## U C H W A Ł A XXXII/249/18

**R A D Y G M I N Y G O Z D O W O**

**z dnia 16 lutego 2018r.**

**w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gozdowo na lata 2018 – 2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2017r. poz. 1875 ze zm.), art. 21 ust 1 pkt 1 i ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016r., poz. 1610 ze zm.) uchwala się, co następuje:

**§1.** Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gozdowo na lata 2018 – 2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gozdowo.

**§3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

U z a s a d n i e n i e

**do Uchwały Nr XXXII/249/18 Rady Gminy Gozdowo z dnia 16 lutego 2018r. w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gozdowo na lata 2018 – 2022**

Zgodnie z art. 21 ust 1 pkt 1 i ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016r. poz. 1610 ze zm.) Rada Gminy uchwala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
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.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 – 2022.
7. Wysokość wydatków w latach 2018 – 2022, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gozdowo wchodzą:

1. lokale mieszkalne w miejscowościach: Gozdowo, ul. K. Gozdawy 21, Lelice, ul. Parkowa 1, Rogienice 34, Czarnominek 14, Dzięgielewo 5, Kolczyn 50/1, Rempin ul. Środkowa 21/4, Rempin ul. Środkowa 1, Rempin ul. Środkowa 25, Rempin ul. Szlachecka 2/3,
2. lokale socjalne w miejscowościach: Rempin, ul. Środkowa 21, Czachowo 11.

Wykonywanie przez Gminę zadania własnego polegającego na dostarczeniu lokali socjalnych i zamiennych w wypadkach wskazanych przez ustawę o ochronie praw lokatorów, zaspokajanie potrzeb najbiedniejszej grupy członków wspólnoty samorządowej oraz zabezpieczenie lokali pod najem związany ze stosunkiem pracy obliguje Gminę do utrzymywania takiego zasobu mieszkaniowego, który pozwoliłby na realizację tych zadań.

W związku z powyższym w latach 2018 – 2022 nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego. Nie przewiduje się również powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań, nie planuje się przeprowadzania modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy, a jedynie ich remonty.

Remonty i bieżącą konserwację budynków i lokali znajdujących się w zasobach gminy planuje się w ramach uzyskanych środków finansowych z wpłat czynszów za lokale mieszkalne i socjalne (ok. 19 000zł) oraz środków przewidzianych na ten cel w budżecie gminy.

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt w drodze zarządzenia.

Najemca, oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię cieplną, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

Stawkę czynszu Wójt może podwyższyć nie częściej niż raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

Decyzje w sprawie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmuje w jej imieniu Wójt.

W najbliższych 5-ciu latach zarządzanie zasobami mieszkaniowymi gminy odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach z wykorzystaniem pracowników administracyjnych Urzędu Gminy.

*Załącznik do Uchwały Nr XXXII/249/18*

*Rady Gminy Gozdowo z dnia 16.02.2018r.*

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA**

**ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY GOZDOWO**

**NA LATA 2018 – 2022**

**Rozdział I**

**Postanowienia ogólne.**

§ 1

1. Głównym celemwieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gozdowo na lata 2018 – 2022 jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
3. Gminie, należy przez to rozumieć Gminę Gozdowo.
4. Ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016r., poz. 1610 ze zm.).
5. Programie, należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gozdowo na lata 2018 – 2022.
6. Budynku komunalnym, należy przez to rozumieć budynek mieszkalny stanowiący własność Gminy.
7. Remoncie, należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w lokalu lub w budynku, w wyniku których przywrócona zostanie pierwotna wartość użytkowa lub techniczna elementów budynku i wyposażenia.
8. Modernizacji, należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu użytkowego i funkcjonalnego lokali oraz wyposażenie w nowe instalacje.

**Rozdział II**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

§ 2

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gozdowo wchodzą lokale położone w budynkach komunalnych oraz lokale w budynku oświatowym będącym własnością Gminy, przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Gozdowo obejmuje następujące:
3. lokale mieszkalne:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Miejscowość (adres) | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa  w m2 | Stan techniczny |
| 1 | Gozdowo,  ul.Krystyna Gozdawy 21 | 5 | 190 | Bardzo dobry, instalacja wodno – kanalizacyjna, ogrzewanie gazowe, termoizolacja. |
| 2 | Lelice,  ul. Parkowa1 | 3 | 124 | Zły, instalacja wodno – kanalizacyjna. |
| 3 | Rogienice 34 | 3 | 144 | Średni, instalacja wodociągowa. |
| 4 | Czarnominek 14 | 1 | 103 | Średni, instalacja wodociągowa. |
| 5 | Dzięgielewo 5 | 2 | 62 | Dobry, instalacja wodociągowa. |
| 6 | Kolczyn 50/1 | 1 | 33 | Dobry, instalacja wodociągowa. |
| 7 | Rempin,  ul. Środkowa 21/4 | 1 | 34 | Średni, instalacja wodno – kanalizacyjna. |
| 8 | Rempin,  ul. Środkowa 1 | 1 | 53 | Średni, instalacja wodno – kanalizacyjna. |
| 9 | Rempin,  ul. Środkowa 25 | 1 | 53 | Średni, instalacja wodno – kanalizacyjna. |
| 10 | Rempin,  ul. Szlachecka 2/3 | 1 | 47 | Średni, instalacja wodno – kanalizacyjna. |

1. lokale socjalne:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Miejscowość (adres) | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa  w m2 | Stan techniczny |
| 1 | Rempin,  ul. Środkowa 21 | 2 | 124 | Średni, instalacja wodno – kanalizacyjna. |
| 2 | Czachowo 11 | 2 | 45 | Zły, instalacja wodociągowa. |

1. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań.

**Rozdział III**

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.**

§ 3

1. Stan techniczny budynków to jeden z ważniejszych problemów w dziedzinie gospodarki lokalowej. Stan ten wynika z powodu wieloletniego ich eksploatowania przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.
2. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, gdyż wiąże się to z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów, a tych gmina nie posiada.
3. W latach obowiązywania programu planuje się bieżącą konserwację budynków i lokali znajdujących się w zasobach gminy w ramach uzyskanych środków finansowych z wpłat za czynsze oraz środków przewidzianych na ten cel w budżecie gminy.
4. Przy sporządzaniu planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy wykorzystywane zostają wyniki okresowych przeglądów budynków.

1) Przeglądy są przeprowadzane raz w roku przez osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności.

2) Jeden raz na pięć lat okresowej kontroli jest poddana sprawność techniczna i wartość użytkowa całego obiektu, w szczególności sprawność i bezpieczeństwo instalacji elektrycznej, odgromowej, a także estetyka budynku i jego otoczenia.

1. Wójt Gminy dysponując protokołami ostatnich kontroli sporządza zestawienie podstawowych potrzeb remontowych zasobów mieszkaniowych i przedstawia je w uchwale budżetowej do adaptacji Radzie Gminy.
2. Plan remontów zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

* Rok 2018:

- wentylacja kuchni Rempin, ul. Środkowa 1,

- wymiana uszkodzonej kratki w kuchni w Dzięgielewie 5/1,

- wykonanie wentylacji w kuchni i kotłowni w lokalu od strony zachodniej w Rogienicach,

- uzupełnienie rur spustowych w Rogienicach,

- naprawa w części nadpołaciowej dwóch kominów w Rogienicach,

- wykonanie wentylacji kuchni w Rempinie, ul. Środkowa 21/2,

- wykonanie kratek wentylacyjnych w trzech kuchniach w Lelicach,

- odprowadzenie wody opadowej z rur spustowych od zachodniego szczytu budynku w Czarnominku,

- wykonanie naturalnej wentylacji pomieszczeń po stronie wschodniej budynku w Czarnominku.

* Rok 2019:

- likwidacja szpar w szczytach strychu i prześwitów w pokryciu eternitowym w budynku w Lelicach.

* Rok 2020:

- naprawa ściany południowo – zachodniej narożnika w budynku w Lelicach.

* Rok 2021:

- remont podłogi w budynku w Lelicach.

* Rok 2022:

- wymiana więźby dachowej w Rempinie, ul Środkowa 25

1. Niektóre z w/w robót remontowych należących do obowiązków właściciela – podnoszące standard mieszkań – można w oparciu o zawarte umowy powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.
2. W okresie obowiązywania programu nie planuje się przeprowadzania modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy.

**Rozdział IV**

**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

§ 4

1. Wykonywanie przez Gminę zadania własnego polegającego na dostarczeniu lokali socjalnych i zamiennych w wypadkach wskazanych przez ustawę o ochronie praw lokatorów, zaspokajanie potrzeb najbiedniejszej grupy członków wspólnoty samorządowej oraz zabezpieczenie lokali pod najem związany ze stosunkiem pracy obliguje Gminę do utrzymywania takiego zasobu mieszkaniowego, który pozwoliłby na realizację tych zadań.
2. W związku z powyższym w latach 2018 – 2022 w Gminie Gozdowo nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.

**Rozdział V**

**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

§ 5

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt w drodze zarządzenia.
2. Najemca, oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię cieplną, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, odbiór nieczystości stałych i płynnych.
3. Stawkę czynszu Wójt może podwyższyć nie częściej niż raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.
4. W przypadku lokali mieszkalnych czynsz najmu i opłaty niezależne od właściciela płatne są z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, zaś w przypadku lokali socjalnych do ostatniego dnia każdego miesiąca, chyba, że strony postanowią inaczej. Wpłat należy dokonywać na rachunek wskazany przez wynajmującego.
5. Maksymalną wysokość stawki czynszu za lokal socjalny określa Ustawa.
6. Określając stawkę czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych Wójt Gminy uwzględnia czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali.
7. Czynnikami obniżającymi wartość użytkową lokalu jest:
8. Brak ciepłej wody – obniżka o 10%,
9. Brak instalacji kanalizacyjnej – obniżka o 10%,
10. Brak centralnego ogrzewania – obniżka o 10%,
11. Zły stan techniczny budynku – obniżka o 20%.
12. Czynnikami podwyższającymi wartość użytkową lokalu jest:
13. Dobry stan techniczny budynku - podwyżka o 10%,
14. Wyposażenie budynku w instalację gazową – podwyżka o 10%.
15. W stosunku do najemców o niskich dochodach Wójt Gminy może stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek.
16. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty uprawniającej do pozyskania prawa do świadczenia pieniężnego z pomocy społecznej (art.8, ust.1, pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej – tj. Dz.U. z 2017r., poz.1769 ze zm.).

**Rozdział VI**

**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.**

§ 6

1. Gmina zarządza należącym do niej zasobem mieszkaniowym w sposób bezpośredni.
2. Decyzje w sprawie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmuje w jej imieniu Wójt.
3. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi gminy odbywać się będzie w najbliższych 5-ciu latach na dotychczasowych zasadach z wykorzystaniem pracowników administracyjnych Urzędu Gminy.
4. W urzędzie prowadzi się ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje się niezbędnych prac remontowo – budowlanych.
5. Wykonywany przez Gminę zarząd nieruchomościami wspólnymi, w których znajdują się lokale będące własnością Gminy i właścicieli prywatnych będzie sprawowany poprzez powołanie wspólnoty mieszkaniowej.

**Rozdział VII**

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 – 2022.**

§ 7

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 – 2022 będą środki zabezpieczone w uchwale budżetowej pochodzące z dochodów własnych, w tym w szczególności:

1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,

2) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Urzędu Gminy,

3) kwoty, pozyskane na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz.U. z 2017r., poz. 1392).

2. Zapotrzebowanie na środki oraz wielkość tych środków z poszczególnych źródeł określą odrębne uchwały.

**Rozdział VIII**

**Wysokość wydatków w latach 2018 – 2022, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

§ 8

1. Szacuje się, że wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018-2022 kształtować się będą następująco:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Wyszczególnienie kosztów** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** |
| **Koszty bieżącej eksploatacji** | 2 500 | 2 500 | 2 500 | 2 500 | 2 500 |
| **Koszty remontów** | 14 000 | 14 000 | 14 000 | 14 000 | 14 000 |
| **Koszty modernizacji** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Koszty zarządu** | 2 500 | 2 500 | 2 500 | 2 500 | 2 500 |

1. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się wydatków na budowę lub przebudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.

**Rozdział IX**

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§ 9

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
2. Dążenie do prowadzenia remontów o takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego.
3. Wynajmowanie lokali mieszkalnych na czas oznaczony od innych właścicieli i ich podnajmowanie.
4. Pozyskiwanie lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, stanowiących własność Gminy.
5. Rada Gminy zleca Wójtowi podjęcie wszelkich zgodnych z przepisami prawa działań w celu umożliwienia zawarcia bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 Ustawy.