

UCHWAŁA Nr L/355/2014
Rady Gminy Kadzidło z dnia 17 października 2014 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Kadzidło na lata 2014 - 2018**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust.1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2013 r, poz.594 ze 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 2014 r. , poz.150) uchwała się co następuje:

§ 1

Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kadzidło na lata 2014 - 2018, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kadzidło .

§ 3

Traci moc Uchwała Nr XLVIII/342/2014 Rady Gminy Kadzidło z dnia 10 września 2014 roku w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014 – 2020.

§ 4

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


Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Kur

Załącznik
do uchwały Nr L/355/2014
Rady Gminy Kadzidło
z dnia 17 października 2014 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2014 - 2018

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kadzidło został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. , poz. 150).

Wieloletni program mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności :

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale
socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu,
- 8) działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje poniżej wymienione lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Kadzidło:

Lp	Miejscowość, adres	Lokal mieszkalny Ilość,m²	Liczba izb	Stan techniczny budynku	Wyposażenie
1	Chudek 36	40,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, WC z łazienką	dobry	CO., woda, ciepła woda kanalizacja
		40,00	1 pokój, kuchnia, przedpokój, WC z łazienką	dobry	C.O., woda, ciepła woda kanalizacja
2	Kadzidło ul. Kościuszki 13 a, b, c	43,00	3 pokoje, kuchnia przedpokój, WC z łazienką	dobry	CO., woda, ciepła woda kanalizacja,
		43,00	2 pokoje, kuchnia przedpokój, WC z łazienką	dobry	CO., woda, ciepła woda, kanalizacja,
		43,00	2 pokoje, kuchnia przedpokój, WC z łazienką	dobry	CO., woda, ciepła woda, kanalizacja,
3	Wach 96	60,70	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, WC z łazienką	zły	CO, woda, kanalizacja
4	Siarcza Łąka 41	55,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, WC z łazienką	dobry	CO., woda, ciepła woda, kanalizacja

5	Jazgarka 54	43,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, WC z łazienką	zły	CO., woda, kanalizacja
		43,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, WC z łazienką	zły	CO, woda, kanalizacja
		43,00	2 pokoje, kuchnia przedpokój, WC z łazienką	zły	CO, woda, kanalizacja
6	Piasecznia 11	43,00	2 pokoje, kuchnia przedpokój	zły	woda
		43,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój	zły	woda
		43,00	2 pokoje, kuchnia przedpokój	zły	woda
7	Klimki 41	45,00	2 pokoje, kuchnia	zły	-
8	Kadzidło, ul. Kościuszki 15	81,00	3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, garderoba, WC	dobry	CO., woda, ciepła woda, kanalizacja, gaz
		39,70	1 pokój, kuchnia, przedpokój, łazienka, WC	dobry	CO., woda, ciepła woda, kanalizacja, gaz.
		79,60	3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, WC	dobry	CO., woda, ciepła woda, kanalizacja, gaz
		45,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, WC z łazienką	dobry	CO., woda, ciepła woda, kanalizacja, gaz
		53,00	3 pokoje, kuchnia, przedpokój, WC z łazienką	dobry	CO., woda, ciepła woda, kanalizacja, gaz

Z mieszkaniowego zasobu wydziela się do wynajmowania jako lokale socjalne, lokale w budynku we wsi Piasecznia.

W budynkach znajduje się łącznie 16 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 797,00m² oraz 3 lokale socjalne o łącznej powierzchni 129 m². W latach 2014 – 2018 nie planuje się zwiększania ilości lokali socjalnych. Nie planuje się też zwiększania zasobu mieszkaniowego Gminy Kadzidło, ani budowy nowych budynków mieszkalnych.

Rozdział II

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

W celu poprawy stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędne jest wykonanie szeregu prac remontowych między innymi:

- wymiana drzwi, podłóg, instalacji elektrycznej, instalacji wod. – kan.
- remont łazienek, kominów,
- ocieplenie budynku,
- termoizolacja ścian budynku,
- zagospodarowanie terenu przy budynku

Lp.	Adres budynku	Prace remontowe i modernizacyjne	Szacun - kowy koszt w tys. zł.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
1	Chudek 36	Wymiana drzwi	3,80	0,00	3,80	0,00	0,00	0,00
		Wymiana podłóg	8,70	0,00	0,00	0,00	5,00	3,70
2	Kadzidło, ul. Kościuszki 13 a, b, c	Remont łazienek	6,50	0,00	3,00	3,50	0,00	0,00

3	Wach 96	Wymiana drzwi	7,00	0,00	0,00	7,00	0,00	0,00
4	Siarcza Łąka 41	Nie planuje się prac remontowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Jazgarka 54	Remont kominów	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,00
6	Piasecznia 11	Wymiana drzwi Ocieplenie budynku	9,00	3,60	3,60	1,80	0,00	0,00
			19,50	0,00	0,00	6,00	8,00	5,50
7	Klimki 41	Wymiana drzwi	2,90	0,00	2,90	0,00	0,00	0,00
8	Kadzidło, ul. Kościuszki 15	Termoizolacja ścian budynku	20,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Zagospodarowanie terenu przy budynku	60,00	30,00	30,00	0,00	0,00	0,00
		Wymiana instalacji wod. – kan.	80,00	0,00	20,00	30,00	30,00	0,00
		Wymiana instalacji elektrycznej	40,00	0,00	10,00	10,00	10,00	10,00

Rozdział III

Planowana sprzedaż w kolejnych latach

Nie przewiduje się sprzedaży lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych zarówno w roku bieżącym, jak i latach kolejnych.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również środki na remonty.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu :

Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

- lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem - podwyższenie o 30 %
- lokal z doprowadzonym gazem - podwyższenie o 30 %
- lokal z doprowadzoną instalacją wc, wodno – kanalizacyjną - podwyższenie o 30%

Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- a) lokal bez wydzielonej kuchni - obniżka o 30 %
- b) lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych - obniżka o 30 %
- c) lokal bez wc w lokalu - obniżka o 30 %
- d) lokal usytuowany na poddaszu - obniżka o 3 %
- f) lokal położony w budynku usytuowanym w odległości powyżej 8 km od miejscowości gminnej - obniżka o 3 %
- g) lokal w ogólnym złym stanie technicznym – obniżka o 2%

Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu lokali ustala Wójt Gminy Kadzidło w drodze zarządzenia. Stawka czynszu nie może przekraczać 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim.

4. Utrzymywanie stawki czynszu na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie obniżek czynszu.
5. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy na następujących zasadach:
 - w wysokości 10% - jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi do 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
 - w wysokości 5% - jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 101% do 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 71% do 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
6. Wójt Gminy może zastosować obniżenia czynszu na wniosek zainteresowanego najemcy po złożeniu przez niego deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza - Zespół Obsługi Szkół i Przedszkoli w Kadzidle oraz Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Kadzidle.
2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowego zasobu.
3. Umowy najmu z najemcami wskazanymi przez Wójta Gminy zawiera zarządca.
4. Zarządca powinien współdziałać z najemcami w zakresie:
 - zagospodarowania terenów wokół budynku
 - wykonywania różnych prac z udziałem najemców,
 - przebudowy pomieszczeń mieszkalnych.
5. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

W kolejnych latach obowiązywania Programu koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat

czynszowych za lokale mieszkalne oraz środków własnych gminy

Rozdział VII

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w tys. zł. w latach 2014 - 2018

L.p	Wyszczególnienie	Lata				
		2014	2015	2016	2017	2018
	Wydatki ogółem (poz. I +II + III + IV)	80,77	100,42	85,42	80,42	50,40
I	Koszty bieżącej eksploatacji	20,20	20,20	20,20	20,20	20,20
II	Koszty remontów w tym :	60,57	80,22	65,22	60,22	30,20
	- konserwacja bieżąca	6,97	6,92	6,92	7,22	7,00
	- remonty	53,60	73,30	58,30	53,00	23,20
III	Koszty modernizacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie prowadzenia remontów nie będzie wymagała lokali zamiennych, ponieważ roboty będą prowadzone etapami.

Przewodniczący Rady Gminy


Stanisław Kur