



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 października 2015 r.

Poz. 8271

UCHWAŁA NR XI/57/2015 RADY GMINY W SARNAKACH

z dnia 25 września 2015 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sarnaki na lata 2015-2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r. poz. 594 ze zmianami) oraz art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2014r. poz. 150), Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Zmienia się uchwałę Nr X/54/2015 Rady Gminy w Sarnakach z dnia 18 sierpnia 2015r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sarnaki na lata 2015-2022 w ten sposób, że załącznik do uchwały otrzymuje brzmienie jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sarnaki.

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

Przewodnicząca Rady Gminy:
Małgorzata Korbut

Załącznik do Uchwały Nr XI/57/2015
Rady Gminy w Sarnakach
z dnia 25 września 2015 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sarnaki na lata 2015-2022

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sarnaki został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r. poz. 150).

Rozdział 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2022. W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.

Program swoim zakresem obejmuje:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
3. planowaną sprzedaż lokali,
4. zasady polityki czynszowej,
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
7. wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
8. inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2 PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Sarnaki tworzą lokale usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy.

Gmina Sarnaki jest właścicielem 37 lokali mieszkalnych:

- 1) 9 lokali w domach nauczyciela w Sarnakach i Serpelicach,
- 2) 3 lokale w budynkach po szkolnych w Hołowczycach i Zabuzu,
- 3) 2 lokale w budynku przedszkolnym w Serpelicach,
- 4) 6 lokali w budynku Ośrodka Zdrowia w Sarnakach,
- 5) 17 lokali w pozostałych budynkach (budynki jednorodzinne i wielorodzinne) w Sarnakach i Hołowczycach.

Gmina posiada 1 lokal socjalny o pow. 28 m², który znajduje się w Sarnakach przy ul. Berka Joselewicza 8.

| Lp. | Adres | Ilość lokali | Pow. użytkowa w m² | Wyposażenie |
|------------|------------------------------|---------------------|--|--------------------|
| 1. | Sarnaki ul. 3 Maja 17 | 1 | 32 | energia, woda |
| | | 1 | 26 | |
| 2. | Sarnaki ul. B. Joselewicza 6 | 1 | 43 | energia, woda |
| | | 1 | 40 | |

| | | | | |
|-----|------------------------------|---|-------|--|
| 3. | Sarnaki ul. B. Joselewicza 8 | 1 | 47 | energia, woda |
| | | 1 | 28 | |
| | | 1 | 43 | |
| | | 1 | 13 | |
| 4. | Sarnaki ul. Kolejowa 5 | 1 | 32 | energia, woda |
| | | 1 | 26 | |
| 5. | Sarnaki ul. 3 Maja 20 | 1 | 30 | energia, woda |
| 6. | Sarnaki, ul. Kolejowa 4 | 1 | 58 | energia, woda |
| | | 1 | 20 | |
| 7. | Sarnaki, ul. 3 Maja 25 | 1 | 49,60 | energia, woda, c.o., kanalizacja, gaz |
| | | 1 | 49,60 | |
| | | 1 | 49,60 | |
| | | 1 | 49,60 | |
| | | 1 | 49,60 | |
| | | 1 | 49,60 | |
| 8. | Sarnaki ul. Piłsudskiego 1 | 1 | 65 | energia, woda, kanalizacja |
| | | 1 | 48 | |
| 9. | Sarnaki ul. Kilińskiego 3a | 1 | 34 | energia, woda, kanalizacja |
| 10. | Sarnaki ul. Kilińskiego 3 | 1 | 47 | energia, woda, kanalizacja, gaz, c.o. |
| | | 1 | 47 | |
| | | 1 | 62 | |
| | | 1 | 62 | |
| | | 1 | 64 | |
| | | 1 | 64 | |
| 11. | Hołowczyce 79 | 1 | 48 | energia, woda, c.o. |
| | | 1 | 35 | |
| 12. | Hołowczyce 60 | 1 | 50 | energia, woda |
| | | 1 | 44 | |
| 13. | Zabuże 10 | 1 | 69 | energia, woda |
| 14. | Serpelice | 1 | 38 | energia, woda, kanalizacja, c.o. |
| | | 1 | 38 | |
| | | 1 | 38 | |
| 15. | Serpelice | 1 | 86 | energia, woda, kanalizacja, c.o. |
| | | 1 | 43 | |

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

Gmina Sarnaki nie planuje zwiększenia zasobu mieszkaniowego.

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Stan techniczny lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wymaga znacznych nakładów remontowych, ponieważ wynika to z wieku tego zasobu. Duża część budynków wymaga przeprowadzenia remontu gruntownego i modernizacji. Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę możliwości finansowych Gminy. Głównym zadaniem jest utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonej poprzez przeprowadzanie bieżących remontów oraz w miarę możliwości remontów kapitalnych.

Podstawą do określenia i sporządzenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego stanowią przeglądy techniczne budynków.

Ze względu na brak możliwości jednoczesnego wykonania wszystkich remontów, za priorytetowe uznaje się remonty wynikające z konieczności zapewnienia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia.

W ramach planu remontowego, przyjęć należy w pierwszej kolejności:

- naprawa i wymiana pokryć dachowych
- naprawa i wymiana instalacji elektrycznej
- udrożnienie i przebudowa przewodów kominowych i wentylacyjnych.

Rozdział 3

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI

W zależności od potrzeb finansowych Gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego. Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkaniowych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji, czyli utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

Analiza potrzeb mieszkaniowych.

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

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 BUDYNKÓW I LOKALI

Plan remontów budynków i lokali z podziałem na lata przedstawia poniższa tabela

| Nazwa zadania | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sarnaki, ul. 3 Maja 17 · wymiana okien i drzwi · wymiana pokrycia · ocieplenie budynku | | 2000 | | 10000 | | | 20000 | |
| Sarnaki, ul. Kolejowa 5 · wymiana okien · wymiana podłogi · wymiana instalacji c.o. | 3000 5000 5000 | | | | | | | |
| Sarnaki, ul. Piłsudskiego 1 · wymiana rynien i rur spustowych · remont instalacji elektrycznej | | 5000 | | | | | | 8000 |
| Sarnaki, ul. Kilińskiego 3 · wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej · remont instalacji elektrycznej | | | 20000 | | | | 5000 | |
| Hołowczyce 79 · ocieplenie budynku · remont instalacji elektrycznej · udrożnienie i przebudowa przewodów kominowych i wentylacyjnych | | | | 10000 | 20000 | | | 9000 |
| Zabuże 10 · ocieplenie budynku · remont instalacji elektrycznej | | | | | | 15000 | | 8000 |
| Serpelice · remont instalacji elektrycznej · ocieplenie budynku · wymiana pokrycia | 2000 | 8000 | | | | 5000 | | |
| Razem | 15000 | 15000 | 20000 | 20000 | 20000 | 20000 | 25000 | 25000 |

Nie planuje się modernizacji budynków i lokali.

Rozdział 4 PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

W latach 2015-2016 planowana jest sprzedaż lokali w budynku domu nauczyciela w Sarnakach.

Rozdział 5 ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji oraz utrzymania technicznego i bieżącego budynku.

2. Stawkę bazową czynszu ustala się zarządzeniem Wójta, w kolejnych latach obowiązywania niniejszej uchwały prognozuje się zwiększyć stawkę bazową.

3. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu ustaloną dla lokalu w pełni wyposażonego w urządzenia techniczne:

- 1) mieszkanie o współczesnym standardzie bez gazu przewodowego – 10%,
- 2) mieszkanie z doprowadzoną wodą, kanalizacja, c.o., lecz bez łazienki i gazu przewodowego – 20%,
- 3) mieszkanie z doprowadzoną wodą, c.o., lecz bez kanalizacji, łazienki i gazu przewodowego – 25%,
- 4) mieszkanie z doprowadzoną wodą, łazienka, kanalizacja lecz bez c.o. i gazu przewodowego – 30%,
- 5) mieszkanie tylko z doprowadzoną wodą – 35%,
- 6) mieszkanie bez żadnych urządzeń – 40%.

Rozdział 6 SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1. Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządza Wójt Gminy Sarnaki.

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

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji,
- 2) wykonywanie czynności związanych z najmem lokali,
- 3) prowadzenie ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy wraz z ich najemcami,
- 4) planowanie i realizację remontów i modernizacji budynków.

Rozdział 7 ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
- 3) środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów,
- 4) dochody ze sprzedaży części lokali.

Rozdział 8
WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

| Rok | Koszty ogółem | Wydatki inwestycyjne | Koszt remontu | Koszt bieżącej eksploatacji |
|------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|------------------------------------|
| 2015 | 17000 zł | - | 15000 zł | 2000 zł |
| 2016 | 17000 zł | - | 15000 zł | 2000 zł |
| 2017 | 22000 zł | - | 20000 zł | 2000 zł |
| 2018 | 22000 zł | - | 20000 zł | 2000 zł |
| 2019 | 22000 zł | - | 20000 zł | 2000 zł |
| 2020 | 22000 zł | - | 20000 zł | 2000 zł |
| 2021 | 27000 zł | - | 25000 zł | 2000 zł |
| 2022 | 27000 zł | - | 25000 zł | 2000 zł |

Rozdział 9
DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA
I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

2. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

Przewodnicząca Rady Gminy:
Małgorzata Korbut