

**Uchwała Nr II/12/2014
Rady Gminy Winnica
z dnia 5 grudnia 2014r**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Winnica
w latach 2014-2018**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r, poz. 594 ze zm.) oraz art.21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r.,poz. 150) uchwała się co następuje:

§1

Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Winnica w latach 2014-2018 stanowiący załącznik do uchwały,

§2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Winnica,

§3

Traci moc Uchwała Nr XLI/256/2014 Rady Gminy Winnica z dnia 15 września 2014r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Winnica w latach 2014-2019.

§4

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WINNICA W LATACH 2014-2018

Wieloletni programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Winnica został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2000r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r., poz. 150).

Wieloletni program mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynku i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali oraz budynków;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu;
- 8) działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Winnica.

Lp	Adres Budynku	Liczba lokali	Pow. lokali m ²	Wyposażenie w instalacje	Stan techniczny
1	Winnica, ul. Pułtуска 23 "Agronomówka"	2	99,92	Wodno-kanalizacyjne, ogrzewanie gazowe, energia elektryczna	dobry
2	Winnica, ul. Szkolna 6 (współwłasność ze Wspólnotą mieszkaniową)	3	94,80	Wodno-kanalizacyjne,ogrzewanie gazowe,energia elektryczna	b.dobry
3	Glinice Domaniewo 18	2	80,00	woda z sieci wodociągowej gminnej, szambo,energia elektryczna	dobry
4.	Mieszki Kuligi 16 A	1	72,50	woda z sieci wodociągowej gminnej, energia elektryczna , szambo	dobry

5.	Poniaty Wielkie 7A (współwłasność ze Wspólnota mieszkaniową)	1	48,15	woda z sieci wodociągowej gminnej, energia elektryczna, szambo	dobry
6.	Zbroszki 13E m2	1	69,30	wodno-kanalizacyjne, energia elektryczna	b. dobry
7.	Zbroszki 13A	2	59,09	wodno-kanalizacyjne, energia elektryczna	słaby
8.	Zbroszki 13B	9	403,33	wodno-kanalizacyjne, energia elektryczna	słaby
9.	Smogorzewo Włosciańskie 10	2	78,00	woda z sieci wodociągowej gminnej, szambo, energia elektryczna	b. słaby

Z zasobu mieszkaniowego wydzielą się 3 lokale socjalne:

Lp.	Adres budynku w którym znajdują się lokale socjalne	Liczba lokali	Powierzchnia Lokali m ²	Liczba Lokali Socjalnych	Wyposażenie w instalacje	Stan techniczny
1.	Zbroszki 13B	9	403,33 ogółem	3 lokale o pow. 136	wodno-kanalizacyjne, energia elektryczna	słaby

W budynkach znajduje się łącznie 23 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1.005,09m² w tym 3 lokale socjalne o pow. 136m².

W latach 2014-2018 nie planuje się zwiększenie lokali socjalnych. Nie planuje się również zwiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

W celu poprawy stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędne jest wykonanie szeregu prac remontowych m. in.

- remont pokrycia dachowego,
- przebudowa kominów dymowych i wentylacyjnych,
- wymiana stolarki okiennej,
- modernizacja instalacji elektrycznej,
- odnowienie elewacji.

Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2014-2018

Lp.	Adres budynku	Prace remontowe i modernizacyjne	Szacunkowy koszt w tys. zł	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Poniaty Wielkie 7A	wymiana pokrycia dachowego, orynnowanie, odnowienie elewacji	20,0	-	-	20,0	-	-

2.	Glinice Domaniewo 18	wymiana pokrycia dachowego, pomalowanie elewacji, remont kominów	20,0	-	5,0	10,0	5,0	-
3.	Smogorzewo Włociańskie 10	wymiana pokrycia dachowego, orynnowanie, remont podłóg, wymiana stolarki okiennej	25,0	-	10,0	5,0	-	10,0

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Planuje się sprzedaż 5 lokali w budynku wielorodzinnym 13B i 1 lokal nr 2 w budynku 13 E w Zbroszkach. Najemcom tych lokali przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu. Planuje się również zbyć w trybie przetargu ustnego nieograniczonego budynek w Mieszkach Kuligach 16 A o pow. 72,50m² powierzchni użytkowej.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Wpływy czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków i lokali, ale również zapewnić środki na remonty.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników;

- lokalizacja budynku
- stan techniczny budynku lub lokalu
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje
- ogólny stan budynku lub lokalu

3. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu lokali ustala Wójt Gminy Winnica w drodze zarządzenia. Stawka czynszu nie może przekraczać 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim.

4. Utrzymywanie stawki czynszu na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie obniżek czynszu.

5. Przyjmuje się stosowanie obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy na następujących zasadach:

- wysokości 10%- jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym ;
- w wysokości 5%- jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 101 % do 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 71% do 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

7. Wójt może zastosować obniżenie czynszu na wniosek zainteresowanego najemcy i złożeniu

przez niego deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

Wójt Gminy corocznie określi w projekcie budżetu gminy środki finansowe z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację, remonty budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.

Rozdział V

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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Winnica.
2. Wójt Gminy kierując się racjonalną gospodarką mieszkaniowym zasobem. Sprawując zarząd kieruje i prowadzi nadzór nad prawidłową gospodarką zasobami lokalowymi poprzez zawieranie umów najmu, stosowania stawek czynszu i ich obniżaniem, wydawanie zarządzeń. Współdziała z z najemcami w zakresie: zagospodarowania terenów wokół budynku, wykonania różnych drobnych prac remontowych.
3. Opłaty za ścieki i wodę pobiera Zakład Budżetowy Sp.z o.o w Winnicy na podstawie zawartych umów.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

W kolejnych latach obowiązywania Programu koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz środków własnych gminy.

Rozdział VII

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w tys. zł. w latach 2014-2018

Lp.	Wyszczególnienie	L a t a				
		2014	2015	2016	2017	2018
Wydatki ogółem poz. I + II		0	5,0	5,0	5,0	5,0
I	Koszty bieżącej eksploatacji	0	3,0	3,0	3,0	3,0
II	Koszty remontów w tym:	0	2,0	2,0	2,0	2,0
	- konserwacja bieżąca	0		1,0	1,0	
	- remonty	0	2,0	1,0	1,0	2,0

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Dokonywanie remontów substancji mieszkaniowej celem podniesienia stanu technicznego i standardu. Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych wg przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, po uprzednio podjętej uchwale przez Radę Gminy, która określi zasady zbywania lokali w tym z zastosowaniem pierwszeństwa w nabyciu lokalu przez najemcę.

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie prowadzenia remontów nie będzie wymagała lokali zamiennych, ponieważ roboty będą prowadzone etapami i w okresie sprzyjających warunków atmosferycznych.