

**UCHWAŁA NR XIX/92/2016  
RADY GMINY W SZELKOWIE**

z dnia 17 czerwca 2016 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szelków  
na lata 2016-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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 2014 r. poz. 150, z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szelków na lata 2016 – 2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szelków.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Dariusz Bartosiewicz**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SZEŁKÓW NA LATA 2016-2022**

### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

#### **§ 1.**

1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szelków na lata 2016 – 2022 zwanego dalej „Programem” jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.
2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:
  - 1) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym.
  - 2) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Szelków, zwaną dalej „Gminą”.

#### **§ 2.**

1. Uchwalony Program ustala się na kolejne lata działania 2016 - 2022.
2. Program zakresem swoim obejmuje:
  - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2016 – 2022 z podziałem na lokale komunalne i pozostałe lokale mieszkalne;
  - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2016 – 2022;
  - 3) planowaną sprzedaż budynków i lokali w latach 2016 – 2022;
  - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu 2016-2022;
  - 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2016 - 2022;
  - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016 – 2022;
  - 7) wysokość wydatków w latach 2016 – 2022, 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;
  - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **Rozdział II**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2016 – 2022 z podziałem na lokale komunalne i pozostałe lokale mieszkalne**

#### **§ 3.**

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale położone w budynkach będących w całości własnością gminy, w których nie występują wspólnoty mieszkaniowe.
2. W chwili obecnej nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez budowę nowych budynków lub wydzielenie mieszkań z istniejących budynków.
3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizację, łazienkę.
4. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach określa **Załącznik nr 1** i **Załącznik nr 3** do Programu.

## **Rozdział III**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2016 – 2022**

#### **§ 4.**

1. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali określa **Załącznik nr 4** do Programu.
2. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1, ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

## **Rozdział IV**

### **Planowana sprzedaż budynków i lokali w latach 2016 – 2022**

#### **§ 5.**

W latach 2016-2022 nie planuje się sprzedaży budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

## **Rozdział V**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu w latach 2016-2022**

#### **§ 6.**

1. Wysokość stawek czynszu w latach 2016-2022 będzie zależna od sytuacji gospodarczej oraz kształtowania się kosztów utrzymania lokali.
2. Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które docelowo zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.
3. Poziom wpływów finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków jak również zabezpieczać środki na ich remonty. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

4. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu zobowiązani są opłacać czynsz według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustalonych w drodze zarządzenia przez Wójta Gminy Szelków

5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, odbioru nieczystości stałych itp.

6. Wójt może na wniosek najemcy zastosować obniżki czynszu w sytuacji, gdy dochód miesięczny przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

1) 40% najniższej emerytury- obniżka o 10% należnego czynszu;

2) 30% najniższej emerytury- obniżka o 20% należnego czynszu.

## **Rozdział VI**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2016 - 2022**

#### **§ 7.**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza bezpośrednio Wójt.

2. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

## **Rozdział VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016 – 2022**

#### **§ 8.**

1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;

2) środki z budżetu Gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

1) fundusze Unii Europejskiej;

2) inne źródła finansowania.

3. Podział planowanych wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w budynkach i lokalach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty potrzebnych remontów określa **Załącznik nr 2** i **Załącznik nr 4** do Programu.

4. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty eksploatacji bieżącej i koszty remontów.

## **Rozdział VIII**

**Wysokość wydatków w latach 2016 – 2022, 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.**

### **§ 9.**

1. Wysokość wydatków w latach 2016 – 2022, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne przedstawia **Załącznik nr 2 i Załącznik nr 4** do Programu.
2. Gmina nie posiada nieruchomości wspólnych, których jest jednym ze współwłaścicieli.

## **Rozdział IX**

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

### **§ 10.**

1. Gmina nie przewiduje zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, bowiem będą prowadzone tylko remonty nie wymagające potrzeby zamian lokali.
2. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy to w szczególności:
  - 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów;
  - 2) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
  - 3) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
  - 4) weryfikacja sposobu użytkowania lokali poprzez:
    - a) ustalanie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego,
    - b) ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

## **Rozdział X**

### **Przepisy końcowe**

### **§ 11.**

W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Szelków przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szelków w latach 2016 – 2022”.

## Załącznik nr 1 do Programu

### Prognoza oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach\*

Lp.	Lokal / Adres	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	4 lokale mieszkalne w Domu Nauczyciela Stary Szelków 38 06-220 Stary Szelków	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny
2.	2 lokale mieszkalne w Ośrodku Zdrowia Stary Szelków 53 06-220 Stary Szelków	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny

Oprócz lokali mieszkalnych Gmina posiada niżej wymienione lokale użytkowe:

Lp.	Lokal / Adres	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Ośrodek Zdrowia przychodnia lekarska Stary Szelków 53 06-220 Stary Szelków	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny
2.	Lokal sklepowy Dzierżanowo 53 06-200 Maków Maz.	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny

#### \*Stan techniczny:

Dobry – nie wymagający napraw w obecnym stanie

Dostateczny – wymagający remontów bieżących

Niezadawalający - wymagający robót modernizacyjno - adaptacyjnych

**Załącznik nr 2 do Programu**

*Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych gminy w zł*

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	Razem wydatki
2016	2.500	0	2.500
2017	3.000	20.000	23.000
2018	3.000	40.000	43.000
2019	3.500	2.000	5.500
2020	3.500	0	3.500
2021	4.000	4.000	8.000
2022	4.000	0	4.000
Razem:	23.500	66.000	89.500

**Załącznik nr 3 do Programu**

*Zasoby mieszkaniowe gminy w 2016 roku*

Lp.	Lokal / Adres	Nr lokalu	Lokale mieszkaniowe zajęte	Lokale mieszkaniowe wolne	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Wyposażenie lokali	Rodzaj budynku	Planowana sprzedaż
1.	Dom Nauczyciela Stary Szelków 38 06-220 Stary Szelków	38/1	-	X	36,88	-centralne ogrzewanie - sieć wodociągowa - sieć kanalizacyjna	Budynek mieszkalny	NIE
		38/2	X	-	48,16	-centralne ogrzewanie - sieć wodociągowa - sieć kanalizacyjna	Budynek mieszkalny	NIE
		38/3	X	-	36,88	-centralne ogrzewanie sieć wodociągowa - sieć kanalizacyjna	Budynek mieszkalny	NIE
		38/4	X	-	48,16	-centralne ogrzewanie - sieć wodociągowa - sieć kanalizacyjna	Budynek mieszkalny	NIE
<b>Razem:</b>			-	-	<b>170,08</b>	-	-	-
2.	Ośrodek Zdrowia Stary Szelków 53 06-220 Stary Szelków	-	X	-	61,86	-centralne ogrzewanie - sieć wodociągowa - sieć kanalizacyjna	Lokal mieszkalny	NIE
		-	X	-	61,86	-centralne ogrzewanie - sieć wodociągowa - sieć kanalizacyjna	Lokal mieszkalny	NIE
<b>Razem:</b>			-	-	<b>123,72</b>	-	-	-
3.	Ośrodek Zdrowia Stary Szelków 53 06-220 Stary Szelków	-	X	-	134,20	-centralne ogrzewanie - sieć wodociągowa - sieć kanalizacyjna	Przychodnia lekarska	NIE
<b>Razem:</b>			-	-	<b>134,20</b>	-	-	-
4.	Dzierżanowo 53 06-200 Maków Maz.	-	X	-	34,00	- sieć wodociągowa	Lokal sklepowy	NIE
<b>Razem:</b>			-	-	<b>34,00</b>	-	-	-



**Załącznik nr 4 do Programu**

*Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych i wielkości środków przeznaczonych w latach 2016 - 2022*

<b>Lp.</b>	<b>Lokal/Adres</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
1.	Dom Nauczyciela Stary Szelków 38 06-220 Stary Szelków	-	- remont elewacji zew. 20.000 zł	-	-wymia na drzwi zewnątrz nych 2.000 zł	-	-remont klatki schodow ej 4.000 zł	-
2.	Ośrodek Zdrowia Stary Szelków 53 06-220 Stary Szelków	-	-	-remont elewacji zew. 40.000 zł	-	-	-	-
3.	Dzierżanowo 53 06-200 Maków Maz.	-	-	-	-	-	-	-