

UCHWAŁA Nr 208/XXI/17
RADY GMINY CZERNICE BOROWE
z dnia 14 czerwca 2017 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czernice Borowe na lata 2017-2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, 1948 i z 2017 r. poz. 730 i 935) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Gminy Czernice Borowe uchwała, co następuje:

§1.

Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czernice Borowe na lata 2017-2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§3.

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

RADCA PRAWNY

Bożena Zembrowska

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Jacek Bartold

ZAŁĄCZNIK

do Uchwały Nr 208/XXI/17

Rady Gminy Czernice Borowe

z dnia 14 czerwca 2017 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
CZERNICE BOROWE NA LATA 2017-2022**

ROZDZIAŁ I

ZASADY OGÓLNE

§1. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Czernice Borowe w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

ROZDZIAŁ II

OBECNA WIELKOŚĆ MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CZERNICE BOROWE

§2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzy 16 lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Czernice Borowe :

Lokale mieszkalne			
Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa
Czernice Borowe – w budynku Ośrodka Zdrowia – 5 mieszkań:			
1.	Czernice Borowe, Chelchowskiego 2/1	1	70, 80 m ²
2.	Czernice Borowe, Chelchowskiego 2/2	1	69, 89 m ²

3.	Czernice Borowe, ul. Chelchowskiego 2/3	1	44, 59 m ²
4.	Czernice Borowe, ul. Chelchowskiego 2/4	1	44, 67 m ²
5.	Czernice Borowe, ul. Chelchowskiego 2/5	1	44, 87 m ²
Rostkowo - Dom Nauczyciela - 4 mieszkania:			
6.	Rostkowo 12	1	53, 93 m ²
7.	Rostkowo 12	1	34,00 m ²
8.	Rostkowo 12	1	15,53 m ²
9.	Rostkowo 12	1	38,29 m ²
Węgra - w budynku szkoły - 3 mieszkania:			
10	Szkoła w Węgrze, Węgra 26A/3	1	72, 00 m ²
11.	Szkoła w Węgrze, Węgra 26A/2	1	72, 00 m ²
12.	Szkoła w Węgrze, Węgra 26A/1	1	72, 00m ²
Kuskowo - 4 mieszkania:			
13.	Kuskowo 1	1	62, 71 m ²
14.	Kuskowo 6	1	62, 71 m ²
15.	Kuskowo 4 B/2	1	59, 99 m ²
16.	Kuskowo 6	1	51, 87 m ²

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 869,85 m²
3. Aktualnie Gmina Czernice Borowe posiada 1 lokal socjalny,
4. Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia się następująco :
 - stan 8 lokali można uznać jako dobry
 - stan 3 lokali można uznać jako średni
 - stan 5 lokali można uznać jako niezadowolający

ROZDZIAŁ III

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY CZERNICE BOROWE, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE – W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 3. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Czernice Borowe, ulegać będzie zmianie w wyniku adaptacji budynku na cele mieszkaniowe, w tym również na mieszkania socjalne.

2. W okresie 2019-2021 Gmina Czernice Borowe przewiduje adaptację budynku w Czernicach Borowych w wyniku której powstanie 5 mieszkań.

3. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę tj. na konserwację, remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.

4. Gmina Czernice Borowe w latach 2017-2022 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

5. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia się następująco:

Lata	Lokale socjalne		Lokale mieszkalne	
	Wielkość zasobów	Stan techniczny	Wielkość zasobów	Stan techniczny
2017	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian
2018	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian
2019	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian
2020	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian
2021	+ 1	dobry	+4	dobry
2022	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian

ROZDZIAŁ IV

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 4. 1. Potrzeby Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikają przede wszystkim z następujących przyczyn:

- 2) wzrastającej ilości rodzin oczekujących na mieszkania w tym również na mieszkania socjalne.
- 3) ograniczonego zasobu mieszkaniowego Gminy Czernice Borowe;
- 4) stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

2. Wzrastająca liczba rodzin oczekujących na mieszkania wywołuje potrzebę pozyskania dodatkowej ilości lokali mieszkalnych.

3. Prognozowana liczba rodzin oczekujących na mieszkanie każdego roku to ok. 3 rodzin.

4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali wskazuje konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około 20 % ogólnego zasobu.

5. W zakres prac remontowych wchodzi:

- 1) naprawa pokrycia dachu,
- 2) naprawa instalacji elektrycznej,
- 3) naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 4) naprawa systemów grzewczych,
- 5) wykonanie instalacji sanitarnych,
- 6) naprawa elewacji zewnętrznych.

7. Realizacja w poszczególnych latach planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym. Gmina Czernice Borowe dążyć będzie do utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie technicznie co najmniej nie pogorszonym.

8. Remonty i modernizacje częściowo będą wymagały przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

Plan remontów i modernizacji na lata 2017 -2022

Lp.	Zakres robót w poszczególnych latach	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Wymiana oraz remont dachu	12 000,00 zł Kuskowo					
2.	Wymiana drzwi zewnętrznych	800,00 zł Czernice Borowe					
3.	Malowanie pomieszczeń – klatka schodowa	600,00 zł Czernice Borowe					
4.	Remont kominów	2000,00 zł Czernice Borowe					
5.	Wymiana pokrycia dachowego		15000,00 zł Czernice Borowe				
6.	Wymiana pokrycia dachowego, malowanie pomieszczeń – klatka schodowa				20 000,00 zł Węgra		
7.	Modernizacja wielorodzinnego budynku komunalnego w Rostkowie. Prace będą obejmować między	300000,00 zł					

innymi: wykonanie dokumentacji technicznej, odnowienie klatki schodowej, remont dachu, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie elewacji, wymianę instalacji w ramach lokalnego programu rewitalizacji.	Rostkowo		
---	----------	--	--

ROZDZIAŁ V

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 5. Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, przewidywane znaczne potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach oraz rozszerzonym zakresie obowiązków gminy wynikający z ustawy o ochronie praw lokatorów nie planuje się ich sprzedaży.

§ 6. W przypadku zainteresowania lokatorów nabywaniem zajmowanych mieszkań na własność – należy rozważyć możliwość ich sprzedaży.

ROZDZIAŁ VI

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 7. 1. Stawki czynszu określone w oparciu o stawkę bazową, którą należy wyliczyć na podstawie kosztów bieżącego utrzymania lokali, potrzeb remontowych pozwalających na utrzymanie ich we właściwym stanie technicznym, zaopatrzenie w energię elektryczną, dostawę wody i odprowadzanie ścieków.

2. Przy ustaleniu stawek czynszu za lokale należy brać pod uwagę czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ogólny stan techniczny budynku.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

1) ogólny stan techniczny budynku poniżej przeciętnej – obniżenie 10 %

4. Ustala się następujące czynniki zwiększające stawkę czynszu za lokale mieszkalne:

1) dobry stan techniczny budynku- zwiększenie 10 %

2) wyposażenie lokalu w łazienkę, wc, wodę i kanalizację – zwiększenie 15 %,

3) wyposażenie lokalu tylko w wodę i kanalizację – zwiększenie 10 %

4) wyposażenie lokalu tylko w wodę – zwiększenie 5 %

5. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

6. Wysokość czynszu za lokale socjalne wynosić będzie 50 % stawki czynszu w lokalach mieszkalnych.

ROZDZIAŁ VII

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ZASOBU GMINY

§ 8. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzi Wójt Gminy Czernice Borowe przy pomocy Urzędu Gminy. W urzędzie prowadzi się ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje się niezbędnych prac remontowo - adaptacyjnych

ROZDZIAŁ VIII

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 9. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych Programem będą środki pieniężne:

- 1) środki przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata,
- 2) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 3) środki pozabudżetowe w tym środki z Unii Europejskiej.

ROZDZIAŁ IX

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

§ 10. Wysokość wydatków w latach 2017-2022 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, będą corocznie określone w budżecie gminy.

Rozdział VIII

Polityka gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernice Borowe

§ 11. 1. Prowadzenie działań zmierzających do utrzymywania lokali mieszkalnych należyтым stanie technicznym.

2. Pozyskiwanie nowych lokali w szczególności poprzez:

- a) nieodpłatne przejmowanie budynków, lokali i pomieszczeń od innych jednostek i osób,
- b) adaptacje budynków lub pomieszczeń w budynkach, będących własnością gminy z przeznaczeniem ich na lokale socjalne.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Jacek Bartoń
Jacek Bartoń