

PROJEKT

**Uchwała Nr/...../2014
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 2014 roku**

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łomianki na lata 2014 – 2018

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013, poz. 594 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 gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r, poz. 150) Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łomianki na lata 2014 – 2018 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 3.

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

BURMISTRZ

Tomasz Dąbrowski
Tomasz Dąbrowski

Główny Specjalista
prawn-administracyjnych
Anna Pogorzelska
Anna Pogorzelska

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łomianki na lata 2014 – 2018

Postanowienia ogólne

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łomianki na lata 2014 – 2018 ustala zasady i formy tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zasady wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki do realizacji tych zadań.

§ 2.

Ilekróć mowa jest o:

- 1) Gminie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć Gminę Łomianki,
- 2) wspólnocie samorządowej – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców Gminy Łomianki,
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Łomianki położonych w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy,
- 4) zarządzającym – należy przez to rozumieć administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 5) ustawie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę 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),
- 6) budynku komunalnym - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny stanowiący w całości własność Gminy,
- 7) remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w lokalu lub w budynku, w wyniku których przywrócona zostanie pierwotna wartość użytkowa lub techniczna elementów budynku i wyposażenia,
- 8) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu użytkowego i funkcjonalnego lokali oraz wyposażenie w nowe instalacje,
- 9) instalacjach podstawowych – należy przez to rozumieć instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową i ciepłą,
- 10) wartości użytkowej lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć stopień wyposażenia lokalu w pomieszczenia pomocnicze (kuchnię, pomieszczenia techniczno – sanitarne, pomieszczenia służące do komunikacji wewnętrznej oraz do przechowywania ubrań, przedmiotów gospodarstwa domowego, a także produktów żywnościowych oraz w instalacje i urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z lokalu).

§ 3.

1. Gmina na zasadach i wypadkach przewidzianych w ustawie, dostarczać będzie lokale socjalne i lokale zamienne oraz wynajmować lokale mieszkalne dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. Obowiązkiem Gminy będzie również tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

§ 4.

Zadania, o których mowa w § 3 ust. 1 Gmina realizuje:

- 1) wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy,
- 2) poprzez budowę budynku mieszkalnego z lokalami mieszkalnymi z przeznaczeniem do odpłatnego używania,
- 3) w inny sposób, np. poprzez wynajem mieszkań w zasobach innych niż gminne.

§ 5.

Zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, o których mowa w § 3 ust. 2 będą realizowane poprzez:

- 1) zapewnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego,
- 2) wyznaczanie działek budowlanych pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne,
- 3) prowadzenie prac w zakresie uzbrojenia terenów działek budowlanych w podstawowe urządzenia, sieci i drogi,
- 4) stwarzanie dogodnych warunków nabywania gruntów budowlanych.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2014 – 2018, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 6.

1. Na mieszkaniowy zasób gminy składa się:

- 1) lokale komunalne - 52 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1.814,35 m² w budynkach stanowiących własność Gminy; wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy charakteryzuje tabela nr 1 poniżej,
- 2) lokale socjalne - 41 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 894,05 m² w budynkach stanowiących własność Gminy; wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy charakteryzuje tabela nr 2 poniżej.

2. Zapotrzebowanie na lokale komunalne oparte na podstawie złożonych wniosków na dzień podejmowania uchwały wynosi:

- 1) 37 lokali mieszkalnych z wyłączeniem lokali socjalnych z przeznaczeniem do odpłatnego używania dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- 2) 27 lokali socjalnych z przeznaczeniem do odpłatnego używania dla gospodarstw domowych o bardzo niskich dochodach,
- 3) 5 lokali mieszkalnych w wyniku zamiany z dotychczas zajmowanego na większy lokal metrażowo,
- 4) 2 pomieszczenia tymczasowe w wyniku wezwań komorniczych.

3. Potrzeby mieszkaniowe ogółem, uwzględniając zapotrzebowanie na lokale mieszkalne, zamienne i socjalne dla rodzin o niskich dochodach, na dzień podejmowania uchwały, wynoszą 69 mieszkań, które gmina obowiązana będzie dostarczać sukcesywnie w miarę realizacji zamierzeń.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2014 – 2018

§ 7.

1. Biorąc pod uwagę okres użytkowania budynków komunalnych oraz stopień zużycia technicznego poszczególnych elementów budynków komunalnych, nakłady na remonty w latach 2014 – 2018 kształtują się na kwotę 1 080 000 zł (słownie: jeden milion osiemdziesiąt tysięcy), co daje rocznie kwotę w wysokości 216 000 zł.

2. Szczegółowy plan rzeczowo – finansowy remontów i modernizacji budynków komunalnych przedstawia tabela nr 3 poniżej.

3. Ustala się, że wykazane w tabeli nr 3 nakłady na remonty budynków komunalnych są nakładami minimalnymi. W miarę pozyskiwania środków nakłady te powinny być zwiększone proporcjonalnie do potrzeb i możliwości finansowych budżetu Gminy.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2014 – 2018.

§ 8.

1. Zakłada się sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami) i w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zmianami).
2. W latach 2014-2018 planuje się sprzedaż mieszkań w liczbie 44 lokali.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Gminy będzie realizowana na wniosek najemcy.

§ 9.

Do sprzedaży lokali mieszkalnych wprowadza się następujące zasady:

- 1) bonifikatę przy jednorazowej wpłacie,
 - 2) bonifikatę przy sprzedaży na raty oraz wysokość oprocentowania nie spłaconych rat,
 - 3) ilość możliwych rat przy wykupie lokalu na raty,
- uwzględnione w odrębnych uchwałach.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 10.

Burmistrz Łomianek zarządzeniem ustala stawkę czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, nie częściej niż jeden raz w roku.

§ 11.

Upoważnia się Burmistrza Gminy Łomianki do podwyższania czynszu najmu lokali mieszkalnych.

§ 12.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Łomianki.

§ 13.

Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3- miesięcznego terminu wypowiedzenia.

§ 14.

1. Burmistrz Łomianek, określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.
2. Jeżeli przemawiają za tym zasady równego traktowania członków społeczności lokalnej Burmistrz Łomianek może zastosować dodatkowe – ponad opisane w ustawie – czynniki podwyższające lub obniżające.
3. Warunkiem uzyskania obniżki czynszu jest uzyskanie czynszu w wysokości min. 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, przy czym wartość odtworzeniowa lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

§ 15.

Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego.

§ 16.

Opłaty za lokale mieszkalne o tych samych walorach, w zasobie mieszkaniowym Gminy Łomianki, powinny być porównywalne.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2014 – 2018.

§ 17.

Ustala się następujące podstawowe zasady strategiczne zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) należy utrzymać, a tam, gdzie zachodzi taka konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.

§ 18.

Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób bezpośredni.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014 – 2018.

§ 19.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014- 2018 będą:
 - 1) środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
 - 2) środki zabezpieczone w uchwale budżetowej z dochodów własnych,
 - 3) wpływy z opłat za lokale mieszkalne.
2. Zapotrzebowanie na środki oraz wielkość tych środków z poszczególnych źródeł określą odrębne uchwały.

Wydatki na pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali

§ 20.

1. W latach 2014 – 2018 środki na utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy powinny być proporcjonalne do ubytków powierzchni czynszowanej z tytułu sprzedaży oraz do wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku, podawanego w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
2. W analizowanym okresie zwraca się szczególną uwagę na poprawę windykacji należnych opłat za lokale oraz na racjonalizację wydatków na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 21.

1. W okresie 2014 – 2018 powinny być podjęte następujące zadania inwestycyjne w zakresie gospodarki mieszkaniowej:

- 1) remont kapitalny budynków komunalnych,
- 2) budowa budynków komunalnych na wynajem lokali mieszkalnych i socjalnych.

2. Sposób finansowania zadań inwestycyjnych oraz ich wysokość określają uchwały budżetowe.

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 22.

Ustalone realne potrzeby remontowe i plan remontów przedstawione w § 7 wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.

§ 23.

Stan zasobu mieszkaniowego Gminy nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym: co nie uchybia planom sprzedaży określonym w § 8.

§ 24.

Należy podjąć wszelkie przewidziane prawem środki w celu umożliwienia najemcom zawarcia bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy.

Tabela nr 1

Wykaz lokali komunalnych stanowiących własność Gminy

L.p.	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa lokali	Ilość lokali
1.	Kościuszki 10	70,01 m ²	2
2.	Fabryczna 2 A	993,30 m ²	33
3.	Warszawska 73 (budynek szkoły)	30,00 m ²	1
4.	Pionierów 36	208,70 m ²	4
5.	M. Konopnickiej 48 a	334,74 m ²	7
[6.	Miła 1	96,10 m ²	3
8.	Akinsa 6 (budynek szkoły)	81,50 m ²	2

Wykaz lokali socjalnych stanowiących własność Gminy

L.p.	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa lokali	Ilość lokali
1.	Fabryczna 2	592,25 m ²	23
2.	Pionierów 38	301,80 m ²	18

Tabela nr 3

Plan rzeczowo - finansowy remontów w budynkach komunalnych na lata 2014 – 2018

L.p.	Adres budynku i zakres robót budowlanych	Szacunkowy koszt robót	Rok realizacji remontu
1.	M. Konopnickiej 48 a 1. Usunięcie azbestu i termomodernizacja budynku	350.000 zł	2016 - 2017
2.	Pionierów 38 1. Podłączenie gazu ziemnego 2. Przebudowa budynku i zmiana przeznaczenia użytkowania	15.000 zł 350.000 zł	2016 - 2017 2017 - 2018
3.	Fabryczna 2 1. Termomodernizacja budynku,	145.000 zł	2016-2017
4.	Kościuszki 10 1. Modernizacja instalacji elektrycznej 2. Termomodernizacja budynku	45.000 zł 70.000 zł	2017 2017 - 2018
5.	Akacyjowa 20 A 1. Modernizacja instalacji elektrycznej 2. Termomodernizacja budynku	25.000 zł 80.000 zł	2017 2017

RAZEM KOSZTY 1 080 000 ZŁ

UZASADNIENIE

**do Uchwały Rady Miejskiej w Łomiankach Nr z dnia.....2014 r.
w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
gminy na lata 2014 – 2018**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 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) gmina jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, którego zakresem powinny być objęte zagadnienia określone w art. 21 ust. 2 pkt 1- 8 ustawy.

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy umożliwi prawidłowe, zgodne z prawem, gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Łomianki.

Ustawodawca zobowiązał rady gmin do zinwentaryzowania wielkości i stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego, określenia w kolejnych pięciu latach wielkości nakładów remontowych, źródeł finansowania, zasad i sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym oraz podjęcia działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zasady polityki czynszowej, stanowiące fragment programu, są jedyną i niezbędną podstawą prawną umożliwiającą Burmistrzowi Łomianek ustalenie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Podjęcie i realizacja uchwały rodzi daleko idące skutki dla społeczności lokalnej.

Zapisy uchwały stanowią również podstawę prawną do tworzenia warunków zaspokojenia przez Gminę Łomianki potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w ramach realizacji zadań własnych gminy.

Zinwentaryzowany, oceniony technicznie zasób mieszkaniowy prawidłowo służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej w stopniu podstawowym, a zaplanowany zakres remontów pozwala utrzymać zasób mieszkaniowy w stanie nie pogorszonym.

W świetle powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.

BURMISTRZ

Janusz Dąbrowski
Janusz Dąbrowski