

Uchwała Nr XXIV/227/2014
Rady Gminy Potworów
z dnia 28 marca 2014 r.
w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Potworów na lata 2014-2018”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami) 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Potworów uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Potworów na lata 2014-2018” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Potworów.

§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 4

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



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Potworowie
Bogdan Milczarski
Bogdan Milczarski

**„Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Potworów
na lata 2014-2018”**

Wstęp

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Potworów, zwany dalej „Programem” opracowany został na podstawie art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014r.poz.150 z późn.zm.).

Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Potworów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym na lata 2014– 2018.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Potworów w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Mieszkaniowy zasób Gminy Potworów, objęty programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Potworów także w budynkach pozostających w jej posiadaniu samoistnym. W zasobie komunalnym nie wyodrębniono lokali socjalnych.

Zasób mieszkaniowy Gminy oraz stan techniczny przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali	Stan techniczny
1	Grabowa 72	2	dobry
2	Długie 3	3	dostateczny
3	Mokrzec 44	2	dostateczny
4	Rduchów 50	3	dobry
5	Potworów ul. Starowiejska 47	5	zły

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach:

Liczba lokali na koniec roku				
2014	2015	2016	2017	2018
15	15	7	7	7

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

W celu poprawy stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędnym jest wykonanie szeregu prac remontowych m.in.

- remont instalacji elektrycznej,
- termomodernizacja ,
- zmiana pokrycia dachowego

Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2014-2018 przedstawia tabela:

2014	2015	2016	2017	2018
-	-	Wymiana stolarki okiennej budynku w Długiem	Termomodernizacja budynku w Mokrzczu	Wymiana pokrycia budynku w Rdzuchowie

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Gmina Potworów nosi się z zamiarem sprzedaży bądź wynajmu budynku w Długiem.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Stawki czynszu z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową ustala Wójt Gminy Potworów. W chwili obecnej w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Potworów obowiązują stawki ustalone Zarządzeniem Nr 81/04 Wójta Gminy Potworów z dnia 06.12.2004 roku w sprawie stawek czynszowych w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Potworów.

3. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

4. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

V. 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 .

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Gmina samodzielnie przy pomocy Urzędu Gminy Potworów.

2. Zarządzanie polega w szczególności na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym zgodnie z przeznaczeniem, poprzez m.in.:

- zawieranie i wypowiedanie umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- utrzymywanie budynków i lokali w należytym stanie technicznym,
- pobieranie czynszów i opłat za lokale,
- windykację zaległości czynszowych,

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach .

Gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy finansowana będzie z:

1. Wpływów czynszowych z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
2. Dotacji z budżetu gminy w którym będą planowane środki na gospodarkę mieszkaniową.
3. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki krajowe dostępne w ramach programu termomodernizacji oraz dotacje z budżetu państwa np. dedykowane na usuwanie następstw klęsk żywiołowych.

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

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018
Koszty eksploatacyjne	2000	2000	2000	2000	2000
Koszty remontów i modernizacji	-	-	50000	50000	40000
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-

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

W celu optymalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania programu podjęcie następujących działań:

- 1) weryfikację umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 2) sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz aktywna windykacja zaległości poprzez:
 - zawieranie ugód dotyczących spłaty zadłużenia najemcom zalegającym z zapłatą czynszu, którzy wystąpili z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań, rozkładanie na raty lub umarzanie zaległości ,

- wypowiedzenie umów najmu oraz kierowanie spraw o zapłatę na drogę postępowania sądowego , w przypadku ciągłego nieregulowania zobowiązań wobec Gminy,
 - zamianę dotychczasowej umowy najmu lokalu mieszkalnego na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem lokalu socjalnego, a standard zajmowanego lokalu mieszkalnego odpowiada standardowi lokalu socjalnego,
- W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się konieczności prowadzenia zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.