



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 kwietnia 2017 r.

Poz. 3593

UCHWAŁA NR XXIV/178/2017 RADY GMINY STOCZEK

z dnia 20 marca 2017 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stoczek na lata 2017-2022

Na podstawie 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 Dz. U. z 2016, poz. 1610) Rada Gminy Stoczek uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stoczek na lata 2017-2022, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

Zbigniew Klusek

Załącznik do Uchwały Nr XXIV/178/2017

Rady Gminy Stoczek

z dnia 20 marca 2017 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STOCZEK
NA LATA 2017-2022**

Rozdział 1.

Aktualny stan ilościowy i techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2017 -2022 , z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne.

1. Charakterystyka techniczna mieszkaniowego zasobu gminy Stoczek:

- 1) W skład zasobu mieszkaniowego zarządzanego przez gminę Stoczek wchodzi 6 budynków, w których znajduje się 20 lokali mieszkalnych. Wszystkie budynki stanowią własność gminy.
- 2) Wszystkie budynki są murowane. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na podstawie wieku budynków, ich konstrukcji i użytych do budowy materiałów oraz ilości i jakości przeprowadzanych w przeszłości remontów.

2. Mieszkaniowy zasób gminy Stoczek na lata 2017 – 2022 przedstawia się następująco:

Nazwa obiektu, adres	Ilość lokali mieszkalnych	Stan techniczny budynków	Pow. użytkowa w m2	Wyposażenie techniczne lokalu :
Mieszkania komunalne w Zespole Oświatowym w Grygowie	2	dobry	86,70	Instalacja centralnego ogrzewania, łazienka, energia elektryczna , instalacja wodociągowa .
Mieszkania komunalne w Zespole Oświatowym w Stoczku, ul. Węgrowa 35	2	dobry	102,5	Instalacja centralnego ogrzewania, łazienka, energia elektryczna , instalacja wodociągowo - kanalizacyjna
Mieszkania komunalne w Zespole Oświatowym w Toporze	2	dobry	87,00	Instalacja centralnego ogrzewania, łazienka, energia elektryczna , instalacja wodociągowa
Budynek Komunalny ZGK/GOPS, ul. Węgrowa 22	2	dobry	126,00	Instalacja centralnego ogrzewania, łazienka, energia elektryczna , instalacja wodociągowo - kanalizacyjna
Budynek Komunalny Dom Nauczyciela, ul. Węgrowa 33	8	Bardzo dobry	371,27	Instalacja centralnego ogrzewania, łazienka, energia elektryczna , instalacja wodociągowo - kanalizacyjna
Budynek Socjalny, ul. Kościelna	4	dobry	257,12	Instalacja centralnego ogrzewania, łazienka, energia elektryczna ,

				instalacja wodociągowa - kanalizacyjna
RAZEM	20		1030,59	

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2017 -2022.

1. Nie przewiduje się przeprowadzania w lokalach mieszkalnych modernizacji oraz kapitalnych remontów w latach 2017 – 2022.

2. Przewiduje się, jedynie bieżące naprawy i remonty wynikające w trakcie eksploatacji lokali mieszkalnych .

3. Wójt Gminy w zależności od potrzeb ujmuje w projekcie budżetu Gminy środki finansowe z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty budynków i lokali stanowiących własność Gminy.

Rozdział 3.

Planowania sprzedaż lokali w kolejnych latach

W okresie obowiązywania Programu nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych pozostających w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Podstawową zasadą polityki czynszowej jest założenie samofinansowania się mieszkaniowego zasobu Gminy, tzn. poziom czynszu najmu winien zapewnić pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów tych zasobów.

Różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali, a wpływami wynikającymi ze stawki czynszu za te lokale pokrywa Gmina.

1. Czynniki podwyższającymi wartość rynkową lokali powodującymi podwyższenie stawki czynszu są:

- | | |
|---|-------|
| 1) instalacja wodociągowa | - 10% |
| 2) instalacja kanalizacyjna | - 10% |
| 3) centralne ogrzewanie | - 10% |
| 4) położenie budynku w gminnej miejscowości | - 2% |

2. czynnikami obniżającymi stawkę bazową czynszu są:

- | | |
|--------------------------------|-------|
| 1) brak centralnego ogrzewania | - 10% |
| 2) WC poza lokalem | - 10% |
| 3) zły stan techniczny budynku | - 10% |
| 4) mieszkanie szczytowe | - 2% |

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.

1. Zarządzanie lokalami i budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy sprawuje Wójt Gminy Stoczek.

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

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji;
- 2) wykonywanie czynności związanych z najmem lokali;
 - a) zawieranie umów najmu,

- b) naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności od najemców,
 - c) windykacja zaległych należności.
- 3) Prowadzenie ewidencji mieszkaniowego zasobu Gminy, budynkowego i lokalowego wraz z ich najemcami;
- 4) Planowanie i realizacja remontów i modernizacji budynków.
3. Na lata 2017-2022 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.
4. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy powinno zmierzać do zmniejszania kosztów utrzymania obiektów.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2017-2022

1. Za źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie eksploatacji, konserwacji i remontów przyjmuje się:

- 1) Wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych
- 2) Środki wydzielone z budżetu Gminy Stoczek.

2. Koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokryte z opłat czynszowych za lokale mieszkalne. Koszty modernizacji, w tym koszty termomodernizacji lokali i budynków mogą być pokrywane ze środków budżetu Gminy oraz środków pomocowych zewnętrznych. W latach 2017-2022 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie. Niedobór środków na ww. cel powinien być finansowany również z innych źródeł typu: Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, RPO WM.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w latach 2017 – 2022 , z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a także wydatki inwestycyjne

1. Wysokość wydatków na kolejne lata obowiązywania programu określana będzie w corocznych budżetach, przy uwzględnieniu kosztów eksploatacji, remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

- 2. Nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych i modernizacji lokali mieszkalnych.
- 3. Koszty bieżącej eksploatacji pokrywane będą z czynszów opłaconych przez najemców.
- 4. Przewiduje się jedynie bieżące naprawy i remonty wynikające z eksploatacji lokali mieszkalnych.
- 5. Wysokość wydatków na koszty bieżącej eksploatacji i remonty przedstawia się następująco:

Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty eksploatacji	59.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Koszty remontów	10.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000

Rozdział 8.

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

- 1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym.
- 2. Remonty obejmą taki zakres, który nie wymaga przydzielania najemcom lokalu zamiennego.
- 3. Roboty prowadzone będą etapami.
- 4. Nie dopuszcza się samowolnej zamiany lokali pomiędzy najemcami.
- 5. Nie planuje się sprzedaży lokali

W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy i posiadanych środków finansowych Wójt Gminy Stoczek przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stoczek na lata 2017-2022”.

Przewodniczący Rady

Zbigniew Klusek