

Projekt uchwały
Rady Gminy Załuski
z dnia roku

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Załuski na lata 2019-2024.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn.zm.))

Rada Gminy Załuski uchwala, co następuje :

§ 1

1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Załuski na lata 2019 – 2024 w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
2. W razie zaistnienia potrzeb , program będzie podlegał aktualizacji .

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Załuski.

§ 3

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

Przewodniczący Rady Gminy Załuski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZAŁUSKI W LATACH 2019 - 2024

Rozdział I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zwany dalej „programem”, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy, w tym:

- 1) zapewnienie mieszkańcom lokali socjalnych i zamiennych,
- 2) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Obowiązek uchwalenia przez radę gminy wieloletniego programu zagospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, nałożony został mocą art.21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego

Program ten powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

3. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o :

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Załuski
- 2) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Załuski
- 3) wynajmującym - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Załuski
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego

4. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę Wójtowi Gminy Załuski do podejmowania bezpośrednich i bieżących decyzji administracyjnych.

5. Program uwzględnia zadania gminy nałożone ustawą, czyli zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych, a także zapewnienie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

6. Realizacja tych zadań następować będzie głównie w oparciu o posiadany własny zasób i nowo pozyskany w okresie objętym programem.

7. Celem programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem poprzez utrzymanie stanu na dobrym poziomie technicznym.

Rozdział II

PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO, MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Mieszkaniowy zasób gminy: jest to zasób określony w art.2 ust.1 pkt 10 ustawy, w skład którego wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnych tych podmiotów.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Załuski tworzą lokale usytuowane w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Załuski.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia się następująco:
 - 1) budynek mieszkalny wielorodzinny w miejscowości Wilamy – 1 lokal mieszkalny, stan techniczny budynku - średni;
 - 2) budynek mieszkalny wielorodzinny pn. „Stary Dom Nauczyciela” w miejscowości Karolinowo – 3 lokale, w tym 2 lokale mieszkalne i 1 lokal socjalny , stan techniczny budynku - dobry;
 - 3) budynek mieszkalny pn. „Nowy Dom Nauczyciela” w miejscowości Karolinowo – 1 lokal mieszkalny, stan techniczny budynku - dobry
 - 4) budynek mieszkalny wielorodzinny pn. „Stary Dom Nauczyciela” w miejscowości Kamienica – 2 lokale mieszkalne – stan techniczny budynku – dobry;
 - 5) budynek mieszkalny wielorodzinny w miejscowości Załuski – 6 lokali, stan techniczny budynku – średni.
3. W prognozowanym okresie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych budynków.
4. Zakłada się zwiększenie mieszkaniowego zasobu poprzez adaptację budynków o funkcji niemieszkalnej w celu tworzenia lokali.
5. Gmina może zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym (najem od osób fizycznych i prawnych), głównie w przypadkach koniecznych do zapewnienia lokalu socjalnego lub zamiennego.
6. Wójt zawiera umowę i uzgadnia wysokość opłat za najem lokali od osób fizycznych lub prawnych.
7. Wielkość zasobu mieszkaniowego nie zwiększa się.
8. Zakłada się, że podejmowane działania w zakresie poprawnej eksploatacji budynków oraz prowadzenie polityki remontowo – modernizacyjnej, przeciwdziałającej dekapitalizacji zasobu, wpłyną na utrzymanie istniejącego stanu technicznego zasobu, a w niektórych przypadkach stan ten ulegnie znacznej poprawie.

Rozdział III

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

1. Stan techniczny budynków wchodzących w skład zasobu jest zróżnicowany w zależności od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje i urządzenia techniczne.
2. Ocena sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków oraz lokali, będzie dokonywana raz w roku.
3. Na podstawie tej oceny, będą ustalane potrzeby remontowo - modernizacyjne.
4. Potrzeby remontowo – modernizacyjne, będą miały na celu utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji wpłyną na poprawę stanu technicznego budynków.
5. Szczegółowy plan finansowo – rzeczowy remontów, będzie określany w rocznych planach opracowywanych do dnia 30 września każdego roku, poprzedzającego dany rok kalendarzowy.
6. Za priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska (instalacja elektryczna, drożność i szczelność przewodów wentylacyjnych i spalinowych).
7. Realizacja potrzeb remontowo – modernizacyjnych, uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Rozdział IV

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład zasobu odbywać się będzie na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651) oraz postanowień uchwał Rady Gminy w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy, podejmowanych każdorazowo do nieruchomości sprzedawanych.
2. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców. Wolne lokale mieszkalne mogą być sprzedane w formie przetargu, gdy sprzedaż będzie uzasadniona względami finansowymi lub interesami Gminy.
3. Lokale mieszkalne o najniższym standardzie wyposażenia, winny pozostać własnością Gminy i pełnić rolę lokali socjalnych.

Rozdział V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Polityka czynszowa gminy, powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2019-2024, które pokryją koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego oraz zapewnią pozyskanie środków na remont i modernizację. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności położenie, wyposażenie oraz ogólny stan techniczny budynku i lokalu.
2. Ustala się następujące czynniki kształtujące wysokość stawki bazowej czynszu za najem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego:
 - a). lokal położony w miejscowości : Załuski, Kamienica i Karolinowo - podwyższenie stawki bazowej o 10%,
 - b). lokal położony na I piętrze - podwyższenie stawki bazowej czynszu o 10%,
 - c). lokal wyposażony w instalację wodociągową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie - podwyższenie stawki bazowej czynszu o 20 %,
 - d). lokal wyposażony w dwie instalacje wymienione w ppkt c - podwyższenie stawki bazowej o 10%,
 - e). lokal wyposażony w jedną instalację wymienioną w ppkt c - podwyższenie stawki bazowej o 5 %,
 - f). lokal położony w budynku wybudowanym w latach 80 i później- podwyższenie stawki bazowej o 10%,
 - g). wzrost wartości użytkowej lokalu (wymiana podłóg na panele podłogowe, klepkę itp., wymiana lub montaż paneli ściennych , płytek ściennych i podłogowych, oraz inne remonty mające wpływ na poprawę standardu lokalu) - podwyższenie stawki o 30% .
3. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - a). lokal nie wyposażony w instalację wodociągową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie - obniżenie stawki bazowej czynszu o 20 %,
 - b). lokal nie wyposażony w dwie instalacje wymienione w ppkt a - obniżenie stawki bazowej czynszu o 10%,
 - c). lokal nie wyposażony w jedną instalację wymienioną w ppkt a - obniżenie stawki bazowej o 5 %.
4. Ustala się następujące rodzaje czynszu :

- 1) za lokale socjalne,
- 2) za lokale zamiennie,
- 3) za pozostałe lokale mieszkalne.

5. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, anteny zbiorczej, zieleni, ubezpieczenia nieruchomości i inne koszty wynikające z umowy a także zwrot nakładów poniesionych na budowę albo zakup lokalu lub nakładów poniesionych na trwałe ulepszeniu istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową.

6. Najemca zobowiązany jest do opłacania czynszu, innych opłat oraz do ponoszenia opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór odpadów i nieczystości ciekłych, o ile najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

7. Wójt w formie zarządzenia, ustala stawki czynszu oraz innych opłat za używanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na zasadach ustalonych w art. 8a i 9 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Należy dążyć do zwiększenia wysokości czynszów w ustawowo dopuszczalny sposób.

8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy.

9. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

10. Wynajmujący lokal, może podwyższyć czynsz i inne opłaty za używanie lokalu wypowiadając dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

11. Przy zawieraniu umowy z nowym najemcą, jak również przy podwyższeniu czynszu, należy stosować postanowienia zawarte w pkt. 2 i 3 niniejszego rozdziału.

12. Z chwilą dokonania na koszt Wynajmującego ulepszeń w lokalu mających wpływ na wysokość czynszu, Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu stosownie do postanowień pkt. 2 niniejszego rozdziału.

13. Z chwilą uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, czynsz najmu może być zmniejszony, stosownie do postanowień pkt. 3 niniejszego rozdziału.

14. Przed zmianą wysokości czynszu z przyczyn określonych w pkt. 12 lub pkt. 13 niniejszego rozdziału, strony zobowiązane są sporządzić protokół potwierdzający fakt zaistnienia tych przyczyn.

15. Podwyższenie czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

16. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy, określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

17. Jeżeli Najemca za zgodą Wynajmującego, dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, Wynajmujący może zwrócić Najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz. W razie nie zwrócenia wartości ulepszenia najemca opłaca czynsz w wysokości nie uwzględniającej ulepszenia.

18. Ustala się obowiązek płatności czynszu najmu lokalu i innych opłat w terminie do dnia 10 każdego miesiąca z góry, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę płatności.

19. Zaległe należności związane z używaniem lokalu, Wójt Gminy może rozłożyć na raty, a po spłacie zadłużenia umorzyć odsetki naliczone z tytułu nieterminowego regulowania należności.

20. W celu zmniejszenia lub spłaty zaległych opłat, Najemca może wykonać prace na warunkach ustalonych przez Wójta Gminy Załuski.

21. Wójt może udzielić obniżkę czynszu najemcom, których średni dochód na jednego członka

rodziny w gospodarstwie domowym za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 90% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

22. Wójt może zastosować obniżenia czynszu do 30%, na wniosek osoby zainteresowanej i udokumentowaniu wysokości dochodu określonego w pkt. 21 niniejszego rozdziału.

23. Obniżki czynszu nie mogą być stosowane wobec osób korzystających z dodatku mieszkaniowego oraz zajmujących lokale socjalne.

Rozdział VI

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. Zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy. Gmina prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem, obsługę finansową w zakresie windykacji i należności z tytułu najmu oraz przeprowadza prace remontowo- modernizacyjne budynków i lokali.

2. Sposób i zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu, powinien zapewnić :

- a) efektywne i sprawne zarządzanie,
- b) poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
- c) poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców,
- d) ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania zasobu.

3. W następnych latach nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VII

FINANSOWANIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ LATACH 2019 - 2024

1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych programem będą:

- 1) czynsze z tytułu najmu lokali,
- 2) wpływy z tytułu innych opłat,
- 3) środki finansowe pozyskane ze sprzedaży mieszkań komunalnych,
- 4) środki finansowe przewidziane w budżecie gminy uchwalanym na poszczególne lata,
- 5) środki finansowe pozyskane ze źródeł zewnętrznych,
- 6) środki unijne,
- 7) inne środki.

Rozdział VIII

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW, KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ WYDATKI INWESTYCYJNE.

1. Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych, ustalana będzie w każdym roku objętym programem po dokonanej ocenie stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

2. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji mających na celu utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym.

Rozdział IX

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. W celu poprawienia skuteczności gospodarowania zasobem Gminy, należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących remontów i kosztów eksploatacji budynków i lokali.

2. W przypadkach koniecznych i uzasadnionych nadzwyczajnymi okolicznościami, Gmina może zaspokoić potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym, poprzez nabycie lub najem budynków i lokali od osób fizycznych i prawnych.

3. W celu zwiększenia ilości lokali mieszkalnych, wskazanym jest podjęcie działań zmierzających do pozyskania lokali, poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych lub adaptację istniejących budynków o funkcji niemieszkalnej. Z uwagi na ograniczone własne środki finansowe na budowę nowych budynków, Gmina powinna poczynić starania o pozyskanie na ten cel środków zewnętrznych.

4. Działaniem Gminy mającym na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, będzie także kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

5. Gmina, powinna zmierzać do poprawy stanu technicznego i standardu budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.

6. Nie przewiduje się dokonywania remontów, których zakres robót wymagałby przydzielenia najemcy lokalu zamiennego.

Rozdział X



POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie, zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

Przewodniczący Rady Gminy Załuski

Uzasadnienie projektu uchwały

Dla realizacji ustawowego obowiązku uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Załuski przedkłada się Radzie Gminy stosowny projekt uchwały. Poprzedni program obejmował lata 2013-2018. Z uwagi na fakt nie pozyskania w tym czasie lokali do zasobu mieszkaniowego Program obejmuje założenia podobne do programu z lat ubiegłych.

Sporządził/data	Sprawdził/data	Zatwierdził/data
Szybińska Ur.	 Wójt Gminy Załuski Rafał Koprowski	M. 1. 2019-11  Rada Prawny WA 11006