

**UCHWAŁA NR XXVIII/175/16
RADY GMINY GOWOROWO**

z dnia 28 listopada 2016 r.

w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goworowo 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 (tj. Dz.U. z 2014 r., poz. 150, Dz.U. z 2015 r., poz. 1332, 1777, Dz.U. z 2016 r., poz. 8, 1250) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) Rada Gminy Goworowo uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goworowo na lata 2016 – 2020 ” w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3.

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

Przewodniczący Rady


Rafał Iwański

Załącznik
do uchwały Nr XXVIII/175/16
Rady Gminy Goworowo
z dnia 28.11.2016 r

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goworowo na lata 2016 – 2020

Rozdział I

*Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w
latach 2016 – 2020*

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Goworowo wchodzi 10 lokali mieszkalnych w 5 budynkach położonych w miejscowościach : Goworówek, Czarnowo, Żabin, Ponikiew Duża, Kaczka. Lokale te są własnością Gminy Goworowo.
2. Wykaz lokali stanowiących własność Gminy Goworowo z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawiają Tabela 1 i Tabela 2.

Tabela 1 Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Goworowo

Lp.	Rodzaj budynku	Lokalizacja	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa
1.	Dom Nauczyciela	Goworówek 41a 07-440 Goworowo	1	81,61 m ²
			1	81,61 m ²
2.	Dom Nauczyciela	Czarnowo 66 07-440 Goworowo	1	43,72 m ²
			1	43,72 m ²
			1	43,72 m ²
3.	Dom Nauczyciela	Żabin 100 07-440 Goworowo	1	54,25 m ²
4.	Budynek Szkoły Podstawowej	Kaczka 07-440 Goworowo	1	43,00 m ²

Tabela 2 Wykaz lokali socjalnych stanowiących własność Gminy Goworowo

Lp.	Rodzaj budynku	Lokalizacja	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa
1.	Dom Nauczyciela	Żabin 100 07-440 Goworowo	1	54,25 m ²
2.	Dom	Ponikiew Duża 28, 07-440 Goworowo	1	48,00 m ²
	Dom	Ponikiew Duża 28, 07-440 Goworowo	1	48,00 m ²

3. Struktura budynków, w których znajdują się lokale .

Tabela 3 Struktura budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne

Lp.	Lokalizacja	Stan techniczny	Liczba lokali mieszkalnych	Wyposażenie
1.	Goworówek 41a 07-440 Goworowo	dobry	1	Instalacja: wodno-kanal., centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna
		dobry	1	Instalacja: wodno-kanal., centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna
2.	Czarnowo 66 07-440 Goworowo	dobry	1	Instalacja: wodno-kanal., centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna.
		dobry	1	Instalacja: wodno-kanal. , centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna.
		dobry	1	Instalacja : wodociągowa instalacja elektryczna.
3.	Żabin 100 07-440 Goworowo	dostateczny	1	Instalacja: wodociągowa, instalacja elektryczna.
4.	Kaczka 07-440 Goworowo	dostateczny	1	Instalacja :wodociągowa, instalacja elektryczna.

Tabela 4 Struktura budynków, w których znajdują się lokale socjalne

Lp.	Lokalizacja	Stan techniczny	Liczba lokali mieszkalnych	Wyposażenie
1.	Żabin 100 07-440 Goworowo	dostateczny	1	Instalacja ;wodno-kanal., centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna.
2.	Ponikiew Duża 28, 07-440 Goworowo	dostateczny	1	Instalacja: wodno.-kanal., centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna.
		dostateczny	1	Instalacja :wodociągowa, Instalacja elektryczna

4. W celu zapewnienia właściwej realizacji ustawowych zadań Gminy, tworzy się i aktualizuje na bieżąco mieszkaniowy zasób Gminy wyłączonych ze sprzedaży. W skład tego zasobu wchodzić mogą lokale usytuowane w budynku będącym w 100% własnością Gminy, w których nie prowadzi się sprzedaży w szczególności z uwagi na:
 - 1) zły stan techniczny;
 - 2) ujęcie w programie rewitalizacji;
 - 3) wybudowanie po 1990 roku;
 - 4) ujęcie w planie wykwaterowania;
 - 5) zmianę sposobu użytkowania;
 - 6) przeznaczenie w całości budynku na lokale socjalne.
5. Źródła pozyskiwania lokali mieszkalnych i socjalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy stanowią w szczególności:
 - 1) inwestycje mieszkaniowe;
 - 2) wynajem lokali od innych właścicieli w celu podnajęcia osobom dotychczas w nim zamieszkałym, wobec których sąd orzekł prawomocnie eksmisję z prawem do lokalu socjalnego lub w celu podnajęcia osobom zakwalifikowanym do wynajęcia lokalu komunalnego, zamiennego lub socjalnego;
 - 3) zakup lokali w tym wymagających remontu;
 - 4) zbywanie nieruchomości w zamian za lokale mieszkalne.
6. Prognozuje się następujące wielkości lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

Tabela 5 Prognoza ilości lokali mieszkalnych i socjalnych w latach 2016 – 2020

Lp.	Nazwa zadania	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Liczba lokali ogółem	10	10	10	10	10
2.	Lokale mieszkalne	7	7	7	5	5
3.	Lokale socjalne	3	3	3	5	5

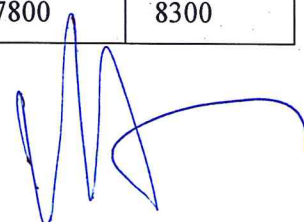
Rozdział II

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

1. W latach 2016 – 2020 nakłady finansowe na lokale będą dotyczyły prac remontowych związanych z bieżącą eksploatacją mających na celu utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym oraz prace modernizacyjne.
2. Celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynku i instalacji technicznych.
Podejmowane remonty winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:
 - 1) w zakresie standardu budynków:
 - a) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo;
 - b) sprawną instalację elektryczną;
 - c) sprawne przewody spalinowe i wentylacyjne;
 - d) sprawne obróbki blacharskie i odwodnienie dachów.
 - e) wymiana pokrycia dachowego;
 - f) ocieplenie ścian i wykonanie elewacji.
 - 2) w zakresie standardu lokali:
 - a) sprawne i odpowiednie do kubatury źródło ciepła;
 - b) sprawną wentylację w kuchni i łazience
 - c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową;
 - d) sprawne instalacje elektryczne;
 - e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.
3. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych prognozuje się remonty i modernizacje budynku wg tabeli nr 6.

Tabela 6 Prognoza remontów i modernizacji budynków mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2016 – 2020.

Zakres prac	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
	Kwota	Kwota	Kwota	Kwota	Kwota
Wymiana stolarki (okna, drzwi)	550	550	550	500	500
Remont dachu i kominów	2000	2100	2000	2000	2100
Roboty elektryczne	1050	800	800	1000	1050
Remont klatek schodowych	500	550	1000	800	1000
Remonty lokali mieszkaniowych	1500	6500	1500	1500	1500
Remont instalacji wodno-kanal.	1000	1100	1050	1000	1050
Roboty awaryjne	1000	1000	1000	1000	1100
Ogółem	7600	12600	7900	7800	8300



Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizację określana będzie w ramach środków pozyskiwanych z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Prace remontowe będą podejmowane w następującej kolejności priorytetów:

- a) Prace eliminujące zagrożenie życia;
- b) Prace zapobiegawcze;
- c) Prace zachowawcze.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2016 – 2020

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goworowo odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Goworowo.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne inwestycje w posiadanym zasobie, m.in. na remonty i modernizacje zasobów;
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a także wychodzenie ze współwłasności w przypadkach gdzie udział gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość .

Planuje się roczną sprzedaż lokali w ilości określonej w tabeli nr 7.

Tabela 7 Prognoza sprzedaży lokali mieszkaniowych w latach 2016 – 2020

Rok	Liczba sprzedanych lokali	Dochód ze sprzedaży
2016	0	0
2017	0	0
2018	0	0
2019	0	0
2020	1	155 000, 00

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu:
 - 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i sanitarne;
 - 2) ogólny stan techniczny budynku;
 - 3) położenie lokalu w budynku;
 - 4) położenie budynku

Ze względu na położenie budynku wprowadza się podział gminy na dwie strefy: „centralna” i „pozostała”.

Strefa „centralna” obejmuje miejscowość gminną Goworowo. Strefa „pozostała” obejmuje budynki zlokalizowane poza miejscowością Goworowo, do granic gminy.

2. Wójt Gminy Goworowo w drodze zarządzenia ustala stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki, nie częściej niż 1 raz w roku.

Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu.

Tabela 8 Czynniki obniżające stawkę czynszu

Czynniki obniżające stawkę czynszu	Obniżki stawki czynszu %
Lokal w budynku położonym w strefie „pozostała”	10
Lokal bez instalacji wodno-kanal.	10
WC położone poza lokalem	10
Lokal bez centralnego ogrzewania	10

Tabela 9 Czynniki podwyższające stawkę czynszu

Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Podwyżki stawki czynszu %
Centralne ogrzewanie w lokalu	10
Lokal z instalacją wodno-kanal.	10
Lokal z łazienką	10
Lokal z wc	10

Obniżenie lub podwyższenie stawki czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników z tym, że obniżenie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 80% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą, a podwyższenie stawki czynszu za 1 m² nie może przekroczyć 20

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2016 – 2020

1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy Goworowo.
2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Zarządca, któremu powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, powinien współdziałać z najemcami w zakresie:
 - 1) zagospodarowanie terenów wokół budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne;
 - 2) wykonywanie różnych prac z udziałem najemców;
 - 3) przebudowy pomieszczeń lokali mieszkalnych.
4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2016 – 2020.

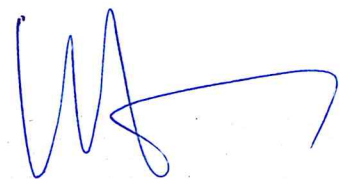
Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016 – 2020

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Goworowo w latach 2016 – 2020:
 - 1) czynsze za lokale mieszkalne;
 - 2) czynsze za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe;
 - 3) dotacje
 - 4) inne środki (fundusze Unii Europejskiej)

Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.



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

1. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową gminy;
 - 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy – eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Gminy.
 - 2) odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę Goworowo lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń zgodnie z prawomocnym wyrokiem sądowym.
 - 3) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych.
 - 4) koszty remontów bieżących i lokali mieszkalnych.

Prognozę utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych w latach 2016 – 2020 przedstawia tabela nr 10

Tabela 10 Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy Goworowo w latach 2016 – 2020

Wyszczególnienie					
	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
Remonty ogółem	8100	8150	8300	9000	9050
Koszty administracyjne	700	650	770	700	750
Koszty eksploatacyjne	1000	1100	980	1000	990
Koszty konserwacji	550	500	560	520	550
OGÓŁEM	10350	10400	10610	11220	11340

2. Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych.

Rozdział VIII

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

Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności:

- 1) zapewnienie regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością uregulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności;
- 3) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku stanu technicznego w zajmowanych lokalach;
- 4) wspieranie najemców w czynnościach mających na celu podwyższenie standardów wynajmowanych lokali mieszkalnych (remonty itp.).

