

UCHWAŁA Nr V /33 /15
RADY GMINY CEGŁÓW
z dnia 26 lutego 2015 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Cegłów na lata 2015 – 2019.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz 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 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) Rada Gminy Cegłów uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Cegłów na lata 2015 - 2019 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cegłów.

§ 3.

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

Przewodniczący Rady Gminy

(-) Krzysztof Janicki

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksy cywilnego nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gmin. Gmina Cegłów dysponuje aktualnie zasobem składającym się z 6 lokali mieszkalnych. Projekt niniejszej uchwały został przygotowany w celu uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Cegłów na lata 2015 - 2019.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY CEGŁÓW NA LATA 2015 - 2019**

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
Gminy Cegłów w poszczególnych latach**

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cegłów wchodzi 5 lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy, zgodnie z poniższą tabelą:

Lp.	nr lokalu	Ilość izb	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Wyposażenie	Stan techniczny
Budynek mieszkalny przy Ośrodku Zdrowia w Cegłowie, Pl. Anny Jagiellonki 18					
1.	1	3	55,40	wod-kan, elektr. c.o., c.w.u.*	średni
2.	2	3	54,50	wod-kan, elektr. c.o., c.w.u.*	średni
Budynek użytkowo-mieszkalny w Cegłowie, Pl. Anny Jagiellonki 2					
3.	b/n	4	62	wod-kan., elektr.	zły
Budynek mieszkalny w Mieni, Mienia 96					
4.	4	2	36,23	wod-kan., elektr.,	zły
Budynek mieszkalny w Mieni, Mienia 96A					
5.	4	2	34,70	wod-kan., elektr.,	zły
Budynek mieszkalny w Mieni, Mienia 96B					
6.	7	2	23,80	wod-kan., elektr.	zły

* c.w.u. – ciepła woda użytkowa

2. Gmina Cegłów nie posiada lokali socjalnych w budynkach mieszkaniowych.
3. Nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu Gminy Cegłów poprzez budowę nowych mieszkań.
4. Nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu Gminy Cegłów poprzez przejmowanie lokali od innych podmiotów ani poprzez adaptacje pomieszczeń niemieszkalnych stanowiących własność Gminy Cegłów na mieszkania.
5. Wyposażenie poszczególnych lokali mieszkalnych w instalacje techniczne jest zgodne z powyższą tabelą..
6. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie się istniejącego zasobu mieszkaniowego.

7. Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach będzie się kształtować następująco:

Rok	2015	2016	2017	2018	2019
Powierzchnia lokali z zasobu na początku roku w m ²	266,63	204,63	180,83	109,90	109,90
w tym lokale socjalne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Planowana sprzedaż w m ²	62	23,80	70,93	0,00	0,00
Stan zasobu na koniec roku w m ²	204,63	180,83	109,90	109,93	109,90

Rozdział 2.

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

- Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2015 - 2019, jak i warunki zamieszkania w lokalach w miarę finansowych możliwości gminy będą ulegały stopniowej poprawie wskutek wykonania odpowiednio: docieplenia budynków, , robót dekarско-błacharskich. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących.
- Przewidywany koszt prac wymienionych w pkt 1 przedstawia się następująco:

Lp.	ZAKRES ROBÓT	2015	2016	2017	2018	2019	Razem
1	Roboty termo modernizacyjne (w tys. zł)	0	0	10	0	0	10
2	Wymiana oraz remonty dachów i ścian (w tys. zł)	0	50	0	0	0	50
3	Bieżące remonty (w tys. zł)	5	0	0	7	3	15
	Razem	5	50	10	7	3	75

Rozdział 3. Sprzedaż lokali

- Przewiduje się sprzedaż:
 - lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku użytkowo-mieszkalnym w Cegłowie przy pl. Anny Jagiellonki 2.
 - lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku mieszkalnym w Mieni 96
- Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Gminy.
- Nie przewiduje się nabywania lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są zobowiązani do uiszczania czynszu i innych opłat niezależnych od Wynajmującego, takich jak za energię elektryczną i ciepłą, za zimną wodę, ciepłą wodę użytkową oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.
2. Stawkę podstawową czynszu ustala Wójt Gminy Cegłów.
3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
4. Wójt Gminy może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.
5. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.
6. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia / podwyższenia stawki podstawowej:
 - 1) czynniki obniżające:
 - a) brak łazienki - obniżka o 30%,
 - b) brak łazienki i WC – obniżka o 50%
 - b) lokal bez wydzielonej kuchni - obniżka o 10%,
 - 2) czynniki podwyższające:
 - a) dla budynków położonych w miejscowości Cegłów o 10%
 - b) dla budynków wyposażonych w urządzenia wodno-kanalizacyjnych o 10%
 - c) dla budynków wyposażonych w centralne ogrzewanie o 10%,
 - d) dla budynków wyposażonych w ciepłą wodę użytkową o 10%
7. Obniżenie (podwyższenie) stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających), wymienionych w pkt. 6.
8. Ze względu na zły stan techniczny lokali mieszkalnych obniża się stawkę czynszu wyliczoną na podstawie pkt. 6 od 0 do 50% w zależności od stopnia zużycia lokalu:
 - a) stan dobry – 0%
 - b) stan średni – 20%
 - c) stan zły 50%
9. Czynsz za najem lokalu uiszczany jest przez Najemcę lokalu z góry do 10-go każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy lub na wskazany rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony umowy najmu ustaliły w umowie inne terminy i formę.

Rozdział 5.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Cegłów.
2. Wójt Gminy Cegłów może powierzyć zarząd nad lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu innym podmiotom na podstawie stosownej umowy.

Rozdział 6.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

1. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz ewentualne wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych. Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy i poprawy stanu budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, źródłem finansowania mogą być również:
 - a) kredyty i pożyczki na prace termomodernizacyjne,
 - b) kredyty na remonty budynków,
 - c) dotacje celowe z budżetu państwa,
 - d) środki z funduszy pomocowych.
2. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy przeznacza się w szczególności na:
 - a) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
 - b) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii,
 - c) wydatki inwestycyjne.
3. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Zakres	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł)	2	0,5	0,5	2	1
2.	Koszty remontów (w tys. zł)	0	0	5	4	0
3.	Wydatki inwestycyjne (w tys. zł)	0	50	50	0	0
	Razem	2	50,5	55,5	6	1

Rozdział 7.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.
2. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy przeznacza się dla najemców, którzy zajmują je na zasadach praw nabytych.
3. Gmina zaspakaja potrzeby mieszkań socjalnych dla osób ubogich poprzez zakup i postawienie na ich nieruchomości barakowozów. Gmina pośredniczy w działaniach przyłączenia barakowozów do energii elektrycznej.
4. W przypadku wystąpienia zdarzeń nagłych (pożar, wichura, katastrofa budowlana itp.) Gmina zaspakaja potrzeby mieszkaniowe poszkodowanych poprzez pośrednictwo w wynajmie lokalu mieszkalnego u osób fizycznych,
5. Osoby całkowicie bezdomne są umieszczane w schronisku dla bezdomnych prowadzonym przez inne podmioty. Gmina pokrywa koszty pobytu bezdomnego w schronisku lub partycypuje w kosztach pokrycia pobytu w zależności od sytuacji osobistej bezdomnego.

*Przewodniczący Rady Gminy
(-) Krzysztof Janicki*