



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 1 grudnia 2017 r.

Poz. 11032

UCHWAŁA NR 184/LIII/2017 RADY GMINY SANNIKI

z dnia 27 listopada 2017 r.

w sprawie: Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sanniki na lata 2018-2022.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 1610, z 2017 r., poz. 1442 i poz. 1529) uchwała się, co następuje;

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sanniki na lata 2018-2022, w brzmieniu jak w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanniki.

§ 3. Z dniem 31 grudnia 2017 r. traci moc uchwała nr 159/XXXV/2012 Rady Gminy Sanniki z dnia 26 września 2012 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2013-2017.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2018 r.

Przewodnicząca Rady Gminy Sanniki

Wanda Milczarek

Załącznik do uchwały Rady Gminy Sanniki
Nr 184/LIII/2017 z dnia 27 listopada 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SANNIKI NA LATA 2018-2022.

Rozdział pierwszy

§ 1. Założenia programowe

1. Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, zapewnienie lokali socjalnych, co wiąże się z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach, a także mieszkań chronionych.

2. Sposób postępowania przy gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, a także kreowanie polityki mieszkaniowej Gminy Sanniki określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sanniki i stanowi podstawę gospodarowania na najbliższe lata.

3. Niniejszy program jest kontynuacją wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sanniki, obowiązującego w latach 2013-2017.

Przewiduje się, iż w celu realizacji zadań ustawowych nałożonych na gminę polegających na zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy zawartych w niniejszym programie będą również brane pod uwagę możliwości uzyskania dotacji celowych pochodzących z budżetu państwa lub z innych funduszy, w tym z Unii Europejskiej.

4. Zasady polityki mieszkaniowej Gminy Sanniki będą podlegały aktualizacji i weryfikacji w miarę zmian warunków, regulacji prawnej oraz zmian sytuacji społeczno – ekonomicznej mieszkańców gminy.

§ 2. 1. Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) ustawie- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 2) zasobie- należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób komunalny Gminy Sanniki.
- 3) lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
- 4) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.
- 5) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, korytarzy, łazienek.
- 6) wc - należy przez to rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodno - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki.
- 7) centralnym ogrzewaniu - należy przez to rozumieć ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnych (również instalację w 1 mieszkaniu)
- 8) mieszkanie chronione jest formą pomocy społecznej gminy przygotowującą osoby tam przebywające do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną.

2. W mieszkaniach chronionych mogą przebywać wyłącznie osoby, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu, ale nie wymagają usług w zakresie całodobowej opieki.

3. Organizowanie i prowadzenie mieszkań chronionych jest zadaniem własnym gminy o charakterze obowiązkowym (art. 17 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej).

Rozdział drugi

§ 3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1. W skład komunalnego mieszkaniowego zasobu Gminy Sanniki wchodzi lokales w budynkach wolnostojących oraz w budynkach pełniących bazę jednostek organizacyjnych gminy, a są to:

- 1) Budynek mieszkalny socjalny przy ul. Fabrycznej 4 o powierzchni mieszkalnej 649,00 m² o 27 lokalach mieszkalnych socjalnych. Budynek wybudowany w roku 2006, rozbudowany w 2016 roku, podłączony do kanalizacji gminnej z podjazdami dla niepełnosprawnych. Stan bardzo dobry.
- 2) Budynek mieszkalny przy ulicy Fabrycznej 2 o łącznej powierzchni mieszkalnej 141,60 m² o 5 lokalach mieszkalnych. Jest to budynek powstały po kapitalnym remoncie budynku w części wyburzonego po pożarze w 2004 r. z podjazdem dla niepełnosprawnych. Stan bardzo dobry.
- 3) Budynek mieszkalny w Wólce Wysokiej 6 A o łącznej powierzchni mieszkalnej 156,60 m² i 4 mieszkaniach po byłej Szkole Podstawowej w Wólce. Wymaga remontu elewacji zewnętrznej oraz stolarki okiennej. Wiek budynku powyżej 100 lat.
- 4) Budynek mieszkalny w Lwówku o łącznej powierzchni mieszkalnej 100 m². Budynek komunalny ok. 100 – letni w złym stanie technicznym.
- 5) Lokales mieszkalne w budynku byłej Szkoły Podstawowej w Barciku Nowym o łącznej powierzchni mieszkalnej 150 m² i 6 mieszkaniach. Budynek z lat 60-tych. Woda, c.o. - z lokalnej kotłowni, szambo. Stan techniczny określany jako dostateczny.
- 6) Lokal mieszkalny w budynku Urzędu Gminy o łącznej powierzchni 57,40 m². Budynek z końca z lat 60-tych, c.o. z kotłowni Urzędu Gminy, woda, odpływ ścieków do kanalizacji. Stan techniczny bardzo dobry.

- 7) Budynek mieszkalny byłego domu nauczyciela w Brzezi o łącznej powierzchni mieszkalnej 132 m² z 3 mieszkaniami. Budynek z lat 60-tych, szambo, nowa stolarka okienna, c.o. z kotłowni gminnej. Stan dostateczny.
 - 8) Budynek byłej Szkoły Podstawowej w Lwówku - budynek trzy kondygnacyjny murowany z cegły wapienno – piaskowej w części podpiwniczony z lat 60-tych, o łącznej powierzchni użytkowej 1123,9 m², pow. zabudowy 387,00 m². Budynek niezamieszkały w złym stan technicznym.
 - 9) Budynek z 12 mieszkalnymi lokalami socjalnymi po byłej Szkole Podstawowej w Brzezi. Budynek z lat 60- tych, o pow. mieszkaniowej 319 m², po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania z 2013 r. w stanie technicznym bardzo dobrym, c.o. z kotłowni gminnej, szambo.
 - 10) Budynek ośrodka zdrowia w Sannikach położony przy ul. Krótkiej 2. Budynek z lat 60- tych, w stanie technicznym dobrym. Wydzierżawiona część (parter) przeznaczona do udzielania świadczeń zdrowotnych. Konstrukcja i pokrycie dachowe po wymianie. W części mieszkalnej budynku znajduje się 5 lokali mieszkalnych o powierzchni mieszkaniowej 337 m².
 - 11) Budynek instytucji gminnych (Przedszkole) położony w Sannikach przy ul. Wólczyńskiej 75 o pow. zabudowy 648,75 m² i pow. użytkowej 2138,00 m². Budynek piętrowy, podpiwniczony z poddaszem użytkowym, niemieszkalny. Stan techniczny bardzo dobry.
 - 12) Budynek na terenie stadionu sportowego w Sannikach przy ul. Wólczyńskiej, Stan techniczny bardzo dobry, budynek niemieszkalny.
 - 13) Dom nauczyciela w Osmólsku – budynek murowany z cegły z lat 80-tych. Niewykończony, niezamieszkały.
2. Stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego gminy ocenia się jako bardzo zróżnicowany.

3. W zasobie znajdują się zarówno budynki stare, w nie najlepszym stanie technicznym, jak i budynki nowo oddane do użytkowania w stanie technicznym bardzo dobrym.

Rozdział trzeci

§ 4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Realizacja planu remontów i modernizacji w danym roku uzależniona będzie od sytuacji finansowej gminy.

2. W latach 2018 - 2022 za priorytetowe przyjmuje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ust.1 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r- Prawo budowlane, tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska a w szczególności instalacji elektrycznej oraz zapewnienia drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych.

3. Ponadto :

- 1) Należy podjąć działania zmierzające do wykonania termomodernizacji budynku ośrodka zdrowia w Sannikach, a także termomodernizacji budynku Urzędu Gminy w Sannikach.
- 2) W sytuacji, w której dojdzie do zbycia budynku komunalnego (byłego domu nauczyciela) w Brzezi, jak również w sytuacji, w której nie dojdzie do zbycia powyższego budynku należy podjąć działania celem zmiany sposobu jego ogrzewania.
- 3) W sytuacji, w której nie dojdzie do zbycia mieszkalnego budynku komunalnego położonego w Lwówku należy przeznaczyć powyższy budynek do rozbiórki, a jego mieszkańców przenieść do innych lokali.
- 4) Należy również podjąć działania zmierzające do zmiany sposobu użytkowania i przystosować budynek po byłej szkole podstawowych w Nowym Barciku (część parteru) na potrzeby mieszkaniowe – lokale mieszkalne.
- 5) Należy także podjąć działania dotyczące zmiany sposobu ogrzewania budynek socjalnego po Szkole Podstawowej w Brzezi i budynku komunalnego po byłej Szkole Podstawowej w Nowym Barciku.

Rozdział czwarty

§ 5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. W 2018-2022 planuje się do sprzedaży:
 - a) Budynek mieszkalny po Szkole Podstawowej w Wólce Wysokiej
 - b) Budynek po Szkole Podstawowej w Lwówku
 - c) Budynek mieszkalny w Lwówku
 - d) Budynek mieszkalny po Domu Nauczyciela w Brzezi
 - e) Budynek mieszkalny socjalny po Szkole Podstawowej w Brzezi

2. W sytuacji, w której nie dojdzie do zbycia budynku po Szkole Podstawowej w Lwówku należy rozważyć przeznaczenie powyższego budynku do rozbiórki. Pozyskany gruz przeznaczyć można będzie na utwardzenie dróg gminnych, pozyskaną działkę przeznaczyć na sprzedaż.

Rozdział piąty

§ 6. Ustala się zasady polityki czynszowej za wynajmowane lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy, stanowiące zasadniczy element wieloletniego programu

§ 7. 1. Wynajem komunalnych lokali mieszkalnych

- 1) Czynsz obejmuje: koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.
- 2) Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat, których wysokość jest niezależna od właściciela lokalu, tj. m.in. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, odbiór nieczystości ciekłych i stałych.
- 3) **Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala odrębnym zarządzeniem Wójt Gminy zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o**

zmianie Kodeksu Cywilnego i na zasadach określonych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sanniki na lata 2018-2022.

- 4) Aktualna stawka bazowa czynszu wysokości 3,45 zł zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.) nie przekroczyła 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.
 - 5) Przyjmuje się zróżnicowane stawki czynszu w zależności od stanu technicznego budynku.
2. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej za wynajmowane lokale w latach 2018 – 2022 proponuje się na poziomie pomiędzy 1% wartości odtworzeniowej lokalu, a 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
 3. Należy podkreślić, że na mocy obowiązujących przepisów, wynikających z ustawy o dodatkach mieszkaniowych, rodzinom najuboższym przyznawana jest pomoc na sfinansowanie w części wydatków związanych z utrzymaniem zajmowanego mieszkania, dlatego skutki wprowadzonych podwyżek obciążą te rodziny w niewielkim stopniu. Wypłata dodatków mieszkaniowych jest realizacją tzw. systemu osłonowego dla mieszkańców ze strony gminy, ponieważ wydatki te obciążają budżet gminy w całości.
 4. Dopuszcza się stosowanie obniżki wysokości czynszu w związku z niższym standardem lokalu mieszkalnego. Warunki obniżenia określa zarządzenie Wójta.

5. Czynniki podwyższające stawkę czynszu

- za lokal wyposażony w centralne ogrzewanie z kuchni węglowej plus 30%
- za lokal wyposażony w centralne ogrzewanie z kotłowni lokalnej plus 30%
- za lokal wyposażony w łazienkę plus 30%
- za lokal wyposażony w instalację ciepłej wody dostarczanej z kotłowni plus 30%
- za budynki położone w miejscowości Sanniki plus 2%

6. Czynsz najmu jest płatny z góry do 10 każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy lub na wskazany rachunek.

7. Podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników i nie może przekroczyć 300%.
8. W związku z niską stawką czynszu za lokale mieszkalne w mieszkaniach, w których zainstalowane jest centralne ogrzewanie (tj. w mieszkaniach budynku Urzędu Gminy w Sannikach, w lokalach mieszkalnych w części mieszkalnej budynku ośrodka zdrowia w Sannikach, w lokalach mieszkalnych w byłym domu nauczyciela w Brzezi, w mieszkalnych lokalach socjalnych w budynku po byłej Szkole Podstawowej w Brzezi oraz w mieszkaniach po byłej Szkole Podstawowej w Nowym Barciku) pobiera się dodatkową opłatę za 1 m² powierzchni ogrzewanej (cały rok).
9. Na lata 2018 - 2022 przyjmuje się możliwość zwiększenia stawki opłaty za centralne ogrzewanie, co uzależnione jest od faktycznie ponoszonych na ten cel kosztów.
10. Ponadto w budynkach: po byłej Szkole Podstawowej w Nowym Barciku 47, po byłej szkole podstawowej w Brzezi 39B i po domu nauczyciela w Brzezi 39A, które nie posiadają podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej pobiera się opłaty za wywóz nieczystości ciekłych z szamba (ścieków), naliczane zgodnie z ponoszonymi w związku z tym kosztami, z uwzględnieniem faktycznego zużycia wody i faktycznego zrzutu ścieków. Stawki te mogą ulegać zmianie i są niezależne od wynajmującego.
11. Warunki rozliczenia określa Wójt Gminy zarządzeniem.
12. Maksymalną stawkę wywozu ścieków określa uchwałą Rada Gminy.
13. Wójt Gminy może na wniosek najemcy stosować doraźne ulgi w opłacie czynszu.
14. Najemca ubiegający się o uzyskanie ulgi (odroczenia, rozłożenia na raty, umorzenia odsetek) powinien przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji Wójt Gminy może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków gospodarstwa domowego.
W razie złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca ponosi konsekwencje wynikające z przepisów ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 71, poz.733 z późn. zm.).

§ 8. 1. Wynajem lokali socjalnych

- 1) Umowę najmu na lokal socjalny zawiera się wyłącznie na czas oznaczony.
 - 2) Lokal socjalny przydziela się w szczególności: bezdomnym, którym np. dotychczasowy lokal uległ spaleni lub został wyburzony, albo osobom, które ze względu na przejściową trudną sytuację materialną, zdrowotną lub życiową nie mają możliwości innego sposobu zabezpieczenia lokalu mieszkalnego.
 - 3) W uzasadnionych przypadkach osoba ubiegająca się o najem lokalu socjalnego może zostać wezwany do złożenia oświadczenia dotyczącego sytuacji mieszkaniowej, materialnej i życiowej celem potwierdzenia zasadności zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.
2. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się na poziomie 50 % stawki bazowej obowiązującej w gminie za 1 m² lokalu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 9. 1. Mieszkania chronione

1) Zakłada się w okresie 2018-2022 utworzenie w gminnym zasobie mieszkaniowym lokalu chronionego.

2) Osoby skierowane do mieszkania chronionego nie ponoszą opłat, jeżeli dochód osoby samotnie gospodarującej lub dochód na osobę w rodzinie nie przekracza kwoty kryterium dochodowego określonego w ustawie o pomocy społecznej.

3) W przypadku konieczności ustalenia opłaty za pobyt w mieszkaniu chronionym, wysokość i rodzaj opłat ustala Wójt Gminy.

4) Świadczenie w postaci przyznania pobytu w mieszkaniu chronionym jest fakultatywne tzn. ma charakter uznania administracyjnego. Podejmując decyzję kierować należy się tak potrzebami osoby wymagającej pomocy, jak i możliwościami gminy w tym zakresie.

Rozdział szósty

§ 10. 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. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminnego zarządza Wójt Gminy.
2. Sprawując zarząd Wójt Gminy kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej.
3. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy albo upoważniona osoba zastępująca Wójta Gminy lub wskazany przez Wójta Zarządca.
4. Wójt Gminy lub zarządca, któremu powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, powinien współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie:
 - przebudowy pomieszczeń mieszkalnych
 - zagospodarowania terenów wokół budynków
 - wykonania różnych prac z udziałem najemców.

Rozdział siódmy

§ 11. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji.

3. Wysokość wydatków na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych ustala się w wysokości max. 90% wpływów z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe dla każdego obiektu.
4. Koszty remontów obciążają budżet gminy w wysokości ustalonej w planie wydatków na każdy rok budżetowy.

Rozdział ósmy

§ 12. Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Ustala się następujące kierunki polityki gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym:
 - 1) rozważenie przeznaczenia zwolnionych, nie użytkowanych budynków użyteczności publicznej należących do zasobów gminy do adaptacji na lokale mieszkalne.
 - 2) dokonywanie remontów budynków w celu utrzymania stanu technicznego zasobu lokali w bezpiecznym stanie technicznym.
 - 3) wspieranie inicjatyw podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego w ramach TBS.
 - 4) wydzielenie mieszkania na mieszkanie chronione.