



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 5 lutego 2019 r.

Poz. 1615

UCHWAŁA NR IV/26/2019 RADY GMINY W SOBIENIACH-JEZIORACH

z dnia 30 stycznia 2019 r.

w sprawie w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sobienie-Jeziory na lata 2019 – 2024”

Na podstawie art. 21 ust.1, pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018r., poz. 1234 z późn. zm.) Rada Gminy w Sobieniach- Jeziorach uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sobienie-Jeziory na lata 2019-2024 w brzmieniu określonym w załączniku 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 Gminy

Jerzy Janasz

Załącznik do uchwały Nr IV/26/2019
Rady Gminy w Sobieniach-Jeziorych
z dnia 30 stycznia 2019 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SOBIENIE-JEZIORY NA LATA 2019-2024

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sobienie-Jeziory opracowany został na podstawie art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1234)

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) mieszkaniowym zasobie gminy Sobienie-Jeziory należy przez to rozumieć lokale będące własnością lub współwłasnością gminy w budynkach będących własnością lub współwłasnością gminy zarządzane przez Wójta gminy lub inne podmioty do tego wyznaczone
- b) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1234),
- c) programie – należy przez to rozumieć Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sobienie-Jeziory na lata 2019 - 2024, określony w niniejszej uchwale,
- d) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Sobienie-Jeziory
- e) Wójcie lub organie wykonawczym gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Sobienie-Jeziory.

3. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Sobienie-Jeziory w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym na lata 2019 – 2024.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Na dzień uchwalenia niniejszego programu mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje 34 lokale, będące własnością Gminy Sobienie-Jeziory o łącznej powierzchni 1747,89 m².

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego i stan techniczny lokali przedstawia się następująco:

Nr Bud. Lokalu	Adres	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m²	Kat. wg st. tech.	Rok budowy	Wyposażenie
1 2	ul. Cmentarna 3a Sobienie-Jeziory	34,2	III	1906	brak inst. wod.-kan.
1	ul. Duży Rynek 26 Sobienie-Jeziory	50,5	III	1906	brak inst. wod.-kan.
1	ul. Garwolińska 18 Sobienie-Jeziory	50,05	II	1965	inst. wod.-kan.
1	ul. Piaskowa 1 Sobienie-Jeziory	56,10	II	1961	inst. wod.-kan.
1	ul. Piaskowa 1a Sobienie-Jeziory	80	II	1979	inst. wod.-kan.
1	ul. Piaskowa 1b Sobienie-Jeziory	80	II	1979	inst. wod.-kan.
1	ul. Piwonińska 1 Sobienie-Jeziory	28	III	1906	brak inst. wod.-kan.

1	ul. Piwonińska 11 Sobienie-Jeziory	41,5	III	1907	brak inst. wod.- kan.
1	ul. Piwonińska 22 Sobienie-Jeziory	46,5	III	1905	brak inst. wod.- kan.
1 2	ul. Piwonińska 24 Sobienie-Jeziory	50,5 24	III	1909	brak inst. wod.- kan.
1	ul. Piwonińska 26 Sobienie-Jeziory	46	III	1907	brak inst. wod.- kan.
1 2 3 4 5	ul. Piwonińska 31 Sobienie-Jeziory	41,2 29,2 16,6 48,8 19,2	III	1909	brak inst. wod.- kan.
62/3 62/2	Sobienie Szlacheckie	40,5 62,5	III	1908	brak inst. wod.- kan.
69A/1 69A/2 69A/3 69A/4	Sobienie Szlacheckie	72,08 66,56 66,56 66,56	I	2004	inst. wod.-kan.
69B/1 69B/2 69B/3 69B/4	Sobienie Szlacheckie	50,24 50,24 50,24 66,56	I	2004	inst. wod.-kan.
1	Warszawice 13a Domek nauczycielski	58,05	II	1970	inst. wod.-kan.
2	Warszawice 13a Domek nauczycielski	58,05	II	1970	inst. wod.-kan.
1 2	Warszawice 85 Agronomówka	36,4 58,50	II	1965	inst. wod.-kan.
1 2	Siedzów 30A budynek szkolny	70 70	I	2000	inst. wod.-kan. i c.o.
1	Zuzanów 11 Stara szkoła	62,50	III	1910	brak inst. wod.- kan.

3. Nie przewiduje się w prognozowanym okresie wzrostu liczby lokali mieszkalnych.

4. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę tj. na konserwację, remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.

5. Gmina Sobienie-Jeziory w latach 2019 – 2024 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, żeby stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

6. Istniejący mieszkaniowy zasób powinien ulec restrukturyzacji poprzez:

- a) przekazanie budynków o najgorszym stanie technicznym do rozbiórki,
- b) sprzedaż niektórych budynków.

7. Stan techniczny lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy wynika z aktualnych możliwości finansowych gminy.

8. Na lokale socjalne adoptowane będą lokale mieszkalne niezamieszkałe.

9. Lokale w budynkach szkół wynajmowane są na czas trwania stosunku pracy.

10. Stan techniczny lokali wchodzących w gminny zasób nieruchomości jest zróżnicowany i zależy od wieku, stanu konstrukcji oraz wyposażenia w instalację kanalizacyjną, wodociągową i elektryczną oraz stanu tych instalacji. Pomimo wieku części obiektów budowlanych, w których mieszczą się lokale i samych lokali, większość z nich nie wymaga remontów kapitalnych. Przewiduje się, że stan techniczny nie ulegnie znacznemu pogorszeniu. W najbliższych latach dokonywane będą na bieżąco remonty.

Rozdział 3.

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

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

2. Gmina Sobienie-Jeziory nie planuje w latach 2019 – 2024 remontów w lokalach wynajmowanych a jedynie wykonywać będzie bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Gminy.

2. **Przyjmuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem lokali.**

3. **Sprzedaż nawet w najbardziej sprzyjających warunkach nie może objąć wszystkich lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.**

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy Sobienie Jeziory w formie zarządzenia

2. Stawkę czynszu Wójt może podwyższyć nie częściej niż 1 raz w roku.

3. Wójt Gminy Sobienie-Jeziory, przy ustaleniu stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego uwzględnia czynniki obniżające jego wartość użytkową:

- a) wyposażenia lokalu lub budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- b) ogólny stan techniczny lokalu lub budynku.

4. Wójt Gminy ustala stawki bazowe za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz wysokość czynników obniżających stawkę bazową:

- a) Kategoria I – lokale o najwyższym standardzie, wyposażone w instalację wod.-kan., o bardzo dobrym stanie technicznym,
- b) Kategoria II – lokale o średnim standardzie, wyposażone w instalację wod.-kan., o dobrym stanie technicznym,
- c) Kategoria III – mieszkania o dużym stopniu zużycia, bez instalacji wod.-kan.

5. W uzasadnionych przypadkach upoważnia się Wójta gminy do podwyższania czynszu lokali mieszkalnych do maksymalnych granic określonych w ustawie.

6. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sobienie-Jeziory są wynajmowane na czas nieoznaczony, na czas zatrudnienia na terenie gminy oraz jako mieszkania socjalne. Gmina nie posiada pomieszczeń tymczasowych

7. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są zobowiązani do uiszczania czynszu i innych opłat niezależnych od Wynajmującego, takich jak za energię elektryczną i ciepłą, za zimną wodę i odbiór nieczystości płynnych i stałych.

8. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz, ustalony według stawki za 1m² powierzchni użytkowej dla danej kategorii lokalu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy. Gmina prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem, obsługę finansową w zakresie windykacji i należności z tytułu najmu oraz przeprowadza prace remontowo - modernizacyjne budynków i lokali.

2. Sposób i zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu, powinien zapewnić:

- a) efektywne i sprawne zarządzanie,
- b) poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
- c) poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców,
- d) ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania zasobu.

3. W następnych latach nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszu oraz środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach stanowią:

- a) wpływy z tytułu innych opłat,
- b) środki z budżetu gminy;
- c) środki z budżetu państwa pozyskiwane w ramach programów rządowych;
- d) środki z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów;
- e) pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych;
- f) z innych źródeł finansowania.

3. Gmina będzie się starała aktywnie działać w celu pozyskania innych środków finansowania gospodarki mieszkaniowej.

4. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej gminy powinno być dążenie do zrównoważenia struktury dochodów i wydatków w zakresie gospodarki mieszkaniowej w ramach środków finansowych ujętych w budżecie gminy na dany rok

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty oraz wydatki inwestycyjne

1. Szacunkowe wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2019 – 2024:

- a) 2019 r. – 10 000 zł
- b) 2020 r. – 10 000 zł
- c) 2021 r. – 10 000 zł
- d) 2022 r. – 10 000 zł
- e) 2023 r. – 10 000 zł
- f) 2024 r. – 10 000 zł

2. Gmina będzie prowadzić drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

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

Rozdział 9.

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

1. Gmina reguluje stany prawne nieruchomości pozostających w jej posiadaniu poprzez:

- a) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie;

- b) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez Skarb Państwa jako jedyne spadkobiercę i w dalszej kolejności komunalizację;
- c) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez gminę jako jedyne spadkobiercę

2. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie wykonywane są remonty bieżące i modernizacje lokali mieszkalnych.

3. W celu poprawy, wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określa się następujące zasady:

- a) dążenie do optymalnego wykorzystania zasobów mieszkaniowych gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie ilości pustostanów;
- b) dążenie do usprawnienia istniejących oraz wprowadzenia nowych instrumentów pozwalających na skuteczne egzekwowanie należności czynszowych i zminimalizowanie zadłużenia;
- c) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy lub o niższym standardzie.
- d) przyjmuje się kryteria ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z nieruchomością (wynajem, sprzedaż, wyburzenie budynku).

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Janasz