



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 lipca 2016 r.

Poz. 7000

UCHWAŁA NR 84.XXV.2016 RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 31 maja 2016 r.

w sprawie Uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiązowna na lata 2016 - 2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiązowna na lata 2016 – 2021, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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

Przewodnicząca Rady:
Renata Falińska

Załącznik do Uchwały Nr 84.XXV.2016
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 31 maja 2016 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WIĄZOWNA NA LATA 2016-2021

Rozdział 1. Postanowienia ogólne Zasobu Mieszkaniowego Gminy

Celem “Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiązowna na lata 2016 – 2021” jest tworzenie warunków zapewniających członkom wspólnoty samorządowej dostępność do mieszkań, zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych zgodnie z preferencjami, aspiracjami i możliwościami ekonomicznymi gospodarstw domowych oraz tworzenie warunków zapewniających dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, stanowiący część majątku Gminy Wiązowna.

Przy opracowywaniu programu przyjęto następujące zagadnienia:

1. stworzenie zasobu socjalnego w mieszkaniowym zasobie Gminy,
2. zabezpieczenie lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy,
3. wspomaganie zamian lokali, w celu racjonalizacji ich wykorzystania i pozyskiwania lokali socjalnych,
4. intensyfikacja remontów zasobów mieszkaniowych, ustalenie standardów i priorytetów,
5. sprzedaż mieszkań na rzecz ich najemców,
6. doskonalenie aktualnego sposobu zarządzania zasobami,
7. ustalenie zasad polityki czynszowej, które przy ograniczeniach ustawowych zmierzać będą do uzyskania czynszu pokrywającego koszty utrzymania.

O kształcie polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno – gospodarczych, a w szczególności finansowych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno – organizacyjnych.

Obligatoryjne zadanie, jakim jest zapewnienie lokali zamiennych i socjalnych oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, w Gminie Wiązowna realizowane będzie poprzez mieszkaniowy zasób gminy.

Poszczególne rozdziały tematyczne programu stanowią ocenę istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy oraz program zmian, pozwalający na realizację zadań własnych Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

1. Mieszkaniowy zasób Gminy

Stan mieszkaniowego zasobu Gminy Wiązowna przedstawia zamieszczona poniżej tabela nr 1

Tabela nr 1. Wykaz mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Lp.	Adres nieruchomości	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa lokali
1	Pęcłin ul. Radosna 75	4	136,2
2	Malcanów ul. Mazowiecka 55	2	68,94
3	Wiązowna ul. Boryszewska 2	2	104,6
4	Wiązowna ul. Lubelska 22	2	61,5
5	Wiązowna ul. Słoneczna 2A	1	21,5
6	Rzakta ul. Wiejska 31	4	207,06
	RAZEM	15	561,97

2. Mieszkania socjalne

Z mieszkaniowego zasobu Gminy wyodrębnia się mieszkania socjalne w następującym budynku: Wiązowna ul. Lubelska 22 – 1 lokal

3. Mieszkania przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiązowna mogą być wynajmowane dla nauczycieli zatrudnionych w Gminie Wiązowna, do wynajmu tych lokali stosuje się przepisy Karty Nauczyciela tj. po przejściu nauczyciela na emeryturę umowa najmu ulega przekształceniu w umowę najmu na czas nieoznaczony.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy.

Istotnym elementem oceny jakości zasobu mieszkaniowego Gminy Wiązowna jest określenie jego stanu technicznego i zakresu wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zarządca budynku musi posiadać dokumentację techniczną budynku oraz prowadzić Książkę obiektu, w której zawarte są podstawowe dane techniczne budynku.

Zestawienie budynków według struktury wiekowej przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Struktura wieku budynków

<i>Lp.</i>	<i>Adres budynku</i>	<i>Rok budowy</i>
1	Pęcłin ul. Radosna 75	1904
2	Malcanów ul. Mazowiecka 55	1960 (2015, przebudowa)
3	Wiązowna ul. Boryszewska 2	1974
4	Wiązowna ul. Lubelska 22	1900
5	Wiązowna ul. Słoneczna 2A	1980
6	Rzakta ul. Wiejska 31	1950

Stopień wyposażenia budynków w podstawowe instalacje i urządzenia przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Wyposażenie budynków

<i>Lp.</i>	<i>Adres budynku</i>	<i>Podłączenie do sieci kanalizacyjnej</i>	<i>c.o. energia elektryczna</i>	<i>c.o. opał stały</i>	<i>c.o. gaz przewodowy</i>	<i>Stan techniczny</i>
1	Pęcłin ul. Radosna 75					zły
2	Malcanów ul. Mazowiecka 55		x			Bardzo dobry
3	Wiązowna ul. Boryszewska 2	x			x	dobry
4	Wiązowna ul. Lubelska 22	x				bardzo zły
5	Wiązowna ul. Słoneczna 2A					bardzo zły
6	Rzakta ul. Wiejska 31			x		średni

5. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w okresie objętym programem.

- 1) W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych, które nie stanowią samodzielnych obiektów.
- 2) Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy.
- 3) Stan budynków w Wiązownie ul. Lubelska 22 i Słoneczna 2A kwalifikuje je do rozbiórki.
- 4) W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych należy pozyskiwać budynki poprzez kupno, adaptację na cele mieszkaniowe lub darowizny.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz planów remontowych i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy Wiązowna.

1. Analiza potrzeb

Analizując stan techniczny budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy należy stwierdzić, że jest on niezadowalający, a w szczególności budynki: w Pęclinie ul. Radosna 75; w Wiązownie ul. Lubelska 22 i Słoneczna 2A. Budynek w Malcanowie ul. Mazowiecka 55, w którym 2015 r. zostały oddane dwa nowe lokale mieszkalne, jest w bardzo dobrym stanie technicznym.

Osiągnięcie założonych standardów zależne będzie od posiadanych środków finansowych w tym także od poziomu czynszów i stopnia ich ściągальności oraz od możliwości pozyskania zewnętrznych środków pomocowych.

Przyjmuje się poniższy standard dla lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym Gminy Wiązowna:

- powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego 10 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 20 m²,
- wyposażenie w instalację wod-kan z łazienką,
- kuchnia lub wnęka kuchenna wyposażona w trzon kuchenny – zlew, kuchnia na paliwo stałe, gaz lub elektryczna,
- co – piec co na paliwo stałe lub gaz,
- okna o współczynniku przenikania ciepła do $U_k = 2,0 \text{ W/m}^2\text{K}$
- drzwi zewnętrzne o współczynniku przenikania ciepła do $U_k = 2,6 \text{ W/m}^2\text{K}$
- ściany zewnętrzne o współczynniku przenikania ciepła do $U_k = 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$

Przyjmuje się poniższy standard dla lokalu zamiennego:

- powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego 10 m² a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 20 m²,
- wyposażenie w instalację wod-kan z wspólnym wc dostępnym z korytarza,
- kuchnia lub wnęka kuchenna wyposażona w trzon kuchenny – zlew, kuchnia na paliwo stałe, gaz lub elektryczna,
- źródło ogrzewania – piec co na paliwo stałe, gaz lub elektryczny,
- okna o współczynniku przenikania ciepła do $U_k = 2,0 \text{ W/m}^2\text{K}$
- drzwi zewnętrzne o współczynniku przenikania ciepła do $U_k = 2,6 \text{ W/m}^2\text{K}$
- ściany zewnętrzne o współczynniku przenikania ciepła do $U_k = 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$

Przyjmuje się poniższy standard dla lokalu socjalnego:

- powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego 5 m² a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m²,
- wyposażenie w instalację wod-kan z wspólnym wc dostępnym z korytarza,
- kuchnia lub wnęka kuchenna wyposażona w trzon kuchenny, kuchnia na paliwo stałe, gaz lub elektryczna,
- źródło ogrzewania – piec co na paliwo stałe, gaz lub elektryczny,
- okna o współczynniku przenikania ciepła do $U_k = 2,0 \text{ W/m}^2\text{K}$
- drzwi zewnętrzne o współczynniku przenikania ciepła do $U_k = 2,6 \text{ W/m}^2\text{K}$
- ściany zewnętrzne o współczynniku przenikania ciepła do $U_k = 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$

Przyjęte powyżej standardy uważa się za docelowe, przy obecnym stanie finansowania, do osiągnięcia dla całego mieszkaniowego zasobu Gminy w perspektywie 20 lat.

W latach 2016 – 2021 niezbędne jest wykonanie remontów zgodnie z opracowanym planem.

Racjonalna polityka remontowa powinna gwarantować uzyskanie następujących efektów:

- zahamowanie pogarszania się stanu substancji mieszkaniowej,
- zahamowanie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego,
- widoczną poprawę stanu budynków.

Uwzględniając fakt, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez lata zaległości remontowych, określa się priorytety wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia:

1. wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych,
2. udrożnienie i przebudowa przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych,
3. remonty dachów,
4. remont elementów konstrukcyjnych budynków – schody, stropy,
5. wymiana stolarki okiennej,
6. ocieplenie budynków i wykonanie nowych elewacji.

Planowane w latach 2016 - 2021 remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego dotyczą wyłącznie budynków nie przewidzianych do sprzedaży lub rozbiórki. W budynkach przewidzianych do sprzedaży lub rozbiórki będą realizowane wyłącznie naprawy bieżące i usuwanie powstałych awarii.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej

Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich zmian w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoliłby zapewnić samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej.

Czynsze powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania i zapewnić środki na remonty.

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne.
- 2) za lokale zamienne.
- 3) za lokale socjalne.
 1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty ubezpieczeń budynku, koszty konserwacji, koszty bieżącego utrzymania technicznego budynku, koszty remontów, koszty utrzymania zieleni i koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.
 2. W przypadku, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.
 3. Przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych rozumie się powierzchnię określoną w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
 4. Wysokość stawki bazowej czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszego programu.
 5. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu jest stawką ustaloną dla lokalu mieszkalnego, nie przeznaczonego do rozbiórki, wyposażonego w energię elektryczną, instalację wodno-kanalizacyjną i lokalne źródło ogrzewania na paliwo stałe, gaz lub energię elektryczną.
 6. Ustala się czynniki, które obniżają i podwyższają stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne, które nie dotyczą czynszu za lokale socjalne:
 - 1) Czynniki, które obniżają stawki bazowe i wynikają ze stanu technicznego lokalu;
 - bardzo zły - elementy budynku zniszczone, remont kapitalny jest ekonomicznie nieuzasadniony, budynki kwalifikowane do rozbiórki,

- zły – w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki, budynki wymagają remontu kapitalnego, względnie wymiany elementów konstrukcji lub wyposażenia,
- średni – budynki są sukcesywnie remontowane lub występują uszkodzenia i ubytki, które jednak nie zagrażają bezpieczeństwu.

2) Czynniki podwyższającymi stawki bazowe za wyposażenie mieszkania są;

- bardzo dobry stan techniczny lokalu – lokale nowo-wybudowane lub po kapitalnym remoncie,
- podłączenie lokalu do sieci kanalizacyjnej,
- centralne ogrzewanie.

7. Miesięczna stawka czynszu za m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustalana jest w wysokości 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. W przypadku, gdy lokatorowi przysługuje lokal zamienny ze względu na konieczność wykonania napraw i remontu w dotychczasowym lokalu, czynsz za lokal zamienny bez względu na jego wyposażenie techniczne nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczas zajmowany.

9. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonano w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania zmiany czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu.

10. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca, na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu.

11. Podwyższenie czynszu może nastąpić nie częściej niż jeden raz w roku. Wynajmujący lokal może zmienić czynsz, wypowiadając na piśmie dotychczasową wysokość czynszu, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

12. W przypadku remontu lokalu na koszt najemcy za zgodą wynajmującego stawka czynszu może być obniżona o 50%.

Rozdział 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

Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiązowna zarządzane są przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Wiązownie ul. Boryszewska 2.

Zarządzanie zasobem musi być zgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również na uzasadnionym inwestowaniu w te nieruchomości.

W szczególności zarządca zapewnia:

1. Obsługę organizacyjną obejmującą między innymi;
 - a) zapewnienie biura obsługi,
 - b) przyjmowanie i ewidencjonowanie zgłoszeń, interwencji i wniosków najemców lokali oraz załatwianie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) prowadzenie ksiąg obiektów zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - e) prowadzenie obsługi najemców w zakresie zasiedlenia i zwalniania lokali mieszkalnych, w tym uczestniczenie w spisaniu protokołu zdawczo – odbiorczego w przypadku opróżnienia lokalu.

2. Obsługę finansowo – ekonomiczną obejmującą między innymi;

- a) prowadzenie obsługi lokali mieszkalnych w zakresie wymiaru czynszu, opłat za świadczenia lub innych opłat zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- b) podejmowanie działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości czynszowych i opłat związanych z umową najmu wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucji, z zachowaniem trybu dopuszczonego prawem,
- c) dokonywanie przeliczeń należności w przypadku zmiany wysokości czynszu lub opłat eksploatacyjnych,

3. Obsługę techniczno – eksploatacyjną obejmującą między innymi;

- a) nadzór nad stanem technicznym lokali w zakresie określonym przepisami prawa,
- b) nadzór nad stanem technicznym budynków i mieniem gminy (w częściach wspólnych poprzez kontrolę w zakresie przepisów ustawy o własności lokali),
- c) usuwanie awarii w zakresie obciążającym zarządcę,
- d) organizację i nadzór nad wykonywaniem robót remontowych w lokalach i budynkach.

Rozdział 6.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016 – 2021**

Gminny zasób mieszkaniowy finansowany będzie z następujących źródeł:

1. Środków wewnętrznych;

- a) przychodów z tytułu najmu lokali,
- b) innych środków własnych.

2. Środków zewnętrznych;

- a) funduszy Unii Europejskiej,
- b) innych źródeł.

Rozdział 7.**Wysokość wydatków gospodarki mieszkaniowej w latach 2016 – 2021**

Wysokość oszacowanych wydatków gospodarki mieszkaniowej przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Planowane wydatki na kolejne lata

Planowane wydatki	2016 r. tys. zł	2017 r. tys. zł	2018 r. tys. zł	2019 r. tys. zł	2020 r. tys. zł	2021 r. tys. zł
Koszty bieżącej eksploatacji	28	30	32	34	36	38
Koszty remontów modernizacji	36	50	55	60	60	80
Koszty zarządu	29	29	30	32	33	35
Koszty inwestycji	nie planuje się	200	300	nie planuje się	100	100

Rozdział 8.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

Poprawa wykorzystania zasobu mieszkaniowego i racjonalizacja gospodarowania powinna polegać na:

- 1. Realizacji zamian mieszkań w ramach zasobu mieszkaniowego, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do wielkości rodziny oraz jej sytuacji materialnej,
- 2. Przy wypowiedzaniu umów za zadłużenia czynszowe należy proponować dłużnikom zamiany w ramach zasobu mieszkaniowego, na lokal mniejszy i tańszy w eksploatacji,
- 3. Weryfikacji umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem mieszkaniowym Gminy - posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego,

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym programie mają zastosowanie przepisy:

1. Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym,
2. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego,
3. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
4. Aktów prawa miejscowego.