

Załącznik nr 1

do Uchwały nr XXIV/141/2017

Rady Gminy w Szreńsku

z dnia 23 listopada 2017 roku

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Szreńsk na lata 2018 – 2022**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szreńsk na lata 2018 – 2022 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej;
- 5) zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków przeznaczonych na remonty i modernizację budynków i lokali w kolejnych latach;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 2

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Szreńsk, stan na dzień 01.10.2017 r.

1) Lokale mieszkalne:

Lp	Adres budynku	Ilość lokali	Łączna powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Ługi 12, 06-550 Szreńsk (budynek po byłej szkole)	1	54,80 m ²
2.	Liberadz 18, 06-550 Szreńsk (w budynku po nieistniejącej Gromadzkiej Radzie Narodowej - GRN)	3	147,00 m ²
3.	ul. Biezuńska 12, 06-550 Szreńsk (w budynku Ośrodka Zdrowia)	3	156,48 m ²
4.	Mostowo 58, 06-550 Szreńsk (budynek po byłej szkole)	2	103,75 m ²

2) Lokale socjalne:

Lp	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	ul. Żuromińska 3, 06-550 Szreńsk (budynek po nieistniejącym Zakładzie Budownictwa Wiejskiego - ZBW)	2	23,42 m ²
2.	Mostowo 58, 06-550 Szreńsk (budynek po byłej szkole)	2	36,10 m ²

2. W latach 2018 – 2022 planuje się zwiększenie zasobów mieszkaniowych Gminy Szreńsk o 6 lokali:

a) 3 lokale mieszkalne w budynku po byłej szkole w Mostowie – Mostowo 58, 06-550 Szreńsk,

b) 3 lokale mieszkalne w budynku po byłej szkole w Bielawach – Bielawy 35, 06-550 Szreńsk.

3. Budynek zarządzane przez Gminę Szreńsk to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie. Z tego względu są one w różnym stopniu wyeksploatowane i w różnym stopniu wymagają remontów.

Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić

utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Szreńsk na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- a) sprawną instalację elektryczną,
- b) sprawną instalację gazową,
- c) sprawną instalację odgromową,
- d) sprawną instalację wodno – kanalizacyjną,
- e) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- f) szczelność pokrycia dachowego,
- g) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w powyższym zakresie.

Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

Dokonywane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji lokali

§ 3

1. W latach 2018 – 2022 planuje się dokonać remontu budynku w miejscowości Mostowo (budynek po byłej szkole) oraz w miejscowości Bielawy (budynek po byłej szkole).
2. Wykonywane będą bieżące, drobne prace remontowe w budynkach.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 4

Nie planuje się sprzedaży zasobów mieszkaniowych Gminy Szreńsk.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej

§ 5

1. Polityka czynszowa Gminy Szreńsk powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2018 – 2022, które powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnić pozyskiwanie środków na remonty.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu oraz ogólny stan techniczny budynku.
3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Szreńsk w drodze zarządzenia na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) oraz niniejszej uchwały.
4. Podwyżki czynszu nie mogą nastąpić częściej niż co 12 miesięcy.
5. Wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat dokonuje się na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
6. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za użytkowanie lokalu następuje w formie pisemnej.
7. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:
 - 1) o 10% w przypadku wyposażenia mieszkania w centralne ogrzewanie,
 - 2) o 10% w przypadku wyposażenia mieszkania w urządzenia kanalizacyjne,
 - 3) o 10% w przypadku dobrego stanu budynku,
 - 4) o 10% ze względu na położenie mieszkania w miejscowości Szreńsk.
8. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:
 - 1) o 10% w przypadku braku wyposażenia mieszkania w centralne ogrzewanie,
 - 2) o 10% w przypadku braku wyposażenia mieszkania w urządzenia kanalizacyjne,
 - 3) o 10% w przypadku braku wody w mieszkaniu,
 - 4) o 10% w przypadku złego stanu budynku,
 - 5) o 10% ze względu na położenie mieszkania poza miejscowością Szreńsk,
 - 6) o 5 % w przypadku położenia mieszkania na poddaszu budynku.
9. Podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników podwyższających lub obniżających.

10. Stawka podstawowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego stanowi 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
11. Obowiązuje wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego w drodze obwieszczenia przez Wojewodę Mazowieckiego w okresie co 6 miesięcy.
12. Najemcy lokali opłacają czynsz miesięczny z góry do 10 każdego miesiąca, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu.

Rozdział 6.

Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 6

1. Zasobem mieszkaniowym gminy będzie władał Wójt Gminy przy pomocy pracowników Urzędu Gminy.
2. Nie przewiduje się tworzenia wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy jednak nie wyklucza się powstania takiej formy istnienia współwłasności mieszkaniowych z udziałem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpłaty z czynszu za lokale mieszkalne i socjalne oraz środków z budżetu gminy.
2. Prognoza planowanych wpływów z tytułu czynszu za lokale mieszkalne i socjalne w latach 2018 – 2022 przedstawia się następująco:

Wpływy z tytułu czynszów	Planowane przychody w latach (w zł):				
	2018	2019	2020	2021	2022
za lokale mieszkalne	5 500,00	5 500,00	5 700,00	5 900,00	5 900,00
za lokale użytkowe	31 000,00	31 000,00	32 000,00	32 600,00	32 600,00
RAZEM	36 500,00	36 500,00	37 700,00	38 500,00	38 500,00

Rozdział 8.
**Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobów
mieszkaniowych gminy**

§ 8

1. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy składają się:
 - 1) koszty bieżącej eksploatacji:
 - a) usługi kominiarskie,
 - b) przeglądy instalacji elektrycznej i piorunochronnej,
 - c) okresowe kontrole kotłów,
 - d) ubezpieczenia budynków;
 - 2) koszty remontów bieżących i kapitalnych.
2. Prognoza planowanych wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2018 – 2022 przedstawia się następująco:

Wydatki z tytułu	Planowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach (w zł):				
	2018	2019	2020	2021	2022
koszty bieżącej konserwacji	1 100,00	1 000,00	1 300,00	1 500,00	1 700,00
Koszty remontów i modernizacji	55 000,00	100 000,00	151 500,00	151 000,00	190 500,00
RAZEM	56 100,00	101 000,00	152 800,00	152 500,00	192 200,00

3. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy powinny być bilansowane wpływami z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe. Ustalenie niskich stawek czynszu za lokale mieszkalne skutkuje niemożliwością pokrycia kosztów związanych z utrzymaniem budynków. Niedobór środków na ten cel musi być finansowany z innych źródeł. Potrzeby techniczne utrzymania budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogorszeniem stanu technicznego, wymagają zwiększonych nakładów finansowych.
4. Na zadania remontowo-modernizacyjne przewiduje się zaangażowanie następujących funduszy: budżet gminy, fundusze celowe, środki unijne, pozyskane kredyty.

Rozdział 9.
**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 9

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy

umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o mniejszym czynszu (standardzie).

2. W latach 2018 – 2022 planuje się adaptację na cele mieszkalne:
 - 1) pozostałych pomieszczeń w budynku po byłej szkole w Mostowie i utworzenie 3 lokali mieszkalnych;
 - 2) części budynku po byłej szkole w Bielawach utworzyć 3 lokale mieszkalne.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr inż. Ryszard Oprawa