

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY SOŃSK NA LATA 2014-2020**

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:**

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego
3. Planowaną sprzedaż lokali
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
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, a także wydatki inwestycyjne.
8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.

**§ 2**

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

1. **ustawie** bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.)
2. **mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Sońsk.
3. **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Sońsk,
4. **lokalu socjalnym** - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania

ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,

**5. dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 966)

**6. powierzchni użytkowej lokalu** - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

## Rozdział II

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

#### § 3

1. Mieszkaniowy zasób Gminy wg stanu na dzień 19.09.2014 roku tworzy 28 lokali o łącznej powierzchni 1 432,91 m<sup>2</sup>, znajdujących się w 16 budynkach.

2. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydzielona została lokala socjalne.

*Tabela nr 1. Lokale socjalne wydzielone z mieszkaniowego zasobu gminy*

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Pow. użytkowa lokali [m <sup>2</sup> ]	Ilość lokali mieszkalnych	Stan techniczny
1	Ciemniewko	1	45,4 m <sup>2</sup>	1	słaby
2	Gąsocin	1	130,98 m <sup>2</sup>	3	dobry
3	Koźniewo Średnie 5	1	36,17 m <sup>2</sup>	1	słaby
4	Koźniewo Średnie 19	1	66,00 m <sup>2</sup>	1	słaby
5	Sarnowa Góra	1	43,0 m <sup>2</sup>	1	b. dobry
6	Spądoszyn	1	61,60 m <sup>2</sup>	1	słaby
7	Strusinek	1	241,67 m <sup>2</sup>	7	słaby
<b>Razem</b>		<b>7</b>	<b>624,82 m<sup>2</sup></b>	<b>15</b>	

3. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydzielona została lokala mieszkalne

*Tabela nr 2. Lokale wydzielone z mieszkaniowego zasobu gminy*

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Pow. użytkowa lokali [m <sup>2</sup> ]	Ilość lokali mieszkalnych	Stan techniczny
-----	-------------	----------------	--	---------------------------	-----------------

1	Gąsocin	1	122,50 m <sup>2</sup>	2	b. dobry
2	Gołotczyzna	1	52,40 m <sup>2</sup>	1	dobry
3	Sońsk ul. Ciechanowska 23	1	116,80 m <sup>2</sup>	2	b. dobry
4	Sońsk ul. Ciechanowska 21	1	81,39 m <sup>2</sup>	1	dobry
5	Sońsk ul. Ciechanowska 19	1	65,00 m <sup>2</sup>	1	b. dobry
6	Sońsk ul. Zacisze 1a	1	93,17 m <sup>2</sup>	2	słaby
7	Sońsk ul. Szkolna 4A	1	101,35 m <sup>2</sup>	1	dobry
8	Koźniewo Średnie	1	84,94 m <sup>2</sup>	1	słaby
9	Komory Błotne	1	90,64 m <sup>2</sup>	2	słaby
<b>Razem</b>		<b>9</b>	<b>808,09 m<sup>2</sup></b>	<b>13</b>	

### **Rozdział III**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego**

#### **§ 4**

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:
  - a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
  - b) zahamowanie pogarszania się stanu zasobu mieszkaniowego,
  - c) zahamowanie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego.
2. Analizując stan techniczny budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy należy stwierdzić, iż w okresie objętym niniejszym programem remontu bieżącego lub modernizacji będzie wymagała większość budynków.
3. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną zalecenia wynikające z okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.)
4. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego.
5. Do najpilniejszych robót remontowych należy:
  - a) remonty dachów,

- b) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- c) naprawa instalacji i urządzeń technicznych, niezbędnych do korzystania z podstawowego wyposażenia lokalu,
- d) naprawa i konserwacja elewacji.

**Rozdział IV**  
**Planowana sprzedaż lokali**  
**§ 5**

W latach 2014 – 2020 planuje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego w budynku w Gąsocinie, przy ul. Głównej 27 o powierzchni użytkowej 43,00 m<sup>2</sup>, 2 lokali mieszkalnych w Komorach Błotnych o powierzchni użytkowej 90,64 m<sup>2</sup>.

Dokładne zaplanowanie wielkości sprzedaży jest niemożliwe, ponieważ zależy ona od osób trzecich.

*Tabela nr 3. Lokale planowane do sprzedaży*

Lp.	Miejscowość	Ilość mieszkań	Stan prawny zajmowanych mieszkań	Przewidywane rozdysonowanie	Przewidywany rok sprzedaży
1	Gąsocin	1	najem	sprzedaż	2014 - 2020
2	Komory Błotne	2	najem	sprzedaż	

**Rozdział V**  
**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**  
**§ 6**

1. Zasady polityki czynszowej dotyczącej kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich zmiany w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoliłby zapewnić samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - a) za lokale mieszkalne,
  - b) za lokale socjalne,
3. Wysokość stawki bazowej czynszu najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Sońsk w drodze zarządzenia z uwzględnieniem zasad zawartych w niniejszym programie.
4. Czynsz najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających ich wartość użytkową.
5. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające stawki bazowe:

- a) położenie budynku,
  - b) położenie lokalu,
  - c) wyposażenie budynku w instalacje i urządzenia techniczne,
  - d) stan techniczny budynku.
6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
7. Do czynszu za lokale socjalne nie mają zastosowania czynniki podwyższające stawkę czynszu.

### § 7

1. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
2. Wynajmujący może podwyższyć czynsz za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3 – miesięcznego terminu wypowiedzenia.
3. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

### § 8

1. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:
  - a) zawarł umowę najmu lokali na czas nieoznaczony,
  - b) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.
2. Ustalony czynsz najmu w stosunku do najemców o niskich dochodach, których wysokość została określona w tabeli nr 4, może być obniżona zgodnie z tą tabelą.

*Tabela nr 4. Procentowe zastosowanie obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wynikające z wysokości dochodu*

Wysokość obniżki	Średni miesięczny dochód, w okresie 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego – ustalony w procentach w porównaniu do kwoty najniższej emerytury	
	Gospodarstwa wieloosobowe	Gospodarstwa jednoosobowe
20%	do 80% najniższej emerytury	do 100% najniższej emerytury
15%	powyżej 80% do 100% najniższej emerytury	powyżej 100% do 120% najniższej emerytury
10%	powyżej 100% do 120% najniższej emerytury	powyżej 120% do 150% najniższej emerytury

## **Rozdział VI**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

#### **§ 9**

1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa odrębna uchwała Rady Gminy.
2. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy będzie sprawowany bezpośrednio przez Wójta.

## **Rozdział VII**

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

#### **§ 10**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności dochody uzyskiwane z czynszu najmu lokali mieszkalnych.
2. Gospodarka mieszkaniowa może być dofinansowana z budżetu gminy w szczególności, gdy zachodzi konieczność wykonywania natychmiastowego nieplanowanego remontu.
3. Z uwagi na szybko postępującą degradację mieszkaniową zasobu gminy zachodzi pilna potrzeba przeznaczenia zwiększonych środków z budżetu gminy na remonty i modernizację najbardziej zdegradowanych budynków położonych w gminie Sońsk.

## **Rozdział VIII**

### **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**

#### **§ 11**

Gmina Sońsk nie ponosi kosztów bieżącej eksploatacji związanej z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy, koszty te ponoszą lokatorzy. Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy planuje się pokrywać z wpływów za czynsze najmu lokali mieszkalnych, użytkowych według szacunkowego planu remontów i modernizacji budynków.

## **Rozdział XIX**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki**

## **mieszkaniowym zasobem gminy**

### **§ 12**

1. Zasady polityki czynszowej założone w programie mają na celu utrzymanie stawek czynszu na poziomie gwarantującym pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobów.
2. Ważnym elementem polityki mieszkaniowej gminy pozostaje sprzedaż lokali mieszkalnych.
3. Weryfikacje umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza mieszkaniowym zasobem gminy – posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.
4. W sprawach nie ujętych w niniejszym programie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawne.

Przewodniczący Rady Gminy  
Krzysztof Niesłuchowski