

**UCHWAŁA NR 73/XIII/2015  
RADY GMINY BIELSK  
Z DNIA 29 grudnia 2015 roku**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2016 – 2020.**

Na podstawie art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym(t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ), w związku z 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 ( t.j. Dz. U. z 2014 roku poz. 150) **Rada Gminy Bielsk uchwała co następuje:**

**§ 1**

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bielsk na lata 2016-2020, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 3**

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

## UZASADNIENIE

Zgodnie z 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 ( t.j. Dz. U. z 2014 roku poz. 150) Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowywany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych z podziałem na kolejne lata,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasadę polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2020,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach 2016-2020 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2016 – 2020**

### **I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Bielsk**

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Bielsk wchodzi lokale położone w budynkach wolnostojących oraz w budynkach oświatowych będących własnością gminy.

1. Budynek mieszkalny w Bielsku przy ul. Płockiej Nr 23 o łącznej powierzchni użytkowej 107,60m<sup>2</sup>, liczbie lokali mieszkalnych 4, budynek wyposażony w instalację elektryczną, brak wodociągu oraz kanalizacji, punkt poboru wody przed budynkiem. Stan techniczny budynku – średni.
2. Budynek mieszkalny w Kędzierzynie Nr 25 o łącznej powierzchni użytkowej 79,90 m<sup>2</sup>, liczbie lokali mieszkalnych 2, budynek wyposażony w instalację elektryczną i wodociągową, brak kanalizacji. Stan techniczny budynku – średni.
3. Budynek mieszkalny w Umieninie – Łubkach Nr 1 o łącznej powierzchni użytkowej 162,46 m<sup>2</sup>, liczbie lokali mieszkalnych 4 oraz pomieszczenie świetlicy wiejskiej, budynek wyposażony w instalację elektryczną i wodociągową, brak kanalizacji. Stan techniczny budynku – średni.
4. Lokale w Szkole Podstawowej w Zągotach 11 o łącznej powierzchni użytkowej 225,19 m<sup>2</sup>, liczba lokali mieszkalnych 5. Lokale wyposażone w instalację elektryczną, c.o., wodociągową, kanalizacyjną. Stan techniczny – dobry.
5. Lokal mieszkalny w Samodzielnym Publicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej w Zągotach Nr 18 o powierzchni użytkowej 78 m<sup>2</sup>. Lokal wyposażony w instalację elektryczną, c.o., wodociągową, kanalizacyjną. Stan techniczny – dobry.
6. Budynek mieszkalny dwukondygnacyjny w Zagrobie 6 o łącznej powierzchni 309,94 m<sup>2</sup>, liczbie lokali mieszkalnych 2. W budynku znajduje się filia biblioteki gminnej oraz część budynku wynajmowana jest na lokal użytkowy. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną. Stan techniczny budynku – średni.
7. Budynek mieszkalny w Giżynie 18 o łącznej powierzchni użytkowej 122,78 m<sup>2</sup>, o liczbie lokali mieszkalnych 4 budynek wyposażony w instalację elektryczną i wodociągową, brak kanalizacji. Stan techniczny budynku – średni.
8. Część budynku mieszkalnego w Bielsku przy ul. Płockiej Nr 40, z jednym lokalem mieszkalnym, powierzchnia lokalu mieszkalnego 54,8 m<sup>2</sup>. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną. Stan techniczny - dobry.
9. Budynek mieszkalny w Zakrzewie Nr 14 o łącznej powierzchni użytkowej 77,80 m<sup>2</sup>, liczbie lokali mieszkalnych 3. Budynek wyposażony w instalację elektryczną i wodociągową, brak kanalizacji. Stan techniczny budynku – średni.
10. Lokal mieszkalny położony w budynku w Machcinie Nr 49, łączna powierzchnia budynku wynosi 240m<sup>2</sup> w tym powierzchni lokalu mieszkalnego 55,23m<sup>2</sup>. Do lokalu mieszkalnego doprowadzona jest instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna. Stan techniczny lokalu – średni.
11. Lokal mieszkalny położony w byłej Szkole Podstawowej w Śmiłowie Nr 23 o powierzchni

- użytkowej 60,50m<sup>2</sup>. Lokal wyposażony w instalację elektryczną, c.o., wodociągową, kanalizacyjną. Stan techniczny – dobry.
12. ½ cz. budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej w Bielsku przy ul. Płockiej 4 o pow. użytkowej 79,3 m<sup>2</sup>. Dostępne media: energia elektryczna, wodociąg, ogrzewanie piecowe.

### **Prognoza na lata 2016-2020**

W prognozowanym okresie przewiduje się rozbiórkę budynku mieszkalnego położonego w Bielsku przy ul. Płockiej 23 oraz budowę nowego budynku celem przekwaterowania rodzin z w/w budynku. Planowane jest również zbycie jednego lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Płockiej 40 oraz ½ nieruchomości w Bielsku przy ul. Płockiej 4.

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

W latach 2016-2020 planuje się bieżące remonty w lokalach znajdujących się w zasobach gminy w ramach środków finansowych z opłat czynszu oraz środków przewidzianych na ten cel w budżecie gminy.

### **III. Planowana sprzedaż budynków i lokali**

Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałę Rady Gminy w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami. Lokale zbywane są ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w budynkach – czyli do pełnej prywatyzacji.

W latach 2016 – 2020 planuje się do sprzedaży:

- jeden lokal mieszkalny w Bielsku przy ul. Płockiej 40,
- ½ nieruchomości w Bielsku przy ul. Płockiej 4.

### **IV. Zasady polityki czynszowej**

Ustala się zasady polityki czynszowej za wynajmowane lokale mieszkalne.

Wójt Gminy, nie częściej niż raz w roku, w drodze zarządzenia ustala obowiązujące stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, w ten sposób, że określa stawkę bazową dla lokali z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, biorąc pod uwagę: wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

Najemca oprócz czynszu za wynajem lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uiszczania opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, odbiór ścieków, itp.

Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawki bazowe:

Lp.	Czynniki	% dodatni	% ujemny
1	Mieszkanie z urządzeniami wod.-kan.	-	-
2	Mieszkanie bez urządzeń wodociągowych oraz kanalizacyjnych	-	20 %
5	Mieszkanie z w.c.	30%	-
6	Mieszkanie z c.o.	30%	-
7	Mieszkanie z łazienką	30%	-

Przez w.c. rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki.

Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w instalację wodno – kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub brodzika .

Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczaną z kotłowni lokalnych.

Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników, z tym że obniżenie stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie może przekroczyć np. 50% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących czynników dawało wartość większą , a podwyższenie stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 200%.

## **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 kolejnych latach**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy.
2. Umowy najmu z osobami zawiera Wójt Gminy.

## **Rozdział VI**

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

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne.
2. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty eksploatacji bieżącej i koszty remontów.

## **Rozdział VII**

### **Wysokość wydatków w kolejnych latach**

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne powinny być przeznaczone na remonty lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy.

### **VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy**

Zakłada się poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej poprzez planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych. Zbycie w/w lokali pozwoli na pełne zarządzanie przez właścicieli. Mieszkańcy, będący jednocześnie właścicielami, będą bardziej zainteresowani utrzymaniem właściwego stanu lokalu mieszkalnego lub budynku i jego otoczeniem niż najemcy.

W pozostałych budynkach mieszkalnych dokonywane będą remonty lokali celem utrzymania w bezpiecznym stanie technicznym.

Stosowanie dodatków mieszkaniowych oraz dodatków energetycznych, jako formy wsparcia dla rodzin o niskich dochodach.