

z dnia 1 marca 2013 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupno na lata 2013-2017.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w związku z 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 (tj. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupno na lata 2013-2017 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr 247/XXIV/09 Rady Gminy Słupno z dnia 30 marca 2009r. w sprawie utworzenia mieszkaniowego zasobu gminy, przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Słupno w latach 2009-2013 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w części dotyczącej utworzenia mieszkaniowego zasobu gminy oraz przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Słupno w latach 2009-2013 (Dz. Urz. Woj. Maz. 2009.92.2586).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Słupno



Elżbieta Kuchta

RADCA PRAWNY



mgr Henryk Jastrzębski  
Wb.P.147

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SŁUPNO NA LATA 2013-2017

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Słupno został opracowany stosownie do postanowień art. 21, 22 oraz 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Wieloletni program gospodarowania 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 wynikający ze stanu technicznego budynku i lokali,
3. planowaną sprzedaż lokali,
4. zasady polityki czynszowej,
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 bieżącej 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 będące własnością Gminy Słupno i składa się z 24 mieszkań w tym 7 socjalnych, o łącznej powierzchni 950,86 m<sup>2</sup>.

Status lokali socjalnych posiadają pojedyncze lokale, które zostały wydzielone z zasobu z przeznaczeniem na wynajem jako socjalne w drodze indywidualnych decyzji Wójta.

### Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Słupno:

L.p.	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (w m <sup>2</sup> )
1.	Słupno ul. Topolowa 10	5	133,00
2.	Słupno ul. Topolowa 12	14 w tym 7 socjalnych	599,83
3.	Słupno ul. Kościelna 18	2	98,00
4.	Liszyno ul. Poprzeczna 1	2	67,13
5.	Wykowo 72	1	52,90

1. Słupno ul. Topolowa 10 – budynek mieszkalny parterowy, z poddaszem nieużytkowym, murowany z cegły pełnej i z pustaków żużlobetonowych, wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną; przyłącza wodno-kanalizacyjne wykonano w 2008r., w 2010r. wykonano remont budynku.

2. Słupno ul. Topolowa 12 – budynek mieszkalny trzykondygnacyjny, murowany z pustaków betonu komórkowego, wyposażony w instalację elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną, gazową, oddany do użytku w 2011r.

3. Słupno ul. Kościelna 18 – budynek mieszkalny parterowy, murowany z cegły, wyposażony w instalację elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną.

4. Liszyno ul. Poprzeczna 1 – budynek mieszkalny murowany z cegły, wyposażony w instalację elektryczną, odgromową, remont budynku wykonany w 2012r.,

5. Wykowo 72 - lokal mieszkalny przy istniejącej świetlicy wiejskiej, murowany z cegły, wyposażony w instalację elektryczną i wodociagową, ścieki odprowadzane do zbiornika ścieków.

Gmina tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych, które będzie przyznawać osobom o których mowa w art. 25c ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.):

- poprzez wynajmowanie pomieszczeń od innych właścicieli,
- na bazie własnego zasobu poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych.

## Rozdział II

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

W prognozowanym okresie nie przewiduje się znaczącej zmiany wielkości zasobów Gminy. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania.

Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- ochrony zdrowia i życia ludzi,
- zapewnienie użytkowania budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych dot. usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, określane będą w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane oraz ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków.

Zakres robót remontowych oraz ich szacunkowy koszt wykonania określi corocznie Rada Gminy w projekcie budżetu.

W latach 2013-2017 przewiduje się wykonanie bieżących remontów budynków umożliwiające utrzymanie ich w stanie nie pogorszonym przez bieżącą eksploatację oraz instalacji wod.- kan. i elektrycznych, w oparciu o analizę potrzeb oraz posiadane środki finansowe.

### **Rozdział III**

#### **Planowana sprzedaż lokali**

Ilość sprzedawanych lokali mieszkalnych w poszczególnych latach i w poszczególnych budynkach będzie uzależniona od ilości złożonych wniosków o ich nabycie, przy zachowaniu prawa pierwszeństwa nabycia przez ich najemców.

### **Rozdział IV**

#### **Zasady polityki czynszowej**

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale socjalne.

2. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu są ustalane na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu, a w szczególności dotyczącą ogólnego stanu technicznego budynku oraz wyposażenia lokalu w urządzenia i instalacje techniczne:

- a) woda – 10%
- b) kanalizacja – 15%
- c) centralne ogrzewanie – 10%
- d) ciepła woda – 10%
- e) wydzielony wc – 10%

3. Stawkę bazową za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt w drodze Zarządzenia.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu gazu, wody, odbiór nieczystości płynnych i stałych.

Opłaty niezależne od właściciela mogą być przez niego pobierane w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

Opłaty pobierane będą w takiej wysokości jaka jest niezbędna do pokrycia kosztów dostarczania usługi, Gmina nie może czerpać zysku z opłat eksploatacyjnych za używanie lokali.

5. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

6. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

Przewiduje się zwiększanie stawki czynszu w poszczególnych latach co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy przedstawiany przez GUS.

7. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

8. Wójt może na wniosek najemcy stosować doraźne ulgi w opłacie czynszu. Najemca ubiegający się o uzyskanie ulgi (umorzenie, odroczenie, rozłożenie na raty, umorzenie odsetek) zobowiązany jest do złożenia stosownego wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, można żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowego urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tą osobę oraz innych członków gospodarstwa domowego.

9. Pomoc najemcom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana poprzez wypłatę dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

10. Gmina będzie prowadziła działania mające na celu skuteczną windykację zaległości czynszowych i z tytułu opłat niezależnych od właściciela.

System windykacji stanowi spójny zespół elementów, który ma na celu minimalizowanie zaległości osób korzystających z lokali wchodzących w skład zasobu. W przypadku, gdy działania z zakresu wstępnej windykacji nie przynoszą oczekiwanych efektów, sprawy będą kierowane na drogę postępowania sądowych.

## **Rozdział V**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

1. Gmina reprezentowana przez Wójta zarządza lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Umowy najmu lokali mieszkalnych i socjalnych z najemcami zawiera Wójt lub osoby działające na zasadzie udzielonego pełnomocnictwa.
3. Wójt Gminy powinien współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie:
  - przebudowy pomieszczeń mieszkalnych,
  - zagospodarowania terenów wokół budynków,
  - wykonania różnych prac z udziałem najemców.
4. Nie przewiduje się zmian w zakresie gospodarowania i zarządzania zasobem w latach kolejnych.

## **Rozdział VI**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych w latach 2013-2017 będą:
  - 1) wpływy z tytułu czynszów najmu za lokale mieszkalne,
  - 2) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych i remontów z budżetu Gminy,
  - 3) inne środki.
2. Koszty remontów obciążają budżet gminy w wysokości ustalonej w planie wydatków na każdy rok budżetowy.

## Rozdział VII

### Wysokość wydatków w kolejnych latach na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu

Wydatki na bieżącą eksploatację, remont oraz modernizację lokali i budynków wchodzących w skład zasobu będą corocznie określone w uchwale budżetowej w miarę możliwości i potrzeb gminy.

## Rozdział VIII

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

W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- rozważenie możliwości budowy nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z mieszkaniami socjalnymi,
- dokonywanie remontów budynków i lokali celem utrzymania w bezpiecznym stanie technicznym,
- sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowym regulowaniem opłat oraz wzmocnienie działań windykacyjnych wobec osób zalegających z czynszami i opłatami eksploatacyjnymi,
- stosowanie dodatków mieszkaniowych jako sposób wspierania rodzin o niskich dochodach,
- kontynuację polityki czynszowej z planowym wzrostem czynszu w wysokości średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy

  
Elżbieta Kuchta

### Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) nakłada na gminę wymóg opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który stanowi średniookresowy (5 lat) dokument wspierający samorząd w gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

**Art.21.** ust. 1 pkt 1 ustawy wymusza na gminie strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania swoim majątkiem. Art. 8a ustawy stanowi, że wieloletni program jest podstawą do wprowadzania podwyżek stawek czynszu. Czynsz z majątku komunalnego stanowi główne źródło pokrycia kosztów utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego gminy. Niniejszy program wskazuje formułę organizacji zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem gminy.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy



Elżbieta Kuchta