

**UCHWAŁA NR XIX/91/2016
RADY GMINY PIONKI**

z dnia 28 kwietnia 2016 r.

w sprawie w sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pionki na lata 2016 – 2021.

Na podstawie art. 20 ust 1, art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150), Rada Gminy Pionki uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pionki na lata 2016 – 2021 w brzmieniu określonym w Załączniku do niniejszej Uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pionki.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr IX/73/2011 Rady Gminy w Pionkach z dnia 21 czerwca 2011r. w sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pionki na lata 2011-2015.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Wojciech Wróbel

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIX/91/2016
Rady Gminy Pionki
z dnia 28 kwietnia 2016 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PIONKI NA LATA 2016 – 2021

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Niniejszy program opracowano na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150), zwanej dalej Ustawą.
2. Program obejmuje lata 2016 – 2021 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Pionki w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
3. Dla opracowania Programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego na dzień 31 marca 2016 r.

Rozdział 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Pionki

1. Zgodnie z Ustawą tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.
2. Gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.
3. Mieszkaniowy zasób Gminy Pionki objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy Pionki.
4. Aktualny zasób mieszkaniowy tworzy 6 lokali o łącznej powierzchni 326,1 m², w których zamieszkuje 13 osób.
5. Informację o położeniu, wielkości oraz stanie technicznym zasobu mieszkaniowego zawiera Załącznik nr 1 do niniejszego Programu.

Rozdział 3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Pionki

§ 1. Gmina ustala następujące kierunki polityki gminy w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi:

- a) podjęcie działań w celu powiększenia zasobów mieszkaniowych poprzez adaptację do celów mieszkaniowych zwolnionych, nie użytkowanych, lub wyłączonych z użytkowania jako mieszkalne pomieszczeń lub budynków będących własnością Gminy,
- b) dokonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania zasobów w dobrym stanie technicznym,
- c) pozyskiwanie innymi metodami w tym nabywanie odpłatnie.

Rozdział 4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków

1. W latach objętych niniejszym Programem planuje się rozwiązywanie problemu złego stanu budynków wynikającego z zaawansowanego wieku budynków, zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku środków na remonty kapitalne.

2. Analizę potrzeb remontowych przeprowadzono w oparciu o:

- zestawienie niezrealizowanych remontów z lat ubiegłych;
- zapisy bieżących protokołów przeglądów technicznych budynków i lokali;

- potrzeby zgłaszane przez mieszkańców;
- inne, w tym wyniki ekspertyz, zalecenia, nakazy.

3. Zestawienie potrzeb w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali, wynikające ze stanu technicznego zawiera Załącznik nr 2.

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

1. W latach 2016 – 2021 nie przewiduje się planowych działań zmierzających do prywatyzacji zasobu mieszkaniowego.

2. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Gmina Pionki będzie dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, przynajmniej w zakresie bieżącego utrzymania budynków. W tym celu planuje się coroczną weryfikację stawki bazowej czynszu.

2. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pionki ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników ją podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

- a) mieszkanie z instalacją wod. kan., w.c., łazienką, c.o., inst. gaz. 120 procent stawki bazowej
- b) mieszkanie z instalacją wod. kan., w.c., łazienką, c.o. bez inst. gaz. 110 procent stawki bazowej
- c) mieszkanie z instalacją wod. kan. w.c., łazienką, bez c.o. i inst. gaz. 90 procent stawki bazowej
- d) mieszkanie z instalacją wod. kan., w. c. 75 procent stawki bazowej
- e) mieszkanie bez instalacji wod. kan. 50 procent stawki bazowej.

4. Stawka czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenie wynosić będzie połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy Pionki.

5. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od Gminy Pionki, należy do kompetencji Wójta Gminy Pionki.

6. Najemca może się ubiegać o obniżkę czynszu z zastrzeżeniem pkt. 7 i 8 w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- a) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- b) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego - gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
- c) 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,
- d) stawka czynszu najmu za 1m² powierzchni lokalu została określona na poziomie co najmniej 1,50% wartości odtworzeniowej.

7. W sytuacji określonej w pkt. 6 gdy w gospodarstwie domowym najemcy, dochód nie przekracza wysokości 70% najniższej emerytury na 1 osobę uprawnioną do zajmowania lokalu mieszkalnego czynsz ulega obniżeniu o 30% stawki czynszu.

8. W sytuacji określonej w pkt. 6 gdy w gospodarstwie domowym najemcy dochód wynosi od 70% do 100% najniższej emerytury na 1 osobę uprawnioną, do zajmowania lokalu mieszkalnego czynsz ulega obniżeniu o 10% stawki czynszu.

9. Obniżka czynszu udzielana jest na wniosek najemcy, na okres dwunastu miesięcy.

10. W przypadku, gdy najemca nadal spełnia warunki określone w pkt. 6, 7,8 niniejszego Rozdziału wynajmujący może udzielić, na wniosek najemcy, obniżki czynszu na kolejny okres dwunastu miesięcy.

11. W sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez wnioskodawcę przedkładane, stosuje się przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 7.

Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy będzie polegać na podejmowaniu działań mających na celu:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej zasobu;
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu;
- utrzymywanie zasobu w stanie nie pogorszonym;
- uzasadnione inwestowanie w zasób.
- bieżące administrowanie zasobem;

2. Mieszkaniowy zasobem Gminy Pionki zarządza Wójt Gminy Pionki.

3. W ramach sprawowanego zarządu Wójt Gminy wykonuje w szczególności:

- prowadzenie całokształtu spraw związanych z wykonywaniem zadań wynajmującego, zawieranie i wykonywanie umów najmu lokali mieszkalnych, pobieranie czynszów oraz innych opłat związanych z wynajmem lokali;
- realizacja remontów kapitalnych i modernizacji, dokonywanie przeglądów budynków i mieszkań, analiza potrzeb remontowych i opracowywanie planu remontów, organizowanie i prowadzenie robót remontowo-budowlanych, realizacja i rozliczenie finansowe.

4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- dochody z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych,
- środki z budżetu gminy, w którym corocznie rezerwowane będą środki na gospodarkę mieszkaniową, w zależności od planowanych remontów i modernizacji w danym roku.

2. Przeprowadzona analiza wpływów z opłat czynszowych i wydatków na remonty w latach 2014 i 2015 wykazała, że:

- w 2014 r. osiągnięto wpływy z tytułu czynszów w wysokości 9 908,16 zł, na remonty i modernizacje wydano środki w wysokości 20 656,79 zł
- w 2015 r. osiągnięto wpływy z tytułu czynszów w wysokości 9 908,16 zł, na remonty i modernizacje wydano środki w wysokości 16 000 zł
- wpływy z czynszów w latach 2014 -2015 pokryły ok 54% kosztów remontów bieżących.

Rozdział 9.

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy.

1. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy składają się:

- koszty bieżącej eksploatacji i przeglądów technicznych budynków, wymaganych przepisami prawa;
- koszty remontów bieżących, konserwacji i usuwania awarii;
- koszty inwestycji, remontów kapitalnych, modernizacji;
- koszty zabezpieczenia budynków w razie zdarzeń losowych.

2. Koszty utrzymania zasobów nie będące kosztami inwestycyjnymi, na poziomie 12 000 zł – 15 000 zł docelowo powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale.

3. Wydatki inwestycyjne będą planowane corocznie w budżecie, w zależności od zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych Gminy.

Rozdział 10.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Gmina realizując opracowany program będzie przede wszystkim dążyła do efektywnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym, poprzez:

- systematyczną poprawę stanu technicznego budynków;
- racjonalizację polityki czynszowej.

2. W celu poprawienia realizacji zadania, polegającego na zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych, w miarę możliwości finansowych gmina będzie dążyła do zwiększenia istniejących zasobów mieszkaniowych poprzez adaptację pomieszczeń lub budynków będących własnością Gminy.

Załącznik Nr 1
do PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY PIONKI NA LATA 2016 – 2021

Lokale mieszkalne stanowiące zasób gminy

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali	Ilość izb	pow. w m2	przeznaczenie lokalu	wyposażenie techniczne - instalacje						opis stanu technicznego
						gaz	co	woda	kan	wc	łaz	
1	Czarna 5A	Lokal nr 1	1 + kuchnia	54,73	lokal socjalny	nie	piec kafłowy	sieć gminna		tak		Budynek wolnostojący, jedna kondygnacja podziemna i dwie nadziemne, murowany, kryty papą, występuje zawilgocenie piwnic, uszkodzenia elewacji, stan techniczny dobry
2		Lokal nr 2	2	40,7	mieszkalny - najem	nie	piec kafłowy	sieć gminna		tak		
3	Jedlnia 93	lokal nr 1	3+ kuchnia	67,7	mieszkalny - najem	tak	z bud. Szkoły	sieć gminna		tak		lokal w budynku Publicznego Zespołu Szkół w Jedlni, stan budynku i lokalu dobry
4	Poświętne 26	lokal nr 1	2 + kuchnia	55	mieszkalny - najem	tak	kocioł co/cwu	sieć gminna		tak		lokal mieszkalny w budynku komunalnym, stan budynku i lokalu dobry
5	Laski 68	lokal nr 1	3 + kuchnia	54	mieszkalny - najem	nie	c.o. z bud. PSP Laski	sieć gminna		tak		Budynek murowany wolnostojący parterowy, dach jednospadowy pokryty papą, częściowo podpiwniczony, stan dobry
		lokal nr 2	3 + kuchnia	54	mieszkalny - najem	nie	c.o. z bud. PSP Laski	sieć gminna		tak		
Razem powierzchnia w m2				326,13								

Załącznik Nr 2
do PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY PIONKI NA LATA 2016 – 2021

Zestawienie potrzeb w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali, wynikające ze stanu technicznego

Budynek	l.p.	Zakres prac	Planowany termin wykonania
Czarna 5A	1.	remont pieców kaflowych i kuchni lub zmiana sposobu ogrzewania	2016
	2.	remont instalacji elektrycznej w lok. nr 1	2016
	3.	osuszenie piwnicy	2017
	4.	remont opaski wokół budynku	2017
	5.	naprawa daszka na wejściem	2017
	6.	naprawa zniszczonych części elewacji	2019
Laski 68	1.	naprawa obróbek blacharskich i połączeń rynien	2017
Remonty budynków i lokali w kolejnych latach objętych Programem będą realizowane w zależności od zaistniałych potrzeb			