



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 2 października 2015 r.

Poz. 7972

UCHWAŁA NR IX/40/15 RADY GMINY WILGA

z dnia 11 sierpnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wilga na lata 2015-2020

Na podstawie 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 (j.t. Dz. U. z 2014 roku poz. 150) Rada Gminy Wilga postanawia, co następuje;

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wilga na lata 2015 - 2020 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
dr inż. Edyta Rosłon-Szeryńska

**RADA GMINY
WILGA**

Załącznik do Uchwały Nr IX/40/15
Rady Gminy Wilga z dnia 11 sierpnia 2015r

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WILGA
NA LATA 2015 – 2020****Rozdział 1****Postanowienia ogólne**

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wilga z uwzględnieniem jego potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych określa: politykę czynszową, zasady zarządzania zasobami, źródła finansowania oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

W zależności od potrzeb związanych z koniecznością wywiązania się przez Gminę Wilga z zadań ustawowych jako lokale socjalne mogą być wynajmowane lokale wchodzące w skład zasobu. Cechą odróżniającą je od pozostałych lokali z zasobu jest czasookres, na który zawierana jest umowa (czas oznaczony) oraz stawka czynszu (nie przekraczająca połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie).

Wskazywanie przez Gminę pomieszczeń tymczasowych następuje w zależności od potrzeb związanych z racjonalnym gospodarowaniem zasobem.

Powyższe zasady przeznaczania lokali będą kontynuowane, w celu umożliwienia elastycznego i racjonalnego dysponowania zasobem.

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2020. Program obejmuje swoim zakresem:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości posiadania 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 zasobem mieszkaniowym 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) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wilga w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Według stanu na dzień 01 stycznia 2015 r. w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilga wchodzi, zgodnie z poniższą tabelą: 9 lokali mieszkalnych (w tym 1 lokal socjalny) oraz 1 budynek, znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Wilga:

Lp.	Adres i nr lokalu	Ilość izb	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie	Przeznaczenie lokalu/budynku (stan techniczny)
Budynek Domu Nauczyciela w Kępie Celejowskiej – Zakrzew 29, gm.Wilga					
1	1	3	67,90	wod-kan, elektr.c.o	lokal socjalny (dobry)
2	2	3	66,56	wod-kan, elektr.c.o	lokal mieszkalny (dobry)
3	3	3	67,90	wod-kan, elektr.c.o	lokal mieszkalny (dobry)
4	4	3	67,80	wod-kan, elektr.c.o	lokal mieszkalny (dobry)
5	5	2	27,71	wod-kan, elektr.c.o	lokal mieszkalny (dobry)
6	6	2	28,33	wod-kan, elektr.c.o	lokal mieszkalny (dobry)
Budynek DOMU NAUCZYCIELA w Mariańskim Porzeczcu nr 36 , gm.Wilga					
7	1	5	72,00	wod-kan, elektr., c.o.	lokal mieszkalny (dobry)
Budynek OŚRODKA ZDROWIA w Wildze, ul. Wojska Polskiego nr 8, gm.Wilga					
8	1	3	43,30	wod-kan, elektr.co	lokal mieszkalny (dobry)
9	2	4	63,10	wod-kan, elektr., c.o.	lokal mieszkalny (dobry)
Budynek mieszkalny w Rudzie Tarnowskiej nr 20, gm. Wilga					
10	20	5	54,78	wodociąg, elektr. , c.o	lokal mieszkalny (dobry)

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

Gmina Wilga nie planuje w latach 2015 – 2020 zwiększania zasobu mieszkaniowego.

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Nieruchomości w postaci lokali mieszkalnych oraz domu mieszkalnego są w dobrym stanie technicznym i nie wymagają remontów kapitalnych. Mogą wystąpić remonty bieżące.

Rozdział 3

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

Analiza potrzeb mieszkaniowych na lata 2015-2020.

Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno - bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

Analiza potrzeb remontowych na lata 2015-2020.

1. Lokale mieszkalne są w dobrym stanie technicznym nie wymagają remontów kapitalnych.
2. Należy przeprowadzać przeglądy stanu technicznego budynków w których są lokale mieszkalne, w wyniku czego określone zostaną warunki dopuszczenia do dalszej eksploatacji budynków i lokali.

Plan remontów i modernizacji lokali i budynku

1. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Wilga w latach 2015-2020 będzie utrzymywany na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie bieżących prac remontowych oraz konserwacyjnych w zakresie na jaki pozwolą środki finansowe przeznaczone na ten cel w budżecie Gminy i pilność wykonywania tych remontów.
2. Plan remontów i modernizacji z podziałem na lata 2015-2020 uwzględnia priorytety przyjęte dla poprawy zasobu mieszkaniowego z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Zakres prac i szacunkowe nakłady konieczne dla realizacji w/w celów zestawiono w tabeli poniżej.

Budynek/ zakres zadania	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Razem w tys. zł
Budynek Zakrzew 29							
Remonty ogólnobudowlane budynków i lokali (w tys. zł)	0	10	0	0	20	0	30
Roboty dekarские (w tys. zł)	0	5	0	0	5	0	10
Instalacje elektryczne (w tys. zł)	0	5	0	0	5	0	10
Modernizacja sieci wodno-kanalizacyjnej (w tys. zł)	0	5	0	0	5	0	10
Budynek ul. Wojska Polskiego 8							
Remonty ogólnobudowlane budynków i lokali	0	0	15	0	0	10	25
Roboty dekarские	0	0	5	0	0	5	10
Instalacje elektryczne (w tys. zł)	0	0	5	0	0	5	10
Modernizacja sieci wodno-kanalizacyjnej (w tys. zł)	0	0	5	0	0	5	10
Budynek Mariańskie Porzecz 36							
Remonty ogólnobudowlane budynków i lokali (w tys. zł)	0	0	0	15	0	10	25

Roboty dekarские (w tys. zł)	0	0	0	5	0	0	5
Instalacje elektryczne (w tys. zł)	0	0	0	5	0	0	5
Modernizacja sieci wodno-kanalizacyjnej (w tys. zł)	0	0	0	5	0	0	5
Razem (w tys zł)	0,00	25,00	30,00	30,00	35,00	35,00	155

Dopuszcza się możliwość zmian wysokości przewidywanych wydatków w poszczególnych latach obowiązywania programu, w zależności od możliwości finansowych Gminy lub uzyskania środków z dodatkowych źródeł. W takim przypadku w każdym roku obowiązywania programu limit wydatków, o których mowa wyżej, określi uchwała budżetowa.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Przewiduje się, że zaplanowana na rok 2015, sprzedaż lokalu mieszkalnego w Rudzie Tarnowskiej będzie wynikiem zainteresowania najemcy wykupem budynku.
2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Gminy.
3. Z uwagi na niewielką ilość lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, znaczne potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach oraz zakres obowiązków gminy wynikający z przepisów prawnych, nie planuje się sprzedaży innych niż wymienionych w pkt 1 lokali mieszkalnych.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są zobowiązani do uiszczania miesięcznego czynszu najmu i innych opłat niezależnych od Wynajmującego, takich jak za energię elektryczną, za zimną wodę i odbiór nieczystości płynnych i stałych.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
3. Wysokość stawki czynszu ustala Wójt Gminy w oparciu o kalkulację kosztów uwzględniając w szczególności: koszty bieżącej eksploatacji, konserwacji, utrzymanie należytego stanu technicznego budynku, utrzymania pomieszczeń wspólnych, w tym opłaty za energię elektryczną związane z oświetleniem klatek schodowych i piwnic.
4. Wójt Gminy może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.
5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Wilga według poniższej tabeli:

Lp.	Czynnik obniżający stawkę czynszu - %
1.	- lokal bez wyposażenia w instalację co - 5% - lokal bez wyposażenia w instalacje wodociągową, wc, łazienka- 5% - lokal bez instalacji kanalizacyjnej - 5 %

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy.
2. Do obowiązków zarządcy mieszkaniowym zasobem gminy należy zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy poprzez:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - 2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
 - 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
 - 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali.
3. Wprowadzenie w lokalu ulepszeń przez najemcę wymaga pisemnej zgody wynajmującego, określającej zakres ulepszeń i sposób rozliczenia z tego tytułu. Po ustaniu stosunku najmu, najemca zobowiązany jest odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw.
4. Nie przewiduje się w latach 2015-2020 zmiany zarządcy lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilga.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2015-2020 będą środki z budżetu gminy, w tym wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz ewentualne wpływy ze sprzedaży mieszkań. Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy i poprawy stanu budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, źródłem finansowania mogą być również kredyty na remonty budynków.

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,

1. Plan wysokości wydatków w kolejnych latach na remonty i modernizacje w poszczególnych latach oraz koszty utrzymania lokali i budynków stanowiących zasób gminy:

lp.	Zakres	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł)	40,00	40,00	50,00	50,00	60,00	60,00
2	Remonty ogólnobudowlane (w tys. zł)	0,00	10,00	15,00	15,00	20,00	20,00
3	Roboty dekarские (w tys. zł)	0,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
4	Instalacje elektryczne (w tys. zł)	0,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
5	Modernizacja instalacji wodno-kanalizac.	0,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
	Razem	40,00	65,00	80,00	80,00	95,00	95,00

2. Gmina Wilga nie posiada nieruchomości wspólnych z innym współwłaścicielem, dla których ponosiłaby koszty zarządu.

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.
2. Umożliwia się za zgodą wynajmującego zamianę mieszkań pomiędzy najemcami lokali.
3. W przypadku pogarszającej się sytuacji mieszkaniową rodzin pozbawionych samodzielnego mieszkania, uznaje się za uzasadnioną możliwość wynajmowania przez Gminę lokali od innych właścicieli i podnajmowanie ich osobom, których sytuacja życiowa i mieszkaniowa będzie dramatyczna.
4. W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina podejmować będzie działania mające na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie umożliwiającym godne i bezpieczne użytkowanie lokali.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy
dr inż. Edyta Roston-Szczepińska