

UCHWAŁA NR XIX/123/2016
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 28 kwietnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Sobolew na lata 2016-2020.

Na podstawie:

- 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z późn. zm.),
- art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, z późn. zm.),

Rada Gminy w Sobolewie uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sobolew na lata 2016-2020, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Sobolew;
- 2) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Sobolew;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Sobolew;
- 4) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sobolew na lata 2016-2020.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4

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

Przewodniczący Rady Gminy
/-/ Karol Marcinkowski

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sobolew
na lata 2016 – 2020**

Rozdział I

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 1

1. W skład zasobu Gminy, wchodzi lokale mieszkalne usytuowane w budynkach, stanowiących własność Gminy, według stanu na dzień 31 grudnia 2015 r., tj.:

L.p.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie lokali	Stan techniczny
1	ul. Marzysza 13 m. 4 08-460 Sobolew	36,58 m ²	wc, instalacja wod-kan, łazienka	dobry
2	ul. Marzysza 13/ m 3 08-460 Sobolew	36,58 m ²	instalacja wod-kan,	dostateczny
3	ul. Marzysza 13 m 5 08-460 Sobolew	38,3 m ²	instalacja wod-kan,	dostateczny
4	ul. Kościuszki 17 m 1 08-460 Sobolew	55 m ²	c.o., instalacja wod-kan, łazienka	bardzo dobry
5	ul. Kościuszki 17 m 2 08-460 Sobolew	46 m ²	c.o., instalacja wod-kan, łazienka	bardzo dobry
6	ul. Kościuszki 17 m 3 08-460 Sobolew	42 m ²	c.o., instalacja wod-kan, łazienka	bardzo dobry
7	ul. Kościuszki 17 m 4 08-460 Sobolew	46 m ²	c.o., instalacja wod-kan, łazienka	bardzo dobry
8	Gończyce ul. Parkowa 6/2 08-460 Sobolew	60 m ²	instalacja wod-kan, łazienka	dostateczny
9	Gończyce ul. Parkowa 6/3 08-460 Sobolew	30 m ²	instalacja wod-kan	dostateczny
10	Gończyce ul. Parkowa 6/4 08-460 Sobolew	61 m ²	instalacja wod-kan, łazienka	dostateczny
11	Gończyce ul. Parkowa 6/5 08-460 Sobolew	41,5 m ²	instalacja wod-kan, łazienka	dostateczny
12	Gończyce ul. Parkowa 6/6 08-460 Sobolew	41 m ²	instalacja wod-kan, łazienka	dostateczny
13	Chotynia 08-460 Sobolew	59,8 m ²	instalacja wod-kan, łazienka	dostateczny
14	Anielów 16 08-460 Sobolew	22 m ²	wc, instalacja wod-kan,	dobry
15	Anielów 16 08-460 Sobolew	39 m ²	wc, instalacja wod-kan,	dobry
16	Anielów 15 08-460 Sobolew	59,8 m ²	instalacja wod-kan, łazienka	zły (do rozbiórki)
17	Nowa Krępa 6 08-460 Sobolew	69,55 m ²	wc,	zły (do rozbiórki)

2. Zasób obejmuje 17 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 784,11 m², usytuowanych się w 8 budynkach mieszkalnych.
3. Gmina nie posiada lokali socjalnych.
4. W latach objętych Programem, nie przewiduje się pozyskiwania lokali mieszkalnych do zasobu, celem przystosowania ich do zamieszkania.
5. W latach objętych Programem, planuje się rozbiórkę budynków mieszkalnych, pod adresami:
 - 1) Anielów nr 15, gm. Sobolew,
 - 2) Nowa Krępa 6, gm. Sobolew -
- z uwagi na ich stan techniczny, który nie spełnia wymogów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290).
6. Z uwagi na brak możliwości finansowych, przewiduje się w latach objętych Programem:
 - 1) utrzymanie budynków i lokali mieszkalnych - na dotychczasowym poziomie;
 - 2) wykonanie remontów, uznanych za priorytetowe, wynikające z art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r. poz. 290), w zakresie dotyczącym bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz remontów wykluczających powstawanie zjawisk, świadczących o niegospodarności Gminy, jako właściciela zasobu, z uwzględnieniem postanowień § 2.
7. Z uwagi na zróżnicowany – pod względem wyposażenia, stanu technicznego, zastosowanych technologii budowlanych i konstrukcyjnych, roku budowy – charakter posiadanego zasobu, dokonano zaliczenia budynków mieszkalnych do jednej z czterech kategorii, tj.:

WYKAZ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH Z PODZIAŁEM NA KATEGORIE

Lp.	Adres budynku	Kategoria
1.	ul. Marzysza 13 m. 4, 08-460 Sobolew	III
2.	ul. Marzysza 13 m 3, 08-460 Sobolew	III
3.	ul. Marzysza 13 m 2, 08-460 Sobolew	III
4.	ul. Kościuszki 17 m 1, 08-460 Sobolew	I
5.	ul. Kościuszki 17m 2, 08-460 Sobolew	I
6.	ul. Kościuszki 17 m 3, 08-460 Sobolew	I
7.	ul. Kościuszki 17 m 4, 08-460 Sobolew	I
8.	Gończyce ul. Parkowa 6/2, 08-460 Sobolew	III
9.	Gończyce ul. Parkowa 6/3, 08-460 Sobolew	III
10.	Gończyce ul. Parkowa 6/4, 08-460 Sobolew	III
11.	Gończyce ul. Parkowa 6/5, 08-460 Sobolew	III
12.	Gończyce ul. Parkowa 6/6, 08-460 Sobolew	III
13.	Chotynia , 08-460 Sobolew	IV
14.	Anielów 16, 08-460 Sobolew	III
15.	Anielów 16, 08-460 Sobolew	III
16.	Anielów 15, 08-460 Sobolew	IV
17.	Nowa Krępa 6, 08-460 Sobolew	IV

- **Kategoria I** – obiekty wybudowane po roku 1960, lub takie w których przeprowadzono remont kapitalny. Budynek konstrukcyjne trwałe o masywnych stopach i murowanych ścianach.
- **Kategoria II** – budynki wybudowane w latach 1945 – 1960 lub o trwałej konstrukcji.
- **Kategoria III** – obiekty typu mieszanego, w których np. stropy są drewniane a ściany murowane w średnim stanie technicznym.
- **Kategoria IV** – budynki konstrukcyjne nietrwałe lub których stan techniczny kwalifikuje się do kapitalnych remontów lub rozbiórek.

Rozdział II

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

§ 2

1. W zależności od potrzeb wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych Wójt Gminy ujmie w projektach budżetu Gminy na poszczególne lata - środki finansowe, z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty.
2. Budynki i lokale mieszkalne zasobu Gminy, w ramach ich remontów i modernizacji, mają na celu podwyższenie ich standardów i jakości oraz poprawianie warunków mieszkaniowych ich lokatorów.
3. Plan modernizacji i remontów budynków oraz lokali mieszkalnych zasobu Gminy, określa poniższa tabela:

L.p.	Lokalizacja lokalu	Zakres rzeczowy i remontów i modernizacji	Prognozowany termin remontu
1	ul. Marzysza 13 m. 4 08-460 Sobolew	Drobne naprawy remontowe	2016-2020
2	ul. Marzysza 13 m 3 08-460 Sobolew	Drobne naprawy remontowe	2016-2020
3	ul. Marzysza 13 m 5 08-460 Sobolew	Drobne naprawy remontowe	2016-2020
4	ul. Kościuszki 17 m1 08-460 Sobolew	Drobne naprawy remontowe	2016-2020
5	ul. Kościuszki 17 m 2 08-460 Sobolew	Drobne naprawy remontowe	2016-2020
6	ul. Kościuszki 17 m 3 08-460 Sobolew	Drobne naprawy remontowe	2016-2020
7.	ul. Kościuszki 17 m 4 08-460 Sobolew	Drobne naprawy remontowe	2016-2020
8	Gończyce ul. Parkowa 6/2 08-460 Sobolew	Drobne naprawy remontowe	2016-2020
9	Gończyce ul. Parkowa 6/3 08-460 Sobolew	Drobne naprawy remontowe	2016-2020
10	Gończyce ul. Parkowa 6/4 08-460 Sobolew	Drobne naprawy remontowe	2016-2020
11	Gończyce ul. Parkowa 6/5 08-460 Sobolew	Drobne naprawy remontowe	2016-2020
12	Gończyce ul. Parkowa 6/6 08-460 Sobolew	Drobne naprawy remontowe	2016-2020
13	Chotynia	Do rozbiórki	2016-2020

	08-460 Sobolew		
14	Anielów 16 08-460 Sobolew	Drobne naprawy remontowe	2016-2020
15	Anielów 16 08-460 Sobolew	Drobne naprawy remontowe	2016-2020
16	Anielów 15 08-460 Sobolew	Do rozbiórki	2016-2020
17	Nowa Krępa 6 08-460 Sobolew	Do rozbiórki	2016-2020

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3

Biorąc pod uwagę przepis art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, jak również fakt, że w latach objętych Programem, Gmina nie wyodrębnia i nie przeznacza środków finansowych na budowę nowych lokali i budynków mieszkalnych, nie przewiduje się również sprzedaży budynków ani lokali mieszkalnych, stanowiących dotychczas własność Gminy.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4

1. W latach objętych Programem, polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie do takiego kształtowania stawek czynszu, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków i lokali mieszkalnych oraz zapewnią pozyskanie środków na ich bieżące remonty.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacać będą czynsz najmu ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem kategorii budynku, o których mowa w §1 ust. 7.
3. Gmina nie określa warunków obniżenia czynszu.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem Gminy

§ 5

1. Zasobem Gminy zarządza Wójt.
2. Zarządzanie zasobem Gminy polega w szczególności na:
 - 1) zawieraniu umów najmu lokali,
 - 2) określaniu wysokości czynszu i innych świadczeń wynikających z najmu lokali mieszkalnych,
 - 3) wyrażanie zgody na dokonywanie przez lokatorów – zmian konstrukcyjno-budowlanych i ulepszeń w lokalach i określenie rozliczeń z tego tytułu,

- 4) utrzymywanie – w ramach posiadanych środków - budynków i lokali mieszkalnych oraz znajdujących się w nich urządzeń i instalacji – w należyłym stanie technicznym.
3. W Urzędzie Gminy w Sobolewie, prowadzi się ewidencję lokali i budynków mieszkalnych, dokumentację związaną z najmem lokali i zawartymi umowami najmu, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji zaległości czynszowych.
4. Nie przewiduje się istotnych zmian w sposobie i zasadach zarządzania zasobem Gminy w latach objętych Programem.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych Programem stanowią będą środki finansowe:
 - 1) uzyskane z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych,
 - 2) przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata.

Rozdział VII

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

§ 7

1. Prognozowana wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem w poszczególnych latach, przedstawia poniższa tabela:

Rok	Koszt bieżącej eksploatacji, przeglądy techniczne itp.	Koszt remontów	Koszty modernizacji	Koszty ogółem
2016	8000	8000	0	16000
2017	8000	8000	0	16000
2018	8000	10000	0	18000
2019	8000	12000	0	20000
2020	8000	12000	0	20000

2. Bieżąca eksploatacja obejmuje przeglądy techniczne, w tym budowlane, elektryczne, kominiarskie, bieżące czyszczenie przewodów kominiarskich.

3. Podczas obowiązywania Programu nie przewiduje się wydatków związanych z budową lub rozbudową budynków i lokali mieszkaniowych, wchodzących w skład dotychczasowego zasobu.

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem gminy

§ 8

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem Gminy, a w szczególności:
 - 1) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością uregulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,
 - 2) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach.
2. Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy, powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
/-/ Karol Marcinkowski