

Uchwała Nr IV/27/2019
Rady Gminy Winnica
z dnia 25 lutego 2019r.
w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Winnica na lata 2019-2023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 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 2018r. poz. 1234 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Winnica na lata 2019-2023 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Winnica.

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

Przewodniczący Rady Gminy Winnica
/-/ Antoni Pieńkos

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Winnica na lata 2019-2023

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Winnica na lata 2019-2023 zwany dalej „Programem” określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Winnica, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Winnica według stanu na dzień 25 lutego 2019r. obejmuje 19 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 767,96 m², w tym 2 lokale socjalne.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Winnica określa poniższa tabela:

Lp.	Miejscowość	Pow. lokali w m ²	Lokal
I.	Glinice Wielkie „Dom Nauczyciela”	80 m²	
a)	Glinice Wielkie lok. nr 1	40 m ²	komunalny
b)	Glinice Wielkie lok. nr 2	40 m ²	komunalny
II.	Poniaty Wielkie	48,15	
a)	Poniaty Wielkie 7A	48,15	komunalny
III.	Smogorzewo Włościańskie 10	78 m²	
a)	Smogorzewo Włościańskie lok. nr 1	39 m ²	komunalny
b)	Smogorzewo Włościańskie lok. nr 2	39 m ²	komunalny
IV.	Winnica	194,72 m²	
1.	Winnica ul. Pułtуска 23 „Agronomówka”	99,92 m²	
a)	Winnica ul. Pułtуска 23 m. 1	47,27 m ²	komunalny
b)	Winnica ul. Pułtуска 23 m. 2	52,65 m ²	komunalny
2.	Winnica ul Szkolna 6	94,8 m²	
a)	Winnica ul Szkolna 6 m. 7	23,3m ²	komunalny
b)	Winnica ul Szkolna 6 m. 8	37,2 m ²	komunalny
c)	Winnica ul Szkolna 6 m. 15	34,3 m ²	komunalny
V.	Zbroszki	294,59 m²	
1.	Zbroszki 13A	59,09 m²	
a)	Zbroszki 13A m. 4	29,44 m ²	komunalny
b)	Zbroszki 13A m. 5	29,65 m ²	komunalny
2.	Zbroszki 13B	235,50 m²	
a)	Zbroszki 13B m. 1	33,0 m ²	komunalny
b)	Zbroszki 13B m. 2	33,0 m ²	komunalny
c)	Zbroszki 13B m. 4	33,0 m ²	socjalny
d)	Zbroszki 13B m. 5	67,0 m ²	socjalny
e)	Zbroszki 13B m. 6	33,00 m ²	komunalny
f)	Zbroszki 13B m. 9	36,50 m ²	komunalny
VI.	Mieszki-Kuligi	72,50 m²	
a)	Mieszki-Kuligi 16A	72,50 m ²	komunalny
Razem		Liczba lokali	m²
		komunalnych	socjalnych
		19	2
		17	767,96

3. Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy obrazuje tabela poniżej:

Lp.	Miejscowość	Wypożyczenie w instalacje:				Ocena stanu technicznego
		woda	Kanalizacja / szambo	Gaz	Inst. elektryczna	
1.	Glinice Wielkie lok. nr 1	+	+		+	średni
2.	Glinice Wielkie lok. nr 2	+	+		+	średni
3.	Poniaty Wielkie 7A	+	+		+	średni
4.	Smogorzewo Włociańskie 10 m. 1	+	+		+	słaby
5.	Smogorzewo Włociańskie 10 m. 2	+	+		+	słaby
6.	Winnica ul. Pułtуска 23 m. 1	+	+	+	+	dobry
7.	Winnica ul. Pułtуска 23 m. 2	+	+	+	+	dobry
8.	Winnica ul Szkolna 6 m. 7	+	+		+	dobry
9.	Winnica ul Szkolna 6 m. 8	+	+		+	dobry
10.	Winnica ul Szkolna 6 m. 15	+	+		+	dobry
11.	Zbroszki 13A m. 4	+	+		+	słaby
12.	Zbroszki 13A m. 5	+	+		+	słaby
13.	Zbroszki 13B m. 1	+	+		+	słaby
14.	Zbroszki 13B m. 2	+	+		+	słaby
15.	Zbroszki 13B m. 4	+	+		+	słaby
16.	Zbroszki 13B m. 5	+	+		+	słaby
17.	Zbroszki 13B m. 6	+	+		+	słaby
18.	Zbroszki 13B m. 9	+	+		+	słaby
19.	Mieszki-Kuligi 16A	+	+		+	słaby

§ 3. 1. Prognozę poziomu zasobu gminy przedstawia poniższa tabela:

Lp.	rok	Liczba lokali	
		ogółem	na sprzedaż
1.	2019	19	1
2.	2020	18	2
3.	2021	16	0
4.	2022	16	0
5.	2023	16	0

2. Stan istniejącego zasobu mieszkaniowego będzie ulegał zmniejszeniu w wyniku wykupu lokali przez najemców. Polityka mieszkaniowa Gminy Winnica winna zmierzać w kierunku prywatyzacji lokali komunalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Winnica.

Rozdział 3

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

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

2. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali przedstawia poniższa tabela:

Lp.	rok	ilość		rodzaj prac	
		budynków	lokali	remonty	modernizacje
1.	2019	1	w miarę potrzeb i możliwości	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacja budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich
2.	2020	1			
3.	2021	2			
4.	2022	2			
5.	2023	1			

§ 5. Remonty i modernizacje lokali wchodzących w skład zasobu gminy, mogą być wykonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta Gminy Winnica oraz ustaleniu zasad rozliczenia kosztów ponoszonych z tego tytułu.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. W okresie obowiązywania programu przewiduje się sprzedaż lokali w budynkach wielorodzinnych w m. Zbroszki. Najemcom tych lokali przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 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 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu lokali ustala Wójt Gminy Winnica w drodze zarządzenia. Stawka czynszu nie może przekraczać 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim.

4. Utrzymanie 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:

- wysokość 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 56% - 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.

6. 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.

7. 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 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2019-2023

§ 8. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Winnica.

2. Wójt Gminy kierując się racjonalną gospodarką mieszkaniowym zasobem sprawuje zarząd, kieruje i prowadzi nadzór nad prawidłową gospodarką zasobami lokalowymi poprzez zawieranie umów najmu, stosowanie stawek czynszu i ich obniżanie, wydawanie zarządzeń. Wójt współdziała z najemcami w zakresie: gospodarowania 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 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023

§ 9. 1. Za źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie eksploatacji, konserwacji i remontów przyjmuje się:

- 1) wpływy z czynszu najmu lokali;
- 2) środki wydzielone z budżetu gminy;
- 3) środki pochodzące ze sprzedaży lokali.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) środki z programów rządowych;
- 2) środki pozyskiwane z funduszy Unii Europejskiej.

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

§ 10. 1. Wydatki w kolejnych latach na koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy będą kształtowały się w zależności od możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania oraz ewentualnej sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

2. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i remonty bieżące odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

3. Zakładany podział wydatków przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Rok	Podział wydatków	
		koszty bieżącej eksploatacji w zł	koszty remontów w zł
1.	2019	24.000,00	10.000,00
2.	2020	24.000,00	10.000,00
3.	2021	24.000,00	10.000,00
4.	2022	24.000,00	10.000,00
5.	2023	24.000,00	10.000,00

Rozdział 9

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

§ 11. 1. Gmina podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez:

- 1) zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących ten zasób,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykacje zaległości,
- 3) dokonywanie remontów celem podniesienia stanu technicznego i standardu,
- 4) pozyskiwanie fundusz z dodatkowych źródeł finansowania w celu wykonania modernizacji budynków.

§ 12. Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych wg przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, po uprzednio podjętej uchwale przez Radę Gminy, która określa zasady zbywania lokali, w tym zastosowanie pierwszeństwa w nabyciu lokalu przez najemcę.

§ 13. 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.

Przewodniczący Rady Gminy Winnica

/-/ Antoni Pieńkos