

Uchwała Nr 48/VI/11
Rady Gminy Wiskitki
z dnia 31 maja 2011r.

**w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy w latach 2011-2016**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591) z późn zm. Rada Gminy Wiskitki uchwala co następuje:

§ 1

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2011-2016 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 4

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kto
Leszek Kopczewski

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 48/VI/11
Rady Gminy Wiskitki
z dnia 31 maja 2011r.

Rozdział I

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

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiskitki wchodzi lokale położone w:
- budynkach mieszkalnych i użyteczności publicznej (ośrodki zdrowia, szkoły) będących w całości własnością Gminy lub pozostające w jej samoistnym posiadaniu, (tabela Nr 1)
 - budynkach wspólnot mieszkaniowych (tabela Nr 2) .

Tabela Nr 1

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia lokali
1	Wiskitki ul. Cegielnia 3	8	235,09
2	Wiskitki ul. Cegielnia 4	8	257,02
3	Wiskitki ul. Kościuszki 27	4	121,38
4	Wiskitki ul. Strażacka 6	13	405,33
5	Wiskitki ul. Strażacka 43	3	67,40
6	Wiskitki ul. Strażacka 41	1	35,27
7	Miedniewice 108	3	71,27
8	Oryszew Osada 17A	4	150,80
9	Wiskitki ul. Plac Wolności 5 (ośrodek zdrowia)	3	136,68
10	Guzów ul.Ogińskiego 2 (ośrodek zdrowia)	1	51,80
11	Jesionka ul. Al. Partyzantów 22A (ośrodek zdrowia)	3	140,75
12	Guzów ul. Łubieńskich 2 (szkoła)	1	69,70
13	Miedniewice 186 A (szkoła)	1	27,00

Tabela Nr 2

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia lokali
1	Wiskitki ul. Plac Wolności 14-14A	5	195,08
2	Wiskitki ul. Plac Wolności 15	6	181,56
3	Wiskitki ul. Plac Wolności 16	4	101,65
4	Wiskitki ul. Plac Wolności 17	3	77,21
5	Wiskitki ul. Plac Wolności 19	8	296,39
6	Wiskitki ul. Plac Wolności 30	3	108,33
7	Wiskitki ul. Błońska 1	5	156,00
8	Czerwona Niwa Parcel 37	2	73,12

2. W mieszkaniowym zasobie Gminy nie zostały wyznaczone lokale socjalne.

Na lokale socjalne będą przekwalifikowane zwalniane lokale mieszkalne o najniższym standardzie i stanie technicznym zlokalizowane w mieszkalnych budynkach komunalnych (z wyłączeniem budynków wspólnot mieszkaniowych).

3. Ocena stanu technicznego i wyposażenia budynków.

Budynki administrowane przez Gminę Wiskitki to budynki o zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie (tabela Nr 3A i 3B). Większość budynków mieszkalnych, ze względu na wiek i konstrukcję jest w znacznym stopniu wyeksploatowana i wymaga remontów w różnym zakresie.

Głównym problemem jest brak izolacji poziomych i pionowych oraz wentylacji, co powoduje zawilgocenie ścian w mieszkaniach.

W najgorszym stanie technicznym są budynki mieszkalne o drewnianej konstrukcji ścian w Wiskitkach przy ul. Strażackiej 6 i w Miedniewiczach 108.

W najlepszym technicznym stanie jest budynek mieszkalny w Wiskitkach przy ul. Cegielnia 4.

Dużym problemem jest brak kanalizacji sanitarnej w większości mieszkań komunalnych.

Ze względu na stan techniczny budynków (drewniane stropy) należy dążyć do likwidacji mieszkań zlokalizowanych na poddaszach budynków.

Tabela Nr 3A

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Konstrukcja		
			ściany	dach	fundamenty
1	Wiskitki ul. Cegielnia 3	1930	cegła	drewno	kamień
2	Wiskitki ul. Cegielnia 4	ok.1930	cegła	drewno	kamień
3	Wiskitki ul. Kościuszki 27	nieznany	cegła	drewno	kamień
4	Wiskitki ul. Strażacka 6	1967	drewno, na zewnątrz cegła	drewno	beton
5	Wiskitki ul. Strażacka 43	okres międzywojenny	drewno	drewno	kamień
6	Wiskitki ul. Strażacka 41	nieznany	drewno	drewno	kamień
7	Miedniewice 108	okres międzywojenny	drewno	drewno	kamień
8	Oryszew Osada 17A	ok. 1860	cegła	drewno	kamień
9	Wiskitki ul. Plac Wolności 5 (ośrodek zdrowia)	1965	cegła	beton	beton
10	Guzów ul. Ogińskiego 2 (ośrodek zdrowia)	1967	cegła	beton	beton
11	Jesionka ul. Al. Partyzantów 22A (ośrodek zdrowia)	1978	cegła	beton	beton
12	Guzów ul. Łubieńskich 2 (szkoła)	1922	cegła	drewno	kamień
13	Miedniewice 186 (szkoła)	1963	cegła	beton	beton

Tabela Nr 3B

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Konstrukcja		
			ściany	dach	fundamenty
1	Wiskitki ul. Plac Wolności 14	1885	cegła	drewno	kamień
	Wiskitki ul. Plac Wolności	1880	cegła	drewno	cegła

	14A				
2	Wiskitki ul. Plac Wolności 15	1900	cegła	drewno	kamień
3	Wiskitki ul. Plac Wolności 16	1900	cegła + drewno	drewno	kamień
4	Wiskitki ul. Plac Wolności 17	ok.1900	cegła	drewno	kamień
5	Wiskitki ul. Plac Wolności 19	1967	bl.betonowe	beton	beton
6	Wiskitki ul. Plac Wolności 30	okres międzywojenny	cegła	drewno	kamień
7	Wiskitki ul. Błońska 1	okres międzywojenny	cegła	drewno	kamień
8	Czerwona Niwa Parcel 37	ok.1960	cegła	drewno	beton

Rozdział II

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

1. Planowane remonty budynków mieszkalnych w przyszłych latach zapewnią utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy na poziomie stanu obecnego.

Zakres niezbędnych do przeprowadzenia remontów w budynkach realizowany jest na podstawie przeprowadzonych przeglądów budynków oraz zgłaszanych potrzeb.

W latach 2011-2016 niezbędne jest wykonanie:

- remontu elewacji budynku przy ul. Cegielnia 3
- remontu pokrycia dachu budynku w Oryszewie Osadzie 17A i w Wiskitkach przy ul. Cegielnia 4
- wymiany instalacji elektrycznej w budynku w Wiskitkach przy ul. Strażackiej 43
- remontu wolnych lokali mieszkalnych w budynkach w Wiskitkach przy ul. Cegielnia 4 i Kościuszki 27 .

2. W przypadku budynków wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych, remonty uzależnione będą od decyzji właścicieli lokali. Remonty realizowane są podstawie Uchwał podejmowanych corocznie dla każdej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. W pierwszej kolejności do sprzedaży przeznaczane będą wolne lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych przy ul. Plac Wolności 14, 15,16,17,19,30, Błońska 1, Czerwona Niwa Parcel 37.

2. Do sprzedaży przeznaczane będą pozostałe zamieszkałe lokale mieszkalne (przy zachowaniu prawa pierwszeństwa nabycia ich przez najemców) zlokalizowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Najemcy, którzy nie zadeklarują chęci wykupu zajmowanych mieszkań przekwaterowywani będą do lokali znajdujących się w budynkach będących w całości własnością Gminy lub pozostających w jej samoistnym posiadaniu. Przewiduje się, że rocznie sprzedawane będą dwa mieszkania.

3. W budynkach, które stanowią w 100% własność Gminy Wiskitki sprzedaż mieszkań będzie możliwa w sytuacji, gdy wykupem lokali zainteresowani będą wszyscy najemcy.

4. Planuje się sprzedaż nieruchomości w Miedniewicach 108 zabudowanej budynkiem mieszkalnym w którym zlokalizowane są 3 lokale mieszkalne po wcześniejszym przekwaterowaniu najemców.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej.

1. Dotychczasowa polityka czynszowa oparta jest o zapisy Uchwały Nr 7/01/1 Rady Gminy Wiskitki z dnia 27.03.201 r. Uchwalona stawka bazowa czynszu regulowanego wynosi 1,30 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Stawka podlega zmniejszeniu bądź zwiększeniu w zależności od standardu mieszkania i lokalizacji budynku.
2. Działania w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym. i do samofinansowania się
3. Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Wiskitki za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Wiskitki w drodze Zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej Uchwały.
4. Najwyższa stawka czynszu nie może być wyższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ogłoszonej przez Wojewodę Mazowieckiego. Stawki bazowe czynszu w latach 2011-2016 (z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela) ustalone zostaną w wysokości od 0,7%- 2,0% wartości odtworzeniowej 1 m² p.u. budynku.
Stawka czynszu za lokal powinna uwzględniać czynniki podwyższające lub obniżające jej wartość.
Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy. W odniesieniu do stawek czynszu za lokale socjalne nie stosuje się czynników obniżających wartość czynszu.
5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu w lokalach mieszkalnych:
 - 5.1. mieszkanie bez c.o (przez c.o. rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnej) – 5%
 - 5.2. mieszkanie bez w.c (przez w.c rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo- kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej)- 5%
 - 5.3. mieszkanie bez łazienki(przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające instalację wodociągowo- kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub brodzika)- 5%
 - 5.4. mieszkanie bez instalacji kanalizacyjnej- 5%
 - 5.5. mieszkanie bez instalacji wodociągowej- 5%
 - 5.6. usytuowanie mieszkania w budynku: na poddaszu lub z bezpośrednim wejściem z ulicy – 5%
6. Podwyższenie czynszu za używanie lokalu nie może być dokonywane częściej, niż co 12 miesięcy.

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.

Budynkami mieszkalnymi oraz lokalami najemnymi zlokalizowanymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokalami w budynkach użyteczności publicznej (ośrodki zdrowia) wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Wiskitki. Lokalami mieszkalnymi zlokalizowanymi w innych budynkach użyteczności publicznej (budynki szkół) administruje jednostka organizacyjna Gminny Zespół d/s Oświaty.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Czysze z najmu lokali mieszkalnych.
2. Czysze z najmu lokali użytkowych.
3. Dochody ze sprzedaży lokali komunalnych.
4. Budżet Gminy

Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych.

Z budżetu Gminy finansowane mogą być koszty modernizacji i remontów budynków.

Rozdział VII

Wysokość wydatków na lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną.

1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych określa Uchwała budżetowa przyjmowana na dany rok budżetowy.

Na wydatki związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych będących w całości własnością Gminy lub pozostające w jej samoistnym posiadaniu składają się:

- bieżące naprawy
- przeglądy budynków
- usługi kominiarskie
- opłaty za energię elektryczną na klatkach schodowych
- remonty
- koszty wywozu ścieków i śmieci

2. Wysokość kosztów zarządu nieruchomością wspólną Gmina pokrywa w formie zaliczek ustalonych na zebraniach wspólnot mieszkaniowych odpowiednio w stosunku do swoich udziałów w danej nieruchomości. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się zaliczki na :

- koszt eksploatacji
- wynagrodzenia zarządcy
- fundusz remontowy
- wywóz ścieków i śmieci

Rozdział VIII

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

1. Stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne.

2. Dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.
3. Przeznaczenie na cele niemieszkalne lokali zlokalizowanych na poddaszach(strychach) i nie zasiedlanie nowymi lokatorami zwalnianych lokali mieszkalnych zlokalizowanych na strychach.
4. Dążenie do zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych w budynkach użyteczności publicznej (budynkach ośrodków zdrowia, szkoły). Przeznaczenie na cele niemieszkalne wolnych lokali znajdujących się w budynkach użyteczności publicznej.
5. Przekwaterowanie najemców nie zainteresowanych wykupem mieszkań zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych do lokali znajdujących się w budynkach będących w całości własnością Gminy lub pozostających w jej samoistnym posiadaniu.
6. Dążenie do wysiedlenia budynku mieszkalnego w Wiskitkach przy ul. Strażackiej 6 i w Miedniewiczach 108. Nie zasiedlanie wolnych lokali mieszkalnych.
7. Wykonywanie prac remontowych budynków i lokali

PRZEWODNICZĄCY RADY

Leszek Kopczewski