

UCHWAŁA NR 129/XVIII/2020
RADY GMINY ROŚCISZEWO
z dnia 29 maja 2020 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Rościszewo na lata 2020-2025

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz 713) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 poz. 611) uchwała się, co następuje:

§ 1

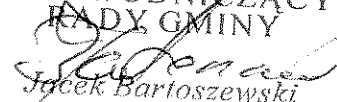
Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rościszewo na lata 2020- 2025" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rościszewo.

§ 3

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Jacek Bartoszewski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rościszewo na lata 2020 -2025

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rościszewo na lata 2020- 2025 zwanym w dalszej treści "Programem", określa podstawowe kierunki działania Gminy Rościszewo w gospodarce mieszkaniowej.

Rozdział 1

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

- §1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rościszewo według stanu na dzień 30 kwietnia 2020 r. stanowi 16 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 791,36 m², usytuowanych w 6 budynkach.
- §2. 1. Wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Rościszewo oraz wyposażenie lokali w instalacje i stan techniczny przedstawiono w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Rościszewo

Lp	Budynek	Adres	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Wyposażenie	Stan techniczny
1	Dom Nauczyciela	Łukomie 57	4	197,40	wodociąg, kan. lokalna (szambo), c. o., ciepła woda, łazienka	średni
2	Budynek po bibliotece	Łukomie 29	2	108,6	wodociąg, kan. lokalna (szambo), łazienka	średni
3	Budynek SPZOZ II piętro	Rościszewo, ul. Jana Pawła II 6	2	82,53	wodociąg, kanalizacja c. o., ciepła woda, łazienka	dobry
4	Budynek po posterunku policji	Rościszewo, Ul. Jana Pawła II 38	3	187,83	wodociąg, kanalizacja, łazienka	zły
5	Budynek po szkole	Rzeszotary Stara Wieś 9	4	167,00	wodociąg, kan. lokalna (szambo), łazienka w dwóch lokalach	średni
6	Budynek komunalny	Łukomie 56	1	48,00	wodociąg, kan. lokalna (szambo), łazienka	dobry
RAZEM			16	791,36		

2. W okresie objętym programem nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych.
3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w wodociąg z sieci, kanalizację, centralne ogrzewanie, ciepłą wodę.
4. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Rościszewo może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

Rozdział 2

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

§3. 1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rościszewo na lata 2020 – 2025 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- a. utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- b. ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- c. zapewnienia warunków umożliwiających korzystania z wody, energii elektrycznej, odprowadzenia ścieków;
- d. utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.

§4. Plan remontów uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia obiektów znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Rościszewo.

§5. Zakres prac uzależniony jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym, oraz środków pozyskanych przez Gminę Rościszewo.

§6. Zakres planowanych prac w latach 2020-2025 przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Zakres planowanych prac w latach 2020-2025

Lp	Rodzaj robót Miejscowość	Koszty szacunkowe w tys. zł	Realizacja w latach					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Remonty dachu w budynku „Dom Nauczyciela”, Łukomie 57	70		70				
2	Remont dachu w budynku „Budynek po posterunku policji” Rościszewo, ul. Jana Pawła II 38	90			90			
3	Wymiana instalacji elektrycznej w budynku :budynek po szkole” Rzeszotary Stara Wieś 9	30				15	15	
4	Termomodernizacja w budynku „Dom Nauczyciela”, Łukomie 57	50						50
RAZEM		240	0	70	90	15	15	50

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w latach 2020-2025

- §7. Przewidywana sprzedaż mieszkań zasobu mieszkaniowego Gminy Rościszewo uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
- §8. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa każdorazowo uchwała Rady Gminy Rościszewo.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- §9. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rościszewo ustalane są przez Wójta Gminy w oparciu o przepisy art. 7 i 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- §10. 1. Za stawkę bazową przyjmuje się wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku wyposażonym w instalację wodno – kanalizacyjną, instalację centralnego ogrzewania i instalację ciepłej wody, wyposażenie w łazienkę.
2. Stawki czynszu mogą być podwyższane raz w roku, co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.
- §11. 1. Z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową czynszu:
- a) Czynniki obniżające stawkę czynszu:
 - brak w lokalu instalacji wodociągowej – 20%
 - brak w lokalu instalacji kanalizacyjnej – 10 %
 - b) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:
 - instalacja centralnego ogrzewania – 10%
 - ciepła woda – 10%
 - łazienka – 10%
2. Czynniki mające wpływ na obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu ulegają sumowaniu.
- §12. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego, mającego wpływ na wysokość stawki czynszu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu podlega stosownemu obniżeniu.
- §13. Miesięczna wysokość czynszu za lokal stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz stawki czynszu ustalonej przez Wójta Gminy, uwzględniającej czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową.
- §14. W przypadku konieczności przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego, czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.
- §15. Dla najmu socjalnego lokali oraz pomieszczeń tymczasowych ustala się stawkę czynszu najmu w wysokości 50 % najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- §16. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym opłaty za energię elektryczną, wodę, kanalizację, wywóz nieczystości ciekłych.
- §17. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana w formie wypłaty dodatków mieszkaniowych, na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

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

- §18. 1. Zasady i sposób zarządzania lokalami i budynkami komunalnymi pozostają do dyspozycji Wójta Gminy Rościszewo z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z ustawy regulującej ochronę praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów kodeksu cywilnego.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy Rościszewo obejmują w szczególności:
- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalizację wykorzystania zasobu mieszkaniowego – wynajmowanie mieszkań;
 - remonty;
 - modernizację;
 - adaptację lokali;
 - pobieranie opłat z tytułu najmu; sprzedaż lokali mieszkalnych.
3. W latach 2019-2024 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2025

§19. Podstawowym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy Rościszewo są przede wszystkim dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz środki z budżetu Gminy Rościszewo.

Rozdział 7

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§20. W latach 2020 -2025 przewiduje się wydatki finansowe, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w następujących kwotach (tys. zł):

Tabela nr 3. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych oraz planowanych robót remontowych i modernizacyjnych

Lp	Wyszczególnienie	Lata					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	10	12	14	16	18	20
2.	Koszty remontów i modernizacji	0	0	0	15	15	0
3.	Koszty inwestycyjne	0	70	90	0	0	50
Razem:		10	82	104	31	33	70

Rozdział 8

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

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

1. prowadzenie remontów budynków i lokali, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w nie pogorszonym stanie;
2. sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;
3. prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych;
4. podjęcie działań zmierzających do sprzedaży lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Jacek Bartoszewski