

UCHWAŁA Nr LIV/279/18
RADY GMINY LEONCIN
z dnia 21 marca 2018 roku

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leoncin na lata 2018 -2022

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 r. Nr 1875 ze zm.), 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 (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) Rada Gminy Leoncin uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leoncin na lata 2018 – 2022, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Arkadiusz Kiełbasiński

Uzasadnienie

do uchwały Nr LIV/279/18 Rady Gminy Leoncin z dnia 21 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leoncin na lata 2018 -2022

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest realizacją obowiązku wynikającego z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 21 ust.2 tej ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozowaną wielkość i stan techniczny zasobu,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania zasobem,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków przeznaczonych na remonty i modernizację budynków i lokali,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zgodnie z art. 4 ust.1 wyżej powołanej ustawy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Arkadiusz Kielbasiński

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LEONCIN NA LATA 2018– 2022

Postanowienia ogólne

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leoncin na lata 2018 – 2022 określa podstawowe założenia i wytyczne działania gminy mające na celu racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym. Wskazane kierunki działania są kontynuacją dotychczasowego sposobu i zasad zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy przyjętych w poprzednim programie obejmującym lata 2012 – 2017.

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Leoncin tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy znajdujące się w wolnostojących budynkach mieszkalnych, w budynkach szkół i w biurowcu Urzędu Gminy. Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 20 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 897,79 m² usytuowanych w 8 budynkach.
2. Mieszkaniowy zasób gminy według stanu na dzień 01 stycznia 2018 r. ilustruje poniższa tabela:

Lp.	Położenie budynku	Liczba lokali		Powierzchnia w m kw.
		mieszkalnych	socjalnych	
1	Wieś LEONCIN - budynek szkoły	2	-	95,74
2	Wieś LEONCIN – biurowiec Urzędu Gminy	2	-	73,06
3	Wieś NOWE GROCHALE - budynek szkoły	2	-	63,40
4	Wieś GÓRKI – budynek mieszkalny 67B	4	-	207,93
5	Wieś GÓRKI – budynek mieszkalny 67A	1	2	121,10
6	Wieś Michałów – budynek mieszkalny nr 2	2	-	96,70
7	Wieś Michałów – budynek mieszkalny nr 3	2	-	101,86
8	Wieś STARA DĄBROWA – budynek mieszkalny nr 17	3	-	138,00

3. Planowana wielkość mieszkaniowego zasobu w latach 2018 – 2022

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba lokali mieszkalnych	18	15	15	15	15
Liczba lokali socjalnych	2	2	2	2	2

4. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leoncin są wynajmowane na czas nieoznaczony, na czas zatrudnienia na terenie gminy, oraz jako mieszkania socjalne. Gmina nie posiada pomieszczeń tymczasowych.
5. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się i przeznaczają do wynajmowania:
 - 1) jako lokale socjalne:
 - lokale Nr 1 i Nr 3 w budynku mieszkalnym Górki 67A.
 - 2) jako lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy:
 - lokale znajdujące się w budynku szkoły w Nowych Grochalach
 - lokale w budynku szkoły w Leoncinie
 - lokale w biurówcu Urzędu Gminy
 - lokale w budynku mieszkalnym 67B przy szkole w Górkach
 - lokale w budynku mieszkalnym w Starej Dąbrowie
5. Lokale, z wyłączeniem lokali w budynkach szkół i w biurówcu Urzędu Gminy, nie wykorzystane w związku ze stosunkiem pracy dłużej niż przez okres 12 miesięcy, mogą być wynajmowane osobom, których nabycie tytułu prawnego do lokalu nie ma związku ze stosunkiem pracy.
6. Lokale w budynkach szkół i biurówcu Urzędu Gminy po opróżnieniu przez dotychczasowych najemców mogą być wyłączone z mieszkaniowego zasobu gminy i wykorzystane przez zarządzającego budynkiem na cele niemieszkalne.
7. Aktualnie na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy oczekuje 28 gospodarstw domowych. Wśród oczekujących nie ma osób z orzeczoną prawem do lokalu socjalnego.
8. Mieszkania znajdujące się w budynkach szkół i w biurówcu Urzędu Gminy są w dobrym stanie technicznym. Pozostałe lokale wymagają remontu.
9. W latach 2018–2022 gmina nie planuje budowy nowych budynków mieszkalnych.

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego

1. W celu utrzymania mieszkaniowego zasobu w niepogorszonym stanie technicznym planuje się systematyczne wykonywanie prac remontowych i modernizacyjnych. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w budżecie gminy na dany rok. Do najpilniejszych robót remontowych należy: docieplenie budynków, remonty dachów, wymiana stolarki okiennej, wymiana instalacji elektrycznej. Potrzeby remontowe i modernizacyjne w budynkach są ustalane na podstawie wykonywanych przeglądów technicznych i zgłoszeń lokatorów.
2. W wyniku przeprowadzonej analizy stanu technicznego budynków i lokali w mieszkaniowym zasobie gminy, w latach 2018 – 2022 planuje się wykonanie następujących remontów i modernizacji:
 - w roku 2018 w budynku mieszkalnym Górki 67A – docieplenie budynku, naprawa dachu, w budynku mieszkalnym Michałów 3 - wymiana instalacji elektrycznej w lokalu o pow.61,86 m²,

- w roku 2019 -2020 w budynkach mieszkalnych: Górki 67A , Górki 67B – wymiana okien,
 - w roku 2021 w budynku mieszkalnym Górki 67B – remont dachu,
 - w roku 2022 w budynku mieszkalnym Michałów 3 – wymiana pokrycia dachowego.
3. Wpływy z czynszów stanowią główne źródło finansowania i utrzymania budynków.
Przeznacza się je na:
- finansowanie prac remontowych - 80 % ich wysokości,
 - koszty bieżącej eksploatacji – 20 % wpływów.

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali

1. Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach szkół i biurowcu Urzędu Gminy.
2. Mieszkaniowy zasób gminy w roku 2018 zmniejszy się o trzy lokale w związku z planowanym wykonaniem wyroku Sądu zobowiązującym gminę do oddaniem w użytkowanie wieczyste zabudowanej nieruchomości w Starej Dąbrowi na rzecz Związku Harcerstwa Polskiego.
3. W latach 2018 –2022w odniesieniu do pozostałych lokali nie planuje się sprzedaży.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów :
 - a) za lokale mieszkalne
 - b) za lokale socjalne
2. Dla celów ustalenia czynszów wprowadza się podział gminy na 2 strefy:
Strefa I obejmująca wsie: Leoncin i Michałów,
Strefa II - obejmująca pozostałe wsie. Czynsz w II strefie dla lokali o typowym standardzie obniża się o 15% w stosunku do I strefy.
Przez lokal mieszkalny o typowym standardzie rozumie się lokal z łazienką i wc, położony w budynku o dobrym stanie technicznym, wyposażony w instalacje: elektryczną, zimną wodę, kanalizację, centralne ogrzewanie.
3. Dla lokali odbiegających od standardu ustalone stawki czynszu za 1 m kw. powierzchni lokalu obniża się :
 - 1) o 10% dla lokali wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną i centralne ogrzewania etażowe,
 - 2) o 15% dla lokali wyposażonych w instalację wodno- kanalizacyjną, centralne ogrzewanie etażowe zainstalowane na koszt najemcy,
 - 3) o 10 % dla lokali z pełnym wyposażeniem położonych na strychu.
4. Wójt Gminy ustalając stawki czynszu uwzględni czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali.
5. Podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 12 miesięcy i wymaga co najmniej trzymiesięcznego wypowiedzenia. Jednorazowa podwyżka czynszu powinna wynosić nie mniej niż średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

5. Miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni lokalu socjalnego ustalana jest w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. W stosunku do najemców o niskich dochodach, czynsz naliczony według obowiązujących stawek może być okresowo obniżony, na wniosek najemcy, nie więcej niż o 30 %, w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy, ustalonego na podstawie przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu określa uchwała Rady Gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Najemcy o niskich dochodach niezależnie od możliwości korzystania z obniżki czynszu mogą korzystać z pomocy finansowej w formie wypłacanych przez gminę dodatków mieszkaniowych, na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
7. O obowiązku wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu i jej wysokości postanawia Wójt Gminy.

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa odrębna uchwała Rady Gminy.
2. Decyzje w sprawie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmuje Wójt Gminy.
3. W latach 2018 -2022 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
4. W Urzędzie Gminy prowadzona będzie ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługa finansowa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonywane będą niezbędne prace remontowe.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na koszty remontów i modernizacji oraz koszty bieżącej eksploatacji

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 są w szczególności dochody uzyskiwane z czynszów najmu lokali mieszkalnych, z czego 80% przeznaczają się na remonty i modernizacje, a 20% na bieżącą eksploatację.
2. Źródłem finansowania mogą być również:
 - 1/ kredyty i pożyczki na prace remontowo-modernizacyjne;
 - 2/ kredyty na remonty budynków;
 - 3/ dotacje celowe z budżetu państwa.
3. Prognozę wydatków na utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Leoncin na lata 2018 – 2022 przedstawia poniższa tabela

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów i modernizacji w zł
2018	8 500	40 000
2019	7 600	35 000
2020	7 600	30 000
2021	9 000	50 000
2022	9 000	40 000

ROZDZIAŁ VII

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

1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina realizuje nakreślone przez ustawę zadania głównie w oparciu o istniejący zasób mieszkaniowy.
2. W celu realizacji zadań, o których mowa w pkt 1, gmina będzie wynajmować także budynki mieszkalne i lokale należące do innych publicznych zasobów i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.
3. Lokale pozyskane w sposób określony w pkt 2, gmina udostępnia podnajemcom na zasadach ustalonych dla lokali z zasobu mieszkaniowego gminy. Pobierany od podnajemców czynsz może być ustalony w takiej wysokości, aby pokrywał ponoszone przez gminę koszty wynajmu lokalu.
4. Gmina stwarza warunki dla poprawy wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez:
 - umożliwienie najemcom zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - przeznaczenie lokali o obniżonym standardzie na lokale socjalne, po ewentualnym opróżnieniu ich przez dotychczasowych lokatorów,
 - podejmowanie działań zmierzających do zapewnienia pomieszczeń tymczasowych.
5. W okresie objętym programem nie przewiduje się potrzeby zapewnienia lokali zamiennych najemcom remontowanych budynków i lokali.

Przewodniczący Rady Gminy

Arkadiusz Kielbasiński