

UCHWAŁA Nr 355/LI/18
RADY MIEJSKIEJ w CHORZELACH

z dnia 27 marca 2018 roku.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Chorzele na lata 2018 – 2022.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 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 gminnym i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.) Rada Miejska w Chorzelach uchwała, co następuje:

§1.

Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorzele na lata 2018 – 2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chorzele.

§3.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Krzysztof Milewski
mgr Krzysztof Milewski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorzele na lata 2018 – 2022

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w skład którego wchodzi lokale socjalne i mieszkalne położone w budynkach będących własnością i współwłasnością gminy.

1. W mieszkaniowy zasób gminy na rok 2018 wchodzi lokale mieszkalne i socjalne tj:
 - 1) lokal mieszkalny położony w Chorzelach przy ul. Grunwaldzkiej 40 o pow. 52,25 m²
 - 2) lokal mieszkalny położony w Chorzelach przy ul. 1-go Maja 2 o pow. 38,00 m²
 - 3) lokal mieszkalny położony w Chorzelach przy ul. Padlewskiego 3 o pow. 23,23 m²
 - 4) 3 lokale socjalne położone w Chorzelach przy ul. Zduńskiej 35 A o pow. 89,0 m²
 - 5) 2 lokale mieszkalne położone w Chorzelach przy ul. Żabiej 2 o pow. 74,70 m²
 - 6) 2 lokale mieszkalne położone we wsi Duczymin 10 o pow. 76,50 m²
 - 7) lokal mieszkalny położony we wsi Krzynowłoga Wielka 35 o pow. 40,15 m²
 - 8) 5 lokali mieszkalnych położonych we wsi Mąciecie 25 o pow. 153 m²
 - 9) lokal mieszkalny położony we wsi Niskie Wielkie 3 o pow. 52,64 m²
 - 10) 2 lokale mieszkalne położone we wsi Opaleniec o pow. 92,00 m²
 - 11) lokal mieszkalny i 5 lokali socjalnych położonych we wsi Raszujka o pow. 196,91 m²
 - 12) 2 lokale mieszkalne we wsi Zaręby o pow. 86,20 m²
 - 13) lokal mieszkalny we wsi Zdziwój Nowy 24 A o pow. 85,00 m²

Ogólny stan techniczny budynków i lokali jest średni oraz wymaga bieżących remontów.

Rozdział 2.

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

W latach 2018-2022 gmina planuje przeznaczyć środki z budżetu oraz pozyskać środki zewnętrzne na przystosowanie niewykorzystanych pomieszczeń w budynku świetlicy w Krukowie celem ich adaptacji na lokale socjalne.

W pozostałych budynkach i lokalach przewiduje się przeprowadzać bieżące remonty i konserwacje w miarę posiadanych środków finansowych.

Możliwości finansowania remontów wynikają z części wpłat pochodzących z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz z wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Miejskiej.
2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
3. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, których proces wykupu mieszkań został już zapoczątkowany oraz w sytuacji gdy wszyscy najemcy budynku wyrażą gotowość wykupu mieszkań.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne,
 - 2) za lokale socjalne.
2. Czynsz najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
 - 2) ogólny stan techniczny budynku.
3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ulega obniżeniu:
 - 1) jeżeli mieszkanie nie jest wyposażone w łazienkę i wodę o 10 %;
 - 2) jeżeli mieszkanie nie jest podłączone do sieci kanalizacyjnej lub szamba o 10%;
 - 3) jeżeli mieszkanie położone jest w budynku odległym ponad 2 km od centrum (miasta, wsi) o 10%.
4. W odniesieniu do stawki czynszu najmu 1 m² lokalu socjalnego nie stosuje się czynników obniżających.
5. Burmistrz Miasta i Gminy Chorzele stosownym zarządzeniem w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorzele na lata 2018 – 2022 oraz na zasadach

określonych w ustawie, ustala miesięczną stawkę bazową za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oraz wysokość czynników obniżających te stawki.

Rozdział 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.

Mieszkaniowym zasobem lokalowym i budynkami stanowiącymi własność gminy administruje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

Budynkami stanowiącymi współwłasność gminy administrują zarządy wspólnot mieszkaniowych.

Zbycie lokali mieszkalnych będących w zasobie gminy, pozwoli na częściowe przejęcie zarządzania budynkami przez powstałe w ten sposób wspólnoty mieszkaniowe. Mieszkańcy będący właścicielami, będą bardziej zainteresowani niż najemcy utrzymaniem właściwego stanu budynku i jego otoczenia.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2018 – 2022 będą:
 - 1) przychody z czynszów za najem lokali mieszkalnych;
 - 2) przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
 - 3) środki z budżetu Gminy.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - 1) kredyty na remonty i termomodernizację;
 - 2) wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie lokali socjalnych;
 - 3) środki pozyskiwane z funduszy Unii Europejskiej;
 - 4) środki uzyskiwane w wyniku współpracy z innymi podmiotami zewnętrznymi np.: Towarzystwem Budownictwa Społecznego;
 - 5) środki pozyskiwane z funduszy dopłat;
 - 6) środki z programów rządowych.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach.

1. Wydatki będą określone odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą rzutować będzie ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych i budynków oraz uzyskane przez to dodatkowe dochody i spowodowane tymże zmniejszenie ilości obiektów planowanych do remontu.
2. W przypadku braku możliwości sprzedaży lokali mieszkalnych, zaplanowane zostaną w rocznych budżetach wydatki odpowiednie do wartości określonych w kosztorysach remontów.
4. Na koszty w zakresie utrzymania mieszkaniowego zasoby Gminy składają się w szczególności:
 - 1) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno-porządkowym i ich otoczenia;
 - 2) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków;
 - 3) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji;
 - 4) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych;
 - 5) koszty remontów kapitalnych i modernizacji;
 - 6) koszty zabezpieczania budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych.

Rozdział 8.

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

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

- 1) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- 2) dokonywanie podziału dużych lokali na mniejsze;
- 3) zwiększanie zasobu mieszkaniowego gminy poprzez pozyskiwanie środków zewnętrznych.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
mgr Krzysztof Młewski