

**UCHWAŁA NR XX/98/2016
RADY GMINY W SZELKOWIE**

z dnia 27 lipca 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.) uchwala 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. Traci moc 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 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r. poz. 5755).

§ 4. 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. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizację, łazienkę. Wykaz lokali zamieszony został w **tabeli nr 1**.

Tabela nr 1

Lp.	Lokal / Adres	Nr lokalu	Lokale mieszkaniowe zajęte	Lokale mieszkaniowe wolne	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie lokali	Stan techniczny*	Planowana sprzedaż
1.	Dom Nauczyciela Stary Szelków 38 06-220 Stary Szelków	38/1	-	X	36,88	-centralne ogrzewanie - sieć wodociągowa - sieć kanalizacyjna	Dostateczny	NIE
		38/2	X	-	48,16	-centralne ogrzewanie - sieć wodociągowa - sieć kanalizacyjna	Dostateczny	NIE
		38/3	X	-	36,88	-centralne ogrzewanie sieć wodociągowa - sieć kanalizacyjna	Dostateczny	NIE
		38/4	X	-	48,16	-centralne ogrzewanie - sieć wodociągowa - sieć kanalizacyjna	Dostateczny	NIE
Razem:			-	-	170,08	-	-	-
2.	Ośrodek Zdrowia Stary Szelków 53 06-220 Stary Szelków	53/1	X	-	61,86	-centralne ogrzewanie - sieć wodociągowa - sieć kanalizacyjna	Dostateczny	NIE
		53/2	X	-	61,86	-centralne ogrzewanie - sieć wodociągowa - sieć kanalizacyjna	Dostateczny	NIE
Razem:			-	-	123,72	-	-	-

***Stan techniczny:**

Dobry – nie wymagający napraw w obecnym stanie

Dostateczny – wymagający remontów bieżących

Niezadawalający - wymagający robót modernizacyjno - adaptacyjnych

3. W chwili obecnej nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez budowę nowych budynków lub wydzielenie mieszkań z istniejących budynków.

4. Z mieszkaniowego zasobu gminy nie wydziela się lokali socjalnych.

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 **tabela nr 2**.

Tabela nr 2

Lp.	Lokal/Adres	Koszty bieżącej eksploatacji*/ koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków						
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Dom Nauczyciela Stary Szelków 38 06-220 Stary Szelków	1.500 zł*	1.500 zł*/ remont elewacji zew. 20.000 zł	2.000 zł*	2.500 zł*/ wymiana drzwi zewnątrzny ch 2.000 zł	2.500 zł*	3.000 zł*/ remont klatki schodowej 4.000 zł	3.000 zł*
2.	Ośrodek Zdrowia Stary Szelków 53 06-220 Stary Szelków	1.000 zł*	1.000 zł*	1.000 zł*/ remont elewacji zew. 40.000 zł	1.000 zł*	1.000 zł*	1.000 zł*	1.000 zł*
Razem:		2.500 zł	22.500 zł	43.000 zł	5.500 zł	3.500 zł	8.000 zł	4.000 zł

* Koszty bieżącej eksploatacji

2. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1, ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

3. Źródłem finansowania bieżących konserwacji w latach obowiązywania programu, będą środki finansowe budżetu gminy pochodzące z opłat z tytułu czynszu najmu lokali. Wydatki wynikające z zarządzania mieszkaniowym zasobem tj. remonty lokali, modernizacja budynków powinny być pokrywane z wpływów z czynszu lub z innych środków budżetowych gminy.

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. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązani są opłacać czynsz według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustalonych w drodze zarządzenia przez Wójta Gminy Szelków.
2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, odbioru nieczystości stałych itp.
3. Stawkę czynszu Wójt Gminy Szelków może podwyższyć nie częściej niż raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.
4. Określając stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych Wójt Gminy Szelków uwzględnia czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali.
5. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni lokalu ustala się z uwzględnieniem następujących czynników, które będą podwyższały bazową stawkę czynszu:
 - a) wodociąg w lokalu – zwyżka 10%;
 - b) kanalizacja w lokalu – zwyżka 10 %;
 - c) centralne ogrzewanie w lokalu – zwyżka 10%;
 - d) centralna ciepła woda w lokalu – zwyżka 10 %.
6. W stosunku do najemców o niskich dochodach Wójt Gminy Szelków stosuje obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek.
7. Wysokość czynszu naliczonego według obowiązujących stawek obniża się o 15% w przypadku, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% kwoty najniższej w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
8. Obniżkę czynszu najemcy udziela Wójt Gminy Szelków na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.

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. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowią własność Gminy.
2. Decyzje w sprawie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmuje Wójt Gminy Szelków.
3. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
4. W Urzędzie Gminy w Szelkowie prowadzona będzie ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługa finansowa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokumentacja związana z pracami remontowo – budowlanymi.

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) kredyty i pożyczki na prace termomodernizacyjne;
 - 2) kredyty na remonty budynków;
 - 3) dotacje celowe z budżetu państwa.

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 **tabela nr 2**.
2. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się wydatków na budowę lub przebudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.
3. 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.

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”.