

**UCHWAŁA NR XLIX/289/18  
RADY GMINY SOMIANKA**

z dnia 28 maja 2018 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Somianka w latach 2018-2022”**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i poz. 2232 oraz z 2018r. poz. 130) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, Dz.U. z 2017 r. poz.1442 i poz. 1529 oraz z 2018 r. poz. 374) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Somianka w latach 2018-2022” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc Uchwała Nr XLVI/276/18 Rady Gminy Somianka z dnia 9 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Somianka w latach 2018-2022 (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2018 r. poz. 2637).

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Jan Rakowski**

**„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Somianka w latach 2018-2022”**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Somianka został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianach Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz.1610 z 2017 r. poz. 1442 i poz. 1529, oraz z 2018 r. poz. 374 ), który obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Somianka z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach;
- 4) zasady 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 kolejnych latach;
- 7) 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 jedynym z współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział 1**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w poszczególnych latach**

- §1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Somianka wchodzi lokale położone w budynkach wolnostojących będących własnością Gminy.
2. Aktualny wykaz lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Somianka przedstawia tabela nr 1.

Tabela Nr 1

Lp.	Adres budynku/lokalu	Ilość budynków	Powierzchnia użytkowa lokali w m <sup>2</sup>	Ilość lokali	Wyposażenie budynku w infrastrukturę	Opis budynku i stan techniczny
1.	Budynek mieszkalny wolnostojący przy Szkole Podstawowej w Ulasku 28 A, 07-203 Somianka	1	147,70	3	energia elektryczna, sieć wodociągowa i kanalizacyjna, centralne ogrzewanie ze Szkoły Podstawowej, przydomowa oczyszczalnia ścieków, przyłącze telefoniczne, własne ujęcia ciepłej wody	Budynek murowany parterowy wybudowany w latach 1970-1974, kryty blachą trapezową powlekaną, stolarka okienna z PCV rynny i rury spustowe z PCV stan budynku dobry.

2.	Budynek mieszkalny wolnostojący przy Ośrodku Zdrowia w Somiance-Parcele 25C, 07-203 Somianka	1	330,00	3	energia elektryczna, sieć wodociągowa i kanalizacja sanitarna zbiorcza, centralne ogrzewanie z budynku Ośrodka Zdrowia, własne ujęcia ciepłej wody, przyłącze telefoniczne.	Budynek murowany dwu kondygnacyjny podpiwniczony, wybudowany w latach 1988-1990, kryty blachą trapezową, stolarka okienna z PCV, rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej, stan budynku dobry
3.	Budynek jednorodzinny drewniany w Starym Mystkówcu 40, 07-206 Somianka	1	54,20	1	energia elektryczna, przyłącze wodociągowe	Budynek drewniany parterowy wybudowany w latach przedwojennych, kryty blachą, okna drewniane, stan techniczny budynku zły

3. Gmina Somianka nie posiada w swoim zasobie lokali socjalnych i tymczasowych.
4. W okresie objętym programem tj. w latach 2018-2022 przewiduje się pozyskanie 1 lokalu i przeznaczenie go na lokal socjalny.
5. Nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań.
6. Techniczny stan budynków określa się w oparciu o wyposażenie lokali w instalacje centralnego ogrzewania, instalację energii elektrycznej, dostępu do wody z wodociągu gminnego i dostępu do kanalizacji sanitarnej.

## Rozdział 2

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

- §2. Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym.
- §3. Remonty lub modernizacje lokali i budynków będących w zasobach mieszkaniowych Gminy Somianka będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych z tytułu wpływu z czynszów za lokale mieszkalne i mogą zostać dofinansowane z innych środków budżetowych Gminy w zależności od stopnia pilności tych remontów, aby stan techniczny nie uległ pogorszeniu i będą przeprowadzane w kolejnych latach obowiązywania programu.
- §4. Zakres prac niezbędnych do wykonania w budynkach i lokalach zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2018 - 2022, przedstawia tabela nr 2.

Tabela Nr 2

Lp.	Adres budynku/lokalu	Zakres robót remontowo-budowlanych do wykonania	Wartość robót w zł
1.	Budynek mieszkalny wolnostojący przy Szkole Podstawowej w Ulasku 28 A, 07-203 Somianka	1) Bieżąca eksploatacja, 2) Wykonanie docieplenia budynku, 3) Wymiana drzwi zewnętrznych -2szt. 4) Wykonanie izolacji pionowej fundamentów i opaski wokół budynku.	75.000,00
2.	Budynek mieszkalny wolnostojący przy	1) Bieżąca eksploatacja, 2) Remont schodów, 3) Uzupełnienie desek szalówkowych ścian i werand, wykonanie elewacji	110.000,00

	Ośrodka Zdrowia w Somiance-Parcele 25C, 07-203 Somianka	zewnątrznej, 4) wymiana drzwi zewnętrznych 5) Malowanie balustrad	
3.	Budynek jednorodzinny drewniany w Starym Mystkówcu 40, 07-206 Somianka	Generalny remont całego budynku	200,000,00

§5. Zakres planowanych prac może ulec zmianie w przypadku braku środków finansowych.

### Rozdział 3

#### Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§6. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2018-2022.

### Rozdział 4

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§7. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy.

- §8. 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt w drodze zarządzenia.
2. Stawkę czynszu Wójt może podwyższyć nie częściej niż raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w po przednim roku kalendarzowym.
  3. Czynsz obejmuje koszty konserwacji, utrzymania technicznego i eksploatacyjnego budynku.
  4. Określając stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację ciepłej i zimnej wody, kanalizację, centralne ogrzewanie, energię elektryczną, Wójt Gminy uwzględnia czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
    - a) lokal bez wody i kanalizacji - 20%,
    - b) lokal bez kanalizacji -10 %,
    - c) lokal bez wody -10%,
    - d) lokal bez centralnego ogrzewania - 20%,
    - e) lokal bez instalacji ciepłej wody – 10 %,
  5. Obniżenie czynszu przy kilku czynnikach mających wpływ na wysokość czynszu sumuje się.
  6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy najniższej stawki czynszu w zasobie.
  7. Wnioski osób o najem lokalu rozpatruje Wójt Gminy.

### 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

§9.1. Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Urząd Gminy Somianka, który prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje niezbędnych prac remontowo-budowlanych.

2. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Somianka.

## Rozdział 6

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

- §10. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą dochody z opłat czynszowych oraz środki z budżetu Gminy Somianka.

## Rozdział 7

### **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 jedynym z współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne**

- §11.1. Szacunkowe wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018-2022 przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie kosztów w zł	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	2500	2500	3000	3000	3000
2.	Koszty remontów	4000	4000	5000	5000	5000
3.	Koszty zarządu					
4.	Wydatki inwestycyjne					

2. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.
3. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się wydatków na budowę lub przebudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.

## Rozdział 8

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

- §12.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
- a) dokonywanie remontów substancji mieszkaniowej celem podniesienia stanu technicznego i standardu, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego,
  - b) pozyskiwanie lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, stanowiących własność Gminy.
2. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczają się dla najemców, którzy nie są w stanie wynająć lokali z innych zasobów, a jednocześnie ich sytuacja finansowa pozwala na opłacenie czynszów w lokalach komunalnych.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Jan Rakowski