

**Projekt**

z dnia 16 stycznia 2014 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XXXIII/...../2013  
RADY GMINY STANISŁAWÓW**

z dnia ..... 2014 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stanisławów**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 i art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 j.t.) Rada Gminy Stanisławów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stanisławów na lata 2014 - 2018, zwany dalej programem, który wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Stanisławów w gospodarowaniu gminnym zasobem mieszkaniowym.

2. Celem programu jest określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego rozwiązywania zagadnień gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Mieszkaniowy zasób Gminy Stanisławów stanowią lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy. Zasób ten może być uzupełniany - w razie nagłej potrzeby - lokalem lub lokalami wynajmowanymi przez Gminę od osób trzecich.

Przedstawione poszczególne rozdziały tematyczne stanowią ocenę istniejącego zasobu mieszkaniowego

§ 2. Ilekroć w uchwale 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) gminie należy przez to rozumieć Gminę Stanisławów ;
- 3) budynku mieszkalnym albo lokalu mieszkalnym należy przez to rozumieć budynek mieszkalny albo lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy lub wynajmowanymi przez Gminę.

**Rozdział 2.**

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

§ 3. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Stanisławów kształtuje się następująco:

- 1) Budynek mieszkalny w Stanisławowie przy ul. Szkolnej 6, składający się z dwóch lokali o powierzchni 56,34 m<sup>2</sup> każdy, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną podłączoną do kolektora ściekowego, centralnego ogrzewania podłączoną do kotłowni zbiorczej.
- 2) Budynek mieszkalny w Stanisławowie przy ul. Lubelskiej 4, składający się z czterech lokali o powierzchni 45 m<sup>2</sup> każdy, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną podłączoną do kolektora ściekowego, centralnego ogrzewania zasilanego z indywidualnych pieców obsługiwanych przez lokatorów. W budynku tym znajdują się cztery lokale mieszkalne.
- 3) Budynek mieszkalny w Stanisławowie przy ul. Zachodniej 5, składający się z czterech lokali o powierzchni 45 m<sup>2</sup> każdy, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną podłączoną do kolektora ściekowego, ogrzewany z indywidualnych pieców węglowych, znajdujących się w tych lokalach.

- 4) Dwa lokale mieszkalne o powierzchni 54 i 56 m<sup>2</sup>, usytuowane w budynku Szkoły Podstawowej w Ładzyniu przy ul. Szkolnej 4, wyposażone w instalacje: elektryczną; wodną; kanalizacyjną, podłączoną do szczelnego zbiornika; centralnego ogrzewania, podłączoną do kotłowni szkolnej.

#### § 4. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do Gminy, wykazują zróżnicowane zużycie techniczne.

- 1) Budynek mieszkalny jednokondygnacyjny w Stanisławowie przy ul. Szkolnej 6 posiada wymienione okna, jest nieocieplony. Wymaga wykonania termomodernizacji.
- 2) Budynek mieszkalny w Stanisławowie przy ul. Lubelskiej 4 posiada wymienione okna, jest nieocieplony. Wymaga wykonania termomodernizacji.
- 3) Budynek mieszkalny w Stanisławowie przy ul. Zachodniej 5: w dwóch lokalach mieszkalnych posiada wymienione okna, jest nieocieplony. Wymaga wykonania termomodernizacji.
- 4) Dwa lokale mieszkalne usytuowane w budynku Szkoły Podstawowej w Ładzyniu przy ul. Szkolnej 4 posiadają wymienione okna i wykonaną termomodernizację.

#### § 5. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Dokonując analizy danych z lat ubiegłych ocenia się, że wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy będzie pozostawała na nie zmienionym poziomie.

W wyniku remontów i modernizacji stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy będzie się poprawiał.

### Rozdział 3.

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

#### § 6. Plan remontów i modernizacji przedstawia się następująco:

Lp.	Adres nieruchomości	Zakres remontu i modernizacji	Planowany termin wykonania
1.	Stanisławów, ul. Szkolna 6	Termomodernizacja budynku z ociepleniem ścian i stropu, wymianą drzwi wejściowych, wymianą pokrycia dachowego, wymianą obróbek blacharskich, wymianą rynien i przebudowa kominów nad stropem.	2015 r.
		Wykonanie przyłącza gazowego, budowa pomieszczenia kotłowni z indywidualnymi piecami dwufunkcyjnymi do każdego mieszkania, włączenie ich w istniejącą instalację c.o., wykonanie instalacji ciepłej wody.	2015 r.
		Utwardzenie terenu wokół budynku, wykonanie drogi dojazdowej do garaży i chodnika. Malowanie ogrodzenia.	2016 r.
		Wymiana pokrycia dachowego na garażach i pomieszczeniach gospodarczych z pokrycia zawierającego azbest na pokrycie niepalne. Wymiana drzwi w garażach i pomieszczeniach gospodarczych.	2018 r.
2.	Stanisławów, ul. Lubelska 4	Termomodernizacja budynku z ociepleniem ścian i stropu, wymiana drzwi wejściowych, wymiana pokrycia dachowego, wymiana obróbek blacharskich, wymiana rynien i przebudowa kominów nad stropem. Naprawa schodów wejściowych i balkonów.	2014 r.
		Wykonanie przyłącza gazowego, budowa pomieszczenia kotłowni z indywidualnymi piecami dwufunkcyjnymi do każdego mieszkania, włączenie ich w istniejącą instalację c.o., wykonanie instalacji ciepłej wody.	2015 r.
		Utwardzenie terenu wokół budynku, wykonanie drogi dojazdowej do garażu	2015 r.

		i chodnika.	
3.	Stanisławów, ul. Zachodnia 5	Termomodernizacja budynku z ociepleniem ścian i stropu, wymianą drzwi wejściowych, wymianą pokrycia dachowego, wymianą obróbek blacharskich, wymianą rynien. Naprawa schodów wejściowych i balkonów.	2016 r.
		Wykonanie odwodnienia piwnic. Malowanie klatek schodowych i piwnic.	2016 r.
		Wykonanie przyłącza gazowego, budowa pomieszczenia kotłowni z indywidualnymi piecami dwufunkcyjnymi do każdego mieszkania, wykonanie instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody.	2017 r.
		Utwardzenie terenu wokół budynku, wykonanie drogi dojazdowej do garażu i chodnika.	2018 r.
4.	Ładzyń, ul. Szkolna 4	Malowanie klatek schodowych.	2018 r.

#### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 7. W latach 2014-2018 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 8. Zakłada się, że wpływy pochodzące z czynszów powinny pokrywać koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy oraz koszty jego niezbędnych remontów.

W latach 2008-2013 wpływy z czynszów z lokali mieszkalnych nie pokrywały w pełni wydatków związanych z ich utrzymaniem.

W poszczególnych latach wskaźnik pokrycia wydatków wpływami z czynszów przedstawiał się następująco:

- w 2008 r. - 188 %
- w 2009 r. - 128 %
- w 2010 r. - 103 %
- w 2011 r. - 69 %
- w 2012 r. - 47 %

Wydatki te były pokrywane z wpływów z czynszów z lokali użytkowych.

Co roku stawka czynszu była podwyższana o wskaźnik inflacji (wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS).

W 2013 r. stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego wynosi 2,48 zł i jest podwyższana z tytułu:

- 1) wyposażenia lokalu w łazienkę i wc z instalacją wodną i kanalizacyjną: o 30 %;
- 2) wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie: o 20%;
- 3) wykonania termomodernizacji ścian i dachu budynku, w którym znajduje się lokal: o 20 %;
- 4) wyposażenia lokalu w okna o współczynniku przenikania ciepła 1,3 i niższym: o 10%.

Starzejąca się substancja mieszkaniowa wymaga zwiększonych wydatków na remonty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy.

W celu zwiększenia wskaźnika pokrycia kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, wpływami pochodzącymi z czynszów planuje się w 2014 r. stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego zwiększyć o 10% i w kolejnych latach po 5% rocznie, jednak nie mniej niż wskaźnik inflacji (wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS).

§ 9. Ustala się następujące czynniki podwyższające bazową stawkę czynszu:

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu	% zwiększenia stawki bazowej czynszu
Lokal mieszkalny wyposażony w instalację wodnokanalizacyjną, łazienkę i wc	30
Lokal mieszkalny wyposażony w centralne ogrzewanie zasilane z kotłowni centralnej lub pieca gazowego.	20
Lokal mieszkalny wyposażony w centralne ogrzewanie zasilane z indywidualnego pieca obsługiwanego przez lokatora	10
Lokal mieszkalny mieszczący się w budynku z wykonaną termomodernizacją ( docieplenie ścian, wymienione okna i szczelne drzwi)	30
Lokal mieszkalny w którym wymieniono okna o współczynniku przenikania ciepła 1,3 i niższym	10
Lokal mieszkalny posiadający instalację gazu przewodowego	10

Stawki bazowej czynszu nie podwyższa się, jeżeli urządzenia techniczne, wpływające na podwyższenie stawki czynszu najemca wykonał na własny koszt i nie otrzymał za nie zapłaty od wynajmującego.

**§ 10.** Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

Podstawa obniżenia stawki czynszu	% obniżenia stawki czynszu wyliczonej zgodnie z § 9.
Mieszkanie socjalne	50
Średniomiesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 75% najniższej emerytury	50
Średniomiesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 50% najniższej emerytury	50
Średniomiesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, w gospodarstwie jednoosobowym wynosi od 100 do 75% najniższej emerytury	20
Średniomiesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, w gospodarstwie wieloosobowym wynosi od 75 do 50% najniższej emerytury	20

Obniżki czynszu ze względu na niskie dochody najemcy dokonuje się na wniosek najemcy, z załączoną deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. Do ustalenia dochodu i postępowania w sprawie jego weryfikacji stosuje się przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

## **Rozdział 6.**

### **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**

**§ 11. 1.** Zasobem mieszkaniowym Gminy Stanisławów zarządza Wójt Gminy w Stanisławowie poprzez zatrudnionych pracowników Urzędu Gminy.

Przedmiotem zarządu jest:

- 1) wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali socjalnych;
- 2) remonty budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne;
- 3) przeprowadzenie modernizacji lokali mieszkalnych i socjalnych;
- 4) pobieranie opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych;
- 5) kierowanie wniosków o postępowanie egzekucyjne w stosunku do najemców zajmujących lokale bez tytułu prawnego i zalegających z płaceniem czynszu.

2. Nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 12. Wójt Gminy, kierując się bieżącymi potrzebami, dokonuje zmiany lokalu mieszkalnego na lokal socjalny lub lokalu socjalnego na lokal mieszkalny.

#### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 13. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2014-2018

będą:

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne ;
- 2) przychody z czynszów za lokale użytkowe ;
- 3) środki z budżetu Gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) kredyty lub pożyczki na remonty i termomodernizację ;
- 2) wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie lokali socjalnych.
- 3) inne źródła

#### **Rozdział 8.**

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

§ 14. 1. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym.

2. Prognozę na lata 2014-2018 w zakresie wydatków na bieżącą eksploatację, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, w porównaniu do przewidywanych wpływów z czynszów, przedstawia poniższa tabela:

Lp	Wyszczególnienie	Wpływy i wydatki w poszczególnych latach w tys zł				
		2014	2015	2016	2017	2018
1.	Wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne	25	26	27	29	30
2.	Wpływy z tytułu czynszów za lokale użytkowe	127	130	135	139	143

3.	Razem wpływy	152	156	162	168	173
4..	Koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	8	9	10	11	12
5.	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	120	179	125	42	7
6.	Razem koszty	128	188	135	53	19
7.	Różnica pomiędzy wpływami, a kosztami	+24	-32	+27	+11 5	+15 4

Analizując prognozowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy, stwierdzić należy, że wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych nie pokryją kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy i trzeba będzie je pokrywać z wpływów z najmu lokali użytkowych oraz z budżetu gminy. Planowana podwyżka czynszu tylko w minimalnym zakresie zmniejszy koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego. Wysokie koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego wynikają z konieczności przeprowadzenia kosztownych remontów budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne.

### **Rozdział 9.**

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

§ 15. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) w razie potrzeby przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na socjalne oraz tymczasowe kwatery;
- 2) wynajmowanie przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podjęcia osobom uprawnionym ;
- 3) skuteczniejsze egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów, poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności ;
- 4) realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego, a także poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach.

### **Rozdział 10.**

#### **Postanowienia końcowe**

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Andrzej Kopacz**

## **UZASADNIENIE**

Obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art.21, ust. 1, pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. ( Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz 266 j.t. z dalszymi zmianami)