razem		2	323,57

Z tabeli nr 2 wynika że, 1 budynek został wybudowany w latach 1900-1950, co stanowi 50 % ogółu budynków mieszkalnych, natomiast drugi budynek powstał po roku 1950 co stanowi 50 % ogółu budynków mieszkalnych. Na podstawie powyższych danych zasoby mieszkaniowe gminy Staroźreby należy określić jako zaawansowane wiekowo. 100% mieszkań komunalnych posiada dostęp do wody z wodociągu sieciowego, budynki są wyposażone w szamba na nieczystości płynne. W lokalach znajduje się ogrzewanie piecowe, częściowo centralne ogrzewanie. Jeden budynek mieszkalny ma dach kryty papą, drugi pokryty jest dachówką. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy jest zróżnicowany i wymaga znacznych nakładów remontowych.

Rozdział II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków

§ 4. Ocena stanu technicznego zasobu jest i będzie dokonywana w oparciu o okresowe przeglądy roczne i pięcioletnie budynków zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku., poz. 290).

§ 5. 1. W oparciu o analizę potrzeb oraz posiadane środki finansowe opracowany będzie roczny rzeczowy plan remontów gwarantujący utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym. Nacisk został położony na: wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę pokryć dachowych i obróbek blacharskich.

Remonty te poprawią stan techniczny budynków oraz estetykę zasobu mieszkaniowego gminy przez co pozytywnie wpłyną na poprawę wizerunku naszej gminy.

2. Rzeczowy plan remontów będzie wynikał z zaleceń pokontrolnych stanu technicznego sprawności obiektu budowlanego budynków, okresowych kontroli przewodów kominowych, okresowej kontroli pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej budynków obejmujących jeden rok kalendarzowy, a zatwierdza Wójt Gminy Staroźreby. Rzeczowy plan remontów jest opracowany w oparciu o plan finansowy z uwzględnieniem zakresu bieżących potrzeb wynikających z zaleceń po przeglądach technicznych rocznych, pięcioletnich i przeglądach kominiarskich.

3. Zatwierdzone rzeczowe plany remontów stanowią element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Staroźreby w latach 2017-2021.

Tabela Nr 3. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych w poszczególnych latach na remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu gminy,(w tys. zł)

L.p	Potrzeby remontowe	2017	2018	2019	2020	2021
-----	--------------------	------	------	------	------	------

1.	Malowanie klatek schodowych ul. Strażacka i ul. Młyńska	2	0	0	0	0
2.	Wymiana pokryć dachowych ul. Strażacka i ul. Młyńska	0	4	0	40	0
3.	Malowanie elewacji budynku przy ul. Strażackiej	3	0	0	0	0
	Ogółem	5	4	0	40	0

Rozdział III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 6. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Staroźreby mogą być sprzedawane najemcom posiadającym umowy najmu na czas nieoznaczony, na ich wniosek.

2. Czynności związane ze sprzedażą lokalu będzie podejmował Wójt Gminy na rzecz najemcy, na jego wniosek, wyrażając zgodę na piśmie.

Rozdział IV. Zasady polityki czynszowej

§ 7. 1. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, zwaną stawką bazową ustala Wójt Gminy Staroźreby.

§ 8. 2. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżają stawkę bazową czynszu:

- 1) stawka bazowa czynszu podlega podwyższeniu za:
 - a) za lokale, w których wykonano wszelkie remonty – 10%,
 - b) za lokale położone na I piętrze – 10 %
- 2) stawka bazowa czynszu podlega obniżeniu za:
 - a) lokale bez wyposażenia w WC – 5 %
 - b) lokale bez wyposażenia w urządzenia kąpielowe – 5 %
 - c) lokale bez wyposażenia w CO – 5 %
 - d) lokale bez wyposażenia w gaz przewodowy, ziemny - 5 %
 - e) lokale znajdujące się na poddaszu – 5 %

Łączna obniżka czynszu nie może wynosić więcej, niż najniższe stawki czynszu regulowanego wymienione w § 8.

§ 9. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

§ 10. Ustala się obowiązek płatności czynszu za najem lokalu mieszkalnego w terminie do 15 każdego miesiąca z góry, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę płatności.

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

§ 11. 1. Nieruchomościami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy przy ul. Strażackiej i Młyńskiej gospodaruje Wójt Gminy w Staroźrebach

2. Gospodarując nieruchomościami mieszkalnymi Wójt opiera się na następujących zasadach:

- a) utrzymuje zasób mieszkaniowy w należytym, nie pogarszającym się stanie technicznym i zaspokaja najpotrzebniejsze potrzeby remontowe w miarę posiadanych środków;
- b) zapewnia stałe i nieprzerwane świadczenie usług w zakresie zarządzania zasobem.

§ 12. Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi o których mowa w §1 ust.1 i 2 polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem jak również podejmowania uzasadnionych decyzji związanych z inwestowaniem na tych nieruchomościach.

§ 13. 1. 1. Zarząd i administrację wraz z remontami lokali mieszkalnych w imieniu Wójta Gminy Staroźreby sprawuje Zakład Gospodarczy przy Urzędzie Gminy w Staroźrebach, ul. Żwirki i Wigury 11, 09 - 440 Staroźreby.

Rozdział VI. Źródła finansowania oraz wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowych zasobów Gminy Staroźreby

§ 14. Podstawowym źródłem finansowania nieruchomości mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Staroźreby są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne.

§ 15. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji zasobu mieszkaniowego oraz koszty remontów.

§ 16. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie zasobów mieszkaniowych jest uzależniona od przychodów, którymi są wpływy z czynszu za lokale mieszkalne.

§ 17. Prognozę wpływów czynszów za lokale mieszkalne w latach 2017-2021 przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 4. Prognoza wpływu czynszów za lokale mieszkalne w latach 2017 - 2021

L.p.		2017	2018	2019	2020	2021
1	Prognoza rocznych wpływów z czynszów w tys. złotych	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000

Rozdział VII. Podział planowanych wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów

§ 18. Podział planowanych wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów na okres 2017–2021.

Tabela Nr 5. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem Mieszkaniowego Zasobu Gminy Staroźreby

Lp.	Wydatki w tys. złotych	W latach				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Wysokość wydatków ogółem	9	7	4	44	3
2	W tym koszty bieżącej eksploatacji	4	3	4	4	3
3	Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali	5	4	0	40	0

Rozdział VIII. Działania poprawiające wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Staroźreby

§ 19. Ustala się następujące kierunki polityki gminy w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem

1. Dokonywać remontów istniejącej substancji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobu mieszkaniowego w dostatecznym lub dobrym stanie technicznym.