Uchwała Nr XLV/448/2018
Rady Gminy w Masłowie
z dnia 25 stycznia 2018 r.

w sprawie: „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Masłów na lata 2018-2022"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art.40 ust.1, art.42 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r. poz. 1875), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610 z późn. zm.) – Rada Gminy Masłów uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne.

§ 1.

Gmina Masłów tworzy warunki zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w oparciu o mieszkaniowy zasób gminy tworzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zwanej dalej „ustawą„.

§ 2.

Uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Masłów w latach 2018 – 2022 stanowiący prognozę planowanych działań.

Rozdział 2

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 3.

1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzą cztery budynki mieszkalne, w których wydzielonych jest siedem lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 399,58m².
2. Wykaz lokali, miejsce ich położenia, powierzchnia lokali, opis stanu technicznego określa załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 4.

1. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach określa załącznik Nr 2 do uchwały.
2. Gmina nie przewiduje budowy nowych budynków mieszkalnych w okresie objętym programem.
3. Zaspokojenie potrzeb osób oczekujących na lokale mieszkalne nastąpi poprzez działania polegające na zasiedlaniu lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców.

§ 5.

1. W zasobie mieszkaniowym gminy nie wydzielono lokali socjalnych z uwagi na braki w okresie substancji mieszkaniowej.
2. W okresie objętym programem przewiduje się zakup kontenera mieszkalnego z przeznaczeniem na lokale socjalne.

§ 6.

Ocena stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu będzie aktualizowana w formie okresowych przeglądów budynków i lokali dokonywanych przez podmioty zarządzające lokalami nie rzadziej niż jeden raz na rok kalendarzowy.

Rozdział 3

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

§ 7.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy ze względu na wiek i konstrukcję oraz stopień zużycia wymagają remontów głównie ze względu na:

   1) pękanie elementów elewacji spowodowane nierównomiernym osiadaniem fundamentów,
   2) brak izolacji poziomych i pionowych, wentylacji,
   3) nieszczelność pokryć dachowych, powodujących zawilgocenie ścian, stropów i podłóg,
   4) przemarzanie przegród budowlanych i zawilgocenia pomieszczeń.

2. Plan remontów budynków i lokali z podziałem na kolejne lata określa załącznik Nr 3 do uchwały.

3. Ustala się następujące priorytety zakresu prac remontowych wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia:

   1) remonty elewacyjne,
   2) remonty pieców i kominów,
   3) remonty pokryć dachowych ,
   4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
   5) roboty awaryjne i nieprzewidziane.

4. Nie planuje się modernizacji budynków istniejących wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy z uwagi na ich zły stan techniczny i niewspółmierność kosztów względem możliwych do osiągnięcia rezultatów.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§8.

1. Planuje się przeznaczyć do sprzedaży lokale mieszkalne znajdujące się w budynku „Domu Nauczyciela" w Mąchocicach Kapitulnych 166.
2. Wójt gminy podejmie czynności przygotowawcze związane ze sprzedażą lokali, o których mowa w ust.1, związane z inwentaryzacją budynku, wyodrębnieniem lokali, ustaleniem ich wartości oraz przedstawi wnioski Radzie Gminy celem podjęcia stosownych uchwał.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9.

Polityka czynszowa gminy będzie zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2018-2022, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz zapewnić środki na remonty.

§10.

Czynsz najmu za lokale w ramach zasobu mieszkaniowego będzie ustalany na podstawie stawek bazowych czynszu określonych przez Wójta Gminy zgodnie z przepisami ustawy z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokali.

§ 11.

Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokali:

1) lokal mieszkalny bez instalacji wodociągowej - obniżenie stawki czynszu o 10%
2) lokal mieszkalny bez instalacji kanalizacyjnej - obniżenie stawki czynszu o 10%
3) lokal bez instalacji C. O. – obniżenie stawki czynszu o 10%

§12.

Stawka czynszu za lokale socjalne może podlegać obniżeniu do 50% stawki czynszu przy uwzględnieniu standardu lokalu.

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.

§13.

Podmioty zarządzające lokalami z zasobu mieszkaniowego określa załącznik Nr 4 do uchwały.

§14.

Zarzadzanie zasobem będzie polegać na utrzymaniu zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym, poprzez zapewnienie bieżącej konserwacji i przeprowadzenie planowanych remontów.

§15.

Podmioty zarządzające lokalami monitorują i kontrolują sposób wykonywania przez najemców lokali obowiązków, wynikających z ustawy w zakresie utrzymywania lokali.

§16.

Podmioty zarządzające w zakresie podejmowanych przez najemców działań związanych z ulepszeniem lokali uwzględniają ich celowość i przydatność dla zachowania substancji zasobu mieszkaniowego w należytym stanie.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§17.

Finansowanie mieszkaniowego zasobu gminnego odbywać się będzie z niżej wymienionych źródeł:

1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
2) wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy,
3) wpływy za dzierżawę gruntów komunalnych,
4) dotacje i środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych,
5) środki z budżetu gminy w granicach kwot planowanych w uchwałach budżetowych.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach, 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.

§18.

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach, 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 określa załącznik Nr 5 do uchwały.

2. Przedstawione w załączniku do uchwały wielkości stanowią prognozę wydatków, wysokość konkretnych kwot będzie określona corocznie w uchwale budżetowej.

§19.

Podmioty zarządzające lokalami po przeprowadzeniu aktualizacji analizy potrzeb składają corocznie stosowne wnioski budżetowe z uzasadnieniem wysokości wnioskowanych kwot na wydatki związane z gospodarowanie zasobem w terminach przewidzianych w odrębnych przepisach.

Rozdział 9

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

§20.

Podmioty zarządzające lokalami są zobowiązane do monitorowania sposobu wykorzystywania lokali zgodnie z ich przeznaczeniem, wprowadzenia regulaminów korzystania z lokali, ustalania osób odpowiedzialnych za zniszczenia lub dewastacje i dochodzenia zwrotu kosztów z tego tytułu.

§21.

Wójt Gminy Masłów podejmie działania w zakresie poszukiwania lokali od innych właścicieli celem ich wynajęcia i dalszego podnajmu osobom o najniższych dochodach.

Rozdział 10

Postanowienia końcowe.

§22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Masłów oraz innym podmiotom zarządzającym

§23.

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

Przewodniczący Rady Gminy Masłów
/-/ Sylwester Wojtyna

Załącznik Nr 1 do uchwały

Wykaz lokali, miejsce położenia, powierzchnia lokali, opis stanu technicznego

ADRES	DOT. BUDYNKU	STAN TECHNICZNY	LICZBA LM	POWIERZCHNIA
1.	*2.*	*3.*	*4.*	*5.*
Wola Kopcowa, ul. Świętokrzyska 86	Część mieszkalna w budynku po byłej szkole podstawowej	Zły – kwalifikuje się do wyburzenia	1	*Pow. LM 45,03m²*
Mąchocice Kapitulne 66	Tzw. „Agronomówka”	Dobry	1	*Pow. LM 91,33m²* *(w tym poddasze)*
Mąchocice Kapitulne 166	„Dom Nauczyciela”	Dostateczny	4	Lok. Nr 1 – 42,69m² Pow. uż. LM - 40,13m² pow. przynależna: piwnica 2,56m² Lok. Nr 2 – 54,54m² Pow. uż. LM - 51,98m² pow. przynależna: piwnica 2,56m² Lok. Nr 3 – 40,47m² Pow. uż. LM - 38,91m² pow. przynależna: piwnica 2,56m² Lok. Nr 4 – 54,97m² Pow. uż. LM - 50,43m² pow. przynależna: piwnica 4,54m² *Pow. LM z piwnicami:* ***193,67m²***
Mąchocice Scholasteria 56A	Budynek Szkoły Podstawowej im. Stefana Żeromskiego	Dobry	1	*Pow. LM z piwnicą 69,55m²*

Załącznik Nr 2 do uchwały

Prognoza wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

WYSZCZEGÓLNIENIE	WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO W POSZCZEGÓLNYCH LATACH				
	2018	2019	2020	2021	2022
1.	*2.*				
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu Gminy	7	7	7	7	7
Lokale socjalne	0	0	0	0	0
Lokale w kontenerach	1	1	1	1	1

Załącznik Nr 3 do uchwały

Plan, rodzaj remontów lokali

RODZAJ REMONTÓW	PROCENTOWY PODZIAŁ PLANOWANYCH REMONTÓW W LATACH				
	2018	2019	2020	2021	2022
1.	*2.*				
Roboty elewacyjne	10 %	10 %	85 %	10 %	10 %
Remonty pieców i kominów	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
Pokrycia dachowe	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
Roboty awaryjne i nieprzewidziane	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %

Tabela przedstawia planowany procentowy udział poszczególnych rodzajów remontów w stosunku do ogólnej kwoty wydatków przeznaczonej w danym roku na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

Załącznik Nr 4 do uchwały

Podmioty zarządzające

ADRES	DOT. BUDYNKU	ZARZĄDZAJĄCY
1.	*2.*	*3.*
Wola Kopcowa, ul. Świętokrzyska 86	Budynek po byłej szkole podstawowej	Wójt Gminy Masłów
Mąchocice Kapitulne 66	Tzw. „Agronomówka”	Wójt Gminy Masłów
Mąchocice Kapitulne 167	„Dom Nauczyciela”	TRWAŁY ZARZĄD Dyrektor Szkoły Podstawowej w Mąchocicach Kapitulnych
Mąchocice Scholasteria 56A	Budynek Szkoły Podstawowej im. Stefana Żeromskiego	TRWAŁY ZARZĄD Dyrektor Szkoły Podstawowej im. Stefana Żeromskiego w Mąchocicach Scholasterii

Załącznik Nr 5 do uchwały

Wysokość planowanych wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów, kosztów zarządu i inwestycje

RODZAJ KOSZTÓW	KOSZTY *[zł]*				
	2018	2019	2020	2021	2022
1.	*2.*				
Koszty bieżącej eksploatacji *Zakup usług pozostałych*	25 000,00	1 500,00	2 000,00	1 500,00	2 500,00
Koszty remontów i modernizacji *Zakup usług remontowych*	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Koszty zarządu	W budżecie gminy nie wyodrębnia się kosztów zarządu				
Wydatki inwestycyjne	100 000,00	5 000,00	70 000,00	5 000,00	5 000,00

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XLV/448/2018 z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Masłów na lata 2018-2022”

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Masłów jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest zadaniem własnym gminy.
Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2018 – 2022 jest analiza stanu istniejącego i wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.
W odrębnej uchwale Rady Gminy na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy zostaną określone zasady wynajmowania lokali mieszkalnych.
Na podstawie zasad polityki czynszowej, zawartej w niniejszej uchwale, Wójt Gminy zgodnie z przepisami ustawy określi stawki czynszu najmu.
Uchwała stanowi akt prawa miejscowego w związku podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wejdzie w życie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy Masłów
/-/ Sylwester Wojtyna