

**UCHWAŁA Nr XXX/171/2017
RADY GMINY CIEPIELÓW
z dnia 28 lutego 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy na lata 2017-2022.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt. 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579) oraz 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 2016 r. poz. 1610), uchwała się:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2022 o treści:

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

Rozdział pierwszy

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

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Ciepeliów wchodzi lokale położone w budynkach będących w całości własnością gminy lub pozostających w jego posiadaniu samoistnym oraz lokale w budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe:

Zasób mieszkaniowy obejmuje lokale - stan obecny 31 stycznia 2017 r.

1. 4 mieszkania w bloku komunalnym w Ciepeliowie przy ul. Papuzińskiego 24;
2. 2 mieszkania w budynku po byłej Szkole Podstawowej w Pcinie 39,
3. 2 mieszkania w Ośrodku Zdrowia w Bąkowej 42;

W mieszkaniowym zasobie lokalami socjalnymi będą lokale, które zostaną wynajęte osobom, które utraciły tytuł prawny do zamieszkania w nich i nabyły prawo do lokali socjalnych, a inne możliwe dla tych osób lokale socjalne byłyby o zbliżonym standardzie, co lokale dotychczas zajmowane.

Lokal socjalny może być wynajęty jako inny lokal mieszkalny (traci on wówczas charakter lokalu socjalnego) osobie, która w nim mieszka i kwalifikuje się zgodnie z odrębną uchwałą Rady Gminy do zawarcia umowy najmu takiego lokalu.

Mieszkaniowy zasób gminy w najbliższych latach pozostawał będzie na nie zmienionym poziomie.

Rozdział drugi

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

Decyzje w sprawie remontów budynków (nieruchomości wspólnych), w których część lokali stanowi własność gminy podejmują wspólnoty mieszkaniowe. Nie można więc obecnie przewidzieć, które z tych budynków będą w najbliższym czasie remontowane i w jakim zakresie.

Możliwości finansowania remontów wynikają z części wpłat pochodzących z czynszu za lokale mieszkalne oraz lokali użytkowych.

Rozdział trzeci

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Nie planuje się sprzedaży mieszkań w w latach 2017-2022.

Rozdział czwarty

Zasady polityki czynszowej

Czynsz najmu za 1m powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

1. położenie budynku,
2. położenie lokalu w budynku,
3. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
4. ogólny stan techniczny budynku.

Wójt Gminy ustala miesięczne stawki bazowe za 1m² powierzchni użytkowej lokali oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki. Stawki bazowe ustala się odrębnie dla lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.

Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawki bazowe:

1. Obniżające stawkę bazową:
 - a) mieszkanie w budynku, który ze względu na zły stan techniczny decyzją wydaną w trybie obowiązujących przepisów jest przeznaczony do rozbiórki,
 - b) mieszkanie na pierwszej i ostatniej kondygnacji znajdujące się w budynku posiadającym więcej niż dwie kondygnacje.
2. Podwyższające stawkę bazową za wyposażenie mieszkania w:
 - a) wc,
 - b) łazienkę,
 - c) centralne ogrzewanie,
 - d) centralną ciepłą wodę.

Przez w.c. rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej

i spłuczki; dotyczy również w.c. przynależnego do lokalu położonego poza lokalem.

Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo - kanalizacyjne umożliwiające podłączenie wanny lub brodzika.

Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczaną z ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych).

Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów (czynników) z tym, że obniżenie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 50% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą, a podwyższenie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 90%.

III. Miesięczne stawki bazowe czynszu za lokale socjalne za 1m² powierzchni użytkowej nie mogą przekraczać 40% bazowych stawek czynszu za pozostałe lokale. Jeżeli w wyniku uwzględnienia wszystkich występujących w lokalu socjalnym tytułów (czynników) czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej przekroczyłby połowę najniższego czynszu za 1m² powierzchni użytkowej za pozostałe lokale, to przyjmuje się czynsz za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego w wysokości połowy najniższego czynszu za 1m² powierzchni użytkowej za pozostałe lokale.

Rozdział piąty

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

Obecnie wszystkimi lokalami, budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ciepiałów zarządza Wójt Gminy.

Z uwagi na występujące w mieszkaniowym zasobie lokale wchodzące w skład określonych nieruchomości, których właściciele tworzą wspólnoty mieszkaniowe dopuszcza się zarządzanie tymi lokalami przez inne uprawnione osoby i jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej w celu zapewnienia sprawnego zarządzania lokalami.

Decyzja w sprawie wyboru zarządcy (administratora) nieruchomości wspólnej należy zawsze do wspólnoty mieszkaniowej.

Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ciepiałów:

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy, jednostka organizacyjna, której Wójt Gminy tę funkcję powierzy.
2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.
3. Umowy najmu z osobami (najemcami) wskazanymi przez Wójta Gminy zawiera zarządca.
4. Wójt Gminy lub zarządca, któremu zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

powierzono, powinien współdziałać z przedstawicielami najemców w szczególności w zakresie:

- przebudowy pomieszczeń mieszkalnych albo rozbudowy bądź nadbudowy budynku,
- zagospodarowania terenów wokół budynków,
- wykonywania różnych prac z udziałem najemców.

Zarządca mieszkaniowego zasobu gminy ustala regulamin porządku domowego.

Rozdział szósty

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz dochodu uzyskiwanego z tytułu najmu lokali użytkowych.

Z budżetu gminy mogą być również finansowane remonty „kapitałne” prowadzące co najmniej do odtworzenia wartości użytkowej poszczególnych elementów budynków, lokali.

Rozdział siódmy

Wysokość wydatków w kolejnych latach

Wysokość wydatków w poszczególnych latach 2017 - 2022 na eksploatację oraz remonty i modernizacje budynków stanowiących w 100% własność gminy przewiduje się w miarę posiadanych środków.

Wysokość zaliczek w tym na fundusz remontowy ustalają w budynkach, w których występują lokale wyodrębnione (wykupione) właściciele lokali -wspólnoty mieszkaniowe - w drodze uchwały.

Zakłada się, że zaliczki te, a tym samym zakres robót, dla lokali z mieszkaniowego zasobu miasta pokrywane będą z czynszu.

Rozdział ósmy

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

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się również poprzez planowaną sprzedaż lokali położonych w budynkach, w których zgodnie z ustawą o własności lokali wyodrębniona jest część lokali (występują wspólnoty mieszkaniowe). Pierwszeństwo w nabyciu przysługuje jego najemcy.

Zbycie wszystkich lokali gminy w budynkach, szczególnie w tych, w których udział gminy jest niewielki pozwoli na pełne przyjęcie zarządzania przez wszystkich jego mieszkańców. Mieszkańcy będący jednocześnie właścicielami, będą bardziej zainteresowani niż najemcy utrzymaniem właściwego stanu budynku i jego otoczenia.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Waldemar Czaplą