

UCHWAŁA Nr III/21/2018
Rady Gminy Kadzidło z dnia 20 grudnia 2018 r.

w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2019 - 2023

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. 2018 . poz.994 j. t. z późn. 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 (jednolity tekst Dz. U. 2018. poz.1234 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1

Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kadzidło na lata 2019 -2023, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kadzidło.

§ 3

Traci moc uchwała Nr L/355/2014 Rady Gminy Kadzidło z dnia 17 października 2014 roku w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014 -2018.

§ 4

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Gminy


Barbara Bączek

Załącznik
do uchwały Nr III/21/2018
Rady Gminy Kadzidło
z dnia 20 grudnia 2018 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2019 – 2023

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 (jednolity tekst Dz. U. 2018. poz. 1234 z późn. zm.).

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:

L.p.	Miejscowość, adres	Lokal mieszkalny Ilość,m ²	Liczba izb	Stan techniczny budynku	Wyposażenie
1	Czarnia 67	65,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, wc z łazienką	dobry	CO., woda, kanalizacja
2	Czarnia 67	70,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, wc z łazienką	dobry	CO., woda, kanalizacja
3	Chudek 36	40,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, wc z łazienką	dobry	CO., woda, kanalizacja
		40,00	1 pokój, kuchnia, przedpokój, wc z łazienką	dobry	C.O., woda, kanalizacja

4	Kadzidło ul. Kościuszki 13	43,00	2 pokoje, kuchnia przedpokój, wc z łazienką	dobry	CO., woda, kanalizacja,
		43,00	2 pokoje, kuchnia przedpokój, wc z łazienką	dobry	CO., woda, kanalizacja,
		43,00	2 pokoje, kuchnia przedpokój, wc z łazienką	dobry	CO., woda, kanalizacja,
5	Siarcza Łąka 41	55,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, WC z łazienką	dobry	CO., woda, kanalizacja
6	Jazgarka 54	43,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, wc z łazienką	dostateczny	woda, kanalizacja
		43,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, wc z łazienką	dostateczny	woda, kanalizacja
		43,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, wc z łazienką	dostateczny	woda, kanalizacja
7	Piasecznia 73	43,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, wc z	dostateczny	woda, kanalizacja
		43,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, wc z	dostateczny	woda, kanalizacja
		43,00	2 pokoje, kuchnia przedpokój, wc z	dostateczny	woda, kanalizacja
8	Kadzidło, ul. Kościuszki 15	81,00	3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka,	dobry	CO., woda, ciepła woda, kanalizacja,
		39,70	1 pokój, kuchnia, przedpokój, łazienka, WC	dobry	CO., woda, ciepła woda, kanalizacja,
		79,60	3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, WC	dobry	CO., woda, ciepła woda, kanalizacja,
		45,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, WC z łazienką	dobry	CO., woda, ciepła woda, kanalizacja,
		53,00	3 pokoje, kuchnia, przedpokój, WC z łazienką	dobry	CO., woda, ciepła woda, kanalizacja,

Z mieszkaniowego zasobu wydziela się do wynajmowania jako lokal socjalny, jeden lokal w budynku we wsi Jazgarka. W budynkach znajduje się łącznie 18 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 912,30 m² oraz 1 lokal socjalny o łącznej powierzchni 43,00 m². W latach 2019 – 2023 nie planuje się zwiększania ilości lokali socjalnych. Nie planuje się też zwiększania zasobu mieszkaniowego Gminy Kadzidło, ani budowy nowych budynków mieszkalnych. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Kadzidło jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzanych w przeszłości remontów. Część budynków wymaga modernizacji i remontów ze względu na dostateczny ogólny stan techniczny. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia pożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnienie utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Kadzidło na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- sprawną instalację elektryczną,
- sprawną instalację c.o.,
- sprawną instalację wodno – kanalizacyjną,
- stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody wentylacyjne i dymowe,

Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia. Dokonywane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

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 ścian i stropów budynku,
- zagospodarowanie terenu przy budynkach

Lp.	Adres budynku	Prace remontowe i modernizacyjne	Szacun - kowy koszt w tys. zł.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
1	Chudek 36	remont pomieszczeń w budynku	8,00	-	-	-	8,00	-
2	Kadzidło, ul. Kościuszki 13 a, b, c	nie planuje się	-	-	-	-	-	-
3	Czarnia 67	remont pomieszczeń w budynku	20,00	-	20,00	-	-	-
4	Siarcza Łąka 41	nie planuje się	-	-	-	-	-	-
5	Jazgarka 54	naprawa dachu, kominów	11,0	-	-	-	-	11,0
6	Piasecznia 73	termomodernizacja budynku	20,0	6,0	7,0	7,0	-	-
7	Kadzidło, ul. Kościuszki 15	remont pomieszczeń, naprawa dachu	35,00	10,00	10,00	5,00	5,00	5,00

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:

- a) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem - podwyższenie o 50 %
- b) lokal z doprowadzonym gazem - podwyższenie o 50 %
- c) lokal z doprowadzoną instalacją wc, wodno – kanalizacyjną - podwyższenie o 50%

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 %

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.
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 mieszkaniowej 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 2019 - 2023

L.p.	Wyszczególnienie	Lata				
		2019	2020	2021	2022	2023
	Wydatki ogółem (poz. I +II + III + IV)	24,5	24,5	19,5	19,5	19,5
I	Koszty bieżącej eksploatacji	4,5	6,5	5,5	4,5	3,5
II	Koszty remontów w tym :					
	- konserwacja bieżąca	12,0	10,0	11,0	12,0	13,0
	- remonty	8,0	8,0	3,0	3,0	3,0
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.

Przewodnicząca Rady Gminy

Barbara Bączek
Barbara Bączek