

**Uchwała Nr XXVI/178/13
RADY GMINY STERDYŃ
z dnia 27 grudnia 2013 r.**

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sterdyń na lata 2014 - 2018”.

Na podstawie 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sterdyń na lata 2014-2018” w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sterdyń.

§ 3

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

mgr inż. Adam Góral

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STERDYŃ na lata 2014-2018

I. Mieszkaniowy zasób gminy

1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią następujące lokale będące własnością gminy:
 - 1) budynek poszkolny w Kiełpińcu - 3 lokale
 - 2) budynek Ośrodka Zdrowia w Sterdyni - 2 lokale
 - 3) budynek poszkolny w Paderewku - 2 lokale
 - 4) budynek przy ul. Nadrzecznej w Lebedziach - 4 lokale
2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 369,88 m²
3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi 4 lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 80 m².
4. Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:
 - 5 lokali – stan dobry
 - 2 lokale – stan średni
 - 4 lokale – stan zadowalający

Lp	Położenie lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa	Liczba izb	Stan techniczny
1	Kiełpiniec (budynek poszkolny)	79	3	dobry
2	Kiełpiniec (budynek poszkolny)	49	3	dobry
3	Kiełpiniec (budynek poszkolny)	53	3	dobry
4	Sterdyń ul. Seroczyńska 1 (budynek Ośrodka Zdrowia)	55	4	dobry
5	Sterdyń ul. Seroczyńska 1 (budynek Ośrodka Zdrowia)	38,88	3	dobry
6	Paderewek (budynek poszkolny)	54	4	średni
7	Paderewek (budynek poszkolny)	41	2	średni

Lp	Położenie lokalu socjalnego	Powierzchnia użytkowa	Liczba izb	Stan techniczny
1	Lebiedzie, ul. Nadrzeczna	20	2	zadowalający
2	Lebiedzie, ul. Nadrzeczna	20	2	zadowalający
3	Lebiedzie, ul. Nadrzeczna	20	2	zadowalający
4	Lebiedzie, ul. Nadrzeczna	20	2	zadowalający

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- stan dobry – lokale w okresie objętym prognozą nie wymagają napraw
- stan średni – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić
- stan zadowalający – elementy konstrukcji są w średnim stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Sterdyń z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Sterdyń ulegać będzie zmianie w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych
2. Gmina Sterdyń w latach 2014-2018 nie przewiduje budowy nowych budynków mieszkalnych
3. Do lokali socjalnych zalicza się 4 lokale na ul. Nadrzecznej w Lebedziach. Stan techniczny budynku wymaga remontu i modernizacji – ocieplenia/oszalowania budynku z zewnątrz, wymiany okien i drzwi, wykonanie łazienki i wc.
4. W pozostałych lokalach mieszkalnych nie przewiduje się przeprowadzenia modernizacji oraz kapitalnych remontów w kolejnych latach, lecz bieżące naprawy i remonty wynikające w trakcie eksploatacji.
5. Gmina Sterdyń w latach 2014-2018 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków wskazuje na konieczność poprawy warunków w 4 lokalach socjalnych przy ul. Nadrzecznej w Lebedziach, a w szczególności:
 - oszalowanie/ocieplenie budynku
 - wymiana stolarki okiennej
 - wykonanie łazienki i wc
2. W latach 2014-2018 planuje się remont lokali mieszkalnych zgodnie z zestawieniem tabelarycznym w rozdziale VIII.
3. Realizacja remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym

IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W latach 2014-2018 będzie kontynuowana sprzedaż budynku poszkolnego w Kiełpińcu z 3 lokalami mieszkalnymi i budynku poszkolnego w Paderewku z 2 lokalami mieszkalnymi.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawki czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym zróżnicowane są ze względu na: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje i ich stan oraz ogólny stan techniczny budynku.
2. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt w drodze zarządzenia.
3. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, utrzymania zieleni, w tym koszty utrzymania czystości oraz opłaty za energię

cieplną i elektryczną zużytą w związku z eksploatacją pomieszczeń wspólnego użytkowania.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją lokalu opłat niezależnych od właściciela, a mianowicie: opłaty za dostawy do lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków i płynnych - w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

5. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające czynsz najmu:

1) czynniki podwyższające czynsz:

- a) lokal wyposażony w instalację wodną – 5%,
- b) lokal wyposażony w instalację wodną, instalację kanalizacyjną lub lokalne urządzenia kanalizacyjne (szamba) – 15%,
- c) lokal wyposażony w łazienkę lub łazienkę z WC – 5%,
- d) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie – 15 %;

2) czynniki obniżające czynsz:

- a) usytuowanie lokalu na poddaszu – 10%,
- b) lokal w budynku położonym poza miejscowością będącą siedzibą gminy – 5%,
- c) lokal w budynku będącym w ogólnym złym stanie technicznym wymagający remontu kapitalnego – 10%.

6. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 50 % najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Wójt może na wniosek najemcy zastosować obniżki czynszu w sytuacji, gdy dochód miesięczny przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 40 % najniższej emerytury – obniżka o 20 % należnego czynszu,
- 2) 30 % najniższej emerytury – obniżka o 30 % należnego. Czynszu.

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

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt.

2. Wójt może powierzyć zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy kierownikom jednostek organizacyjnych gminy.

3. W ramach sprawowanego zarządu i administracji zarządzający pobiera czynsz i inne opłaty związane z wynajmem lokali.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych programem będą środki pieniężne:

- 1) przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata,
- 2) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy – z czynszów za lokale mieszkalne,
- 3) inne środki np. pożyczki, dotacje.

VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji, koszty zarządu, wydatki inwestycyjne.

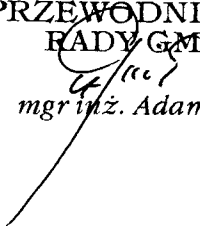
Lata objęte programem	Koszty w tys. zł				
	Razem				
	Bieżąca eksploatacja	Remonty bieżące	Modernizacje	Inwestycje	Razem
2014	-	2	-	-	2
2015	-	10	10	-	20
2016	-	10	-	-	10
2017	-	-	20	-	20
2018	-	10	-	-	10

IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem

Przewiduje się następujące działania zmierzające do poprawy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym:

- 1) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 2) poprawę warunków i standardu lokali,
- 3) kształtowania odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY


mgr inż. Adam Góral