

UCHWAŁA NR VIII/61/2019
RADY GMINY W SOLCU NAD WISŁĄ
z dnia 30 kwietnia 2019 roku

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Solec nad Wisłą na lata 2019 –2024

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 i poz. 1496) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Solec nad Wisłą na lata 2019 – 2024 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Solec nad Wisłą.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Tadeusz Szczerba

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY SOLEDC NAD WISŁĄ
NA LATA 2019 – 2024**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.**

§ 1. 1. Głównym celem przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Solec nad Wisłą na lata 2019 – 2024 jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie, należy przez to rozumieć Gminę Solec nad Wisłą;
- 2) ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 i poz. 1496);
- 3) programie, należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Solec nad Wisłą na lata 2019 – 2024;
- 4) budynku komunalnym, należy przez to rozumieć budynek mieszkalny pozostający w zarządzie Gminy;
- 5) remoncie, należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w lokalu lub w budynku, w wyniku których przywrócona zostanie pierwotna wartość użytkowa lub techniczna elementów budynku i wyposażenia;
- 6) modernizacji, należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu użytkowego i funkcjonalnego lokali oraz wyposażenie w nowe instalacje.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 2. 1. Prognozę wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Solec nad Wisłą przedstawiono w tabeli:

Lp.	Zasób mieszkaniowy miejscowość, nr porządkowy budynku	2019 rok		2020 rok		2021 rok		2022 rok		2023 rok		2024	
		wielkość	stan	wielkość	stan	wielkość	stan	wielkość	stan	wielkość	stan	wielkość	stan
1.	Ośrodek Zdrowia w Solcu nad Wisłą ul. Słoneczna 2	4 lokale	dobry	4 lokale	dobry	4 lokale	dobry	4 lokale	dobry	4 lokale	dobry	4 lokale	dobry
2.	Agronomówka Solec nad Wisłą ul. Rynek 13	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry
3.	Wodomistrzówka Solec nad Wisłą ul. Z. Loteckiego 7	4 lokale	dobry	4 lokale	dobry	4 lokale	dobry	4 lokale	dobry	4 lokale	dobry	4 lokale	dobry
4.	Agronomówka Woła Pawłowska 37	2 lokale	zły	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry
5.	Szkoła Podstawowa w Glinie 30	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry
6.	Szkoła Podstawowa w Solcu nad Wisłą ul. T. Kościuszki 20	1 lokal	dobry	1 lokal	dobry	1 lokal	dobry	1 lokal	dobry	1 lokal	dobry	1 lokal	dobry
7.	Budynek w Sadkowicach 57A	2 lokale	zły	2 lokale	zły	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry

2. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.
3. W okresie obowiązywania Programu nie planuje się sprzedaży lokali na rzecz najemców.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 3. 1. Stan techniczny budynków komunalnych wynika z powodu wieloletniego ich eksploataowania przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Część budynków wymaga przeprowadzenia remontów.

2. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, gdyż wiąże się to z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów, a tych gmina nie posiada.

3. W latach obowiązywania programu planuje się bieżące remonty i konserwację budynków i lokali znajdujących się w zasobach gminy w ramach uzyskanych środków finansowych z wpłat za czynsze oraz środków przewidzianych na ten cel w budżecie gminy.

4. Przy sporządzaniu planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy wykorzystywane zostają wyniki okresowych przeglądów budynków.

5. Plan remontów zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Zasób mieszkaniowy	Lata					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Ośrodek Zdrowia w Solcu nad Wisłą ul. Słoneczna 2	-	-	-	-	-	-
2.	Agronomówka Solec nad Wisłą ul. Rynek13	-	-	-	-	-	-
3.	Wodomistrzówka Solec nad Wisłą ul. Z. Łoteckiego 7	remont	-	-	-	-	-
4.	Agronomówka Wola Pawłowska 37	-	-	remont	-	-	-
5.	Szkoła Podstawowa w Glinie 30	-	-	-	-	-	-
6.	Szkoła Podstawowa w Solcu nad Wisłą ul. T. Kościuszki 20	-	-	-	-	-	-
7.	Budynek w Sadkowicach 57A	-	remont	-	remont	-	-

6. W okresie obowiązywania programu nie planuje się przeprowadzania modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali.

§ 4.

1. W latach 2019-2024 nie planuje się sprzedaży lokali komunalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

- § 5. 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt w drodze zarządzenia.
2. Najemca, oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię cieplną, dostawę wody z sieci wodociągowej, odbiór ścieków płynnych i odpadów komunalnych.
 3. Stawkę czynszu Wójt może podwyższyć nie częściej, niż raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ale nie więcej niż 25% stawki obowiązującej.
 4. W przypadku lokali mieszkalnych czynsz najmu i opłaty niezależne od właściciela płatne są z góry do dnia 10-go każdego miesiąca. Wpłaty należy dokonywać na rachunek wskazany przez wynajmującego.
 5. Określając stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych Wójt Gminy uwzględnia czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokali.
 6. Czynniki obniżającymi wartość użytkową lokalu jest:
 - 1) brak łazienki lub WC – obniżka o 10%;
 - 2) brak instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej – obniżka o 10%;
 - 3) brak centralnego ogrzewania – obniżka o 10%;
 - 4) zły stan techniczny - obniżka o 10%.
 7. Czynnikiem podwyższającym wartość użytkową lokalu jest bardzo dobry stan techniczny budynku - podwyżka o 10%.
 8. Przez powierzchnie użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoju, korytarza, łazienki, oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebą najemcy.
 9. Nie uważa się za powierzchnie użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.
 10. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 6.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy.
2. Nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 7.

Do obowiązku zarządcy należy:

- 1) zawarcie umowy najmu lokalu;
- 2) pobór należnych opłat;
- 3) egzekwowanie zaległych opłat;
- 4) występowanie do sądu z wnioskiem o eksmisję;

- 5) zapewnienie dostępu do wody pitnej;
- 6) zapewnienie możliwości ogrzewania lokali.

§ 8.

Opłaty z tytułu najmu lokali stanowią dochód budżetu gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019 – 2024.

§ 9.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019 – 2024 będą środki zabezpieczone w uchwale budżetowej, w tym w szczególności:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) inne dochody własne gminy.

2. Zapotrzebowanie na środki oraz wielkość tych środków z poszczególnych źródeł określą odrębne uchwały.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2019 – 2024, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 10.

1. Szacuje się, że wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2019-2024 kształtować się będą następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Lata					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Bieżące utrzymanie	2.000	2.500	2.500	3.000	3.000	4.000
2	Remonty bieżące	6.000	6.000	5.000	5.000	0.000	0.000

2. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się wydatków na budowę, modernizację lub przebudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się podejmowanie następujących działań:

- 1) weryfikacja umów najmu i ich wypowiedanie najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, poprzez posiadanie prawa do innego lokalu bądź nieruchomości (dotyczy także współmałżonka, osoby pozostającej faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą lub innych osób wspólnie z nim zamieszkujących;

- 2) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale;
 - 3) likwidacja dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów mieszkań komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu;
 - 4) w celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów;
 - 5) koncentracja działań Gminy na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym.
2. Realizacja planowanych prac remontowych nie będzie powodowała konieczności zapewnienia lokali zamiennych.
 3. W latach 2019-2024 nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
Tadeusz Szczerba

Uzasadnienie
do Uchwały Nr VIII/61/2019
Rady Gminy w Solcu nad Wisłą
z dnia 30 kwietnia 2019 r.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat. W związku z upływem obowiązywania uchwały Nr XXIX/163/2012 Rady Gminy Solec nad Wisłą z dnia 30 października 2012 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Solec nad Wisłą na lata 2012-2016, wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Tadeusz Szczerba