

UCHWAŁA NR 94/XXV/20
RADY GMINY WISKITKI

z dnia 28 grudnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wiskitki na lata 2021-2028”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1. i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378) oraz w związku z 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Wiskitki uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wiskitki na lata 2021-2028”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wiskitki.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Paweł Dziemiańczyk

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WISKITKI NA LATA 2021-2028

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Podstawowym celem i założeniami wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Wiskitki w latach 2021-2028, poprzez określenie zasad i celów prowadzonej polityki mieszkaniowej.

2. Ilekroć w programie jest mowa o:

- a) Gminie- należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Wiskitki;
- b) Burmistrz- należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Wiskitki;
- c) Programie- należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wiskitki na lata 2021-2028”;
- d) ustawie- 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 2020 r. poz. 611).

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiskitki według stanu na dzień 30.11.2020 r. wchodzi 70 lokali w 17 budynkach w tym:

- a) w 7 budynkach komunalnych mieszkalnych stanowiących w 100% własność Gminy Wiskitki,
- b) w 2 budynkach użyteczności publicznej,
- c) w 8 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych stanowiących w 100% własność Gminy Wiskitki przedstawia tabela „A”.

TABELA A

Lp.	Adres lokali	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)
1	Wiskitki ul. Strażacka 6	13	405,33
2	Wiskitki ul. Strażacka 41	1	35,27
3	Wiskitki ul. Strażacka 43	3	65,94
4	Wiskitki ul. Cegielnia 3	5	192,49
5	Wiskitki ul. Cegielnia 4	7	266,62
6	Wiskitki ul. Kościuszki 27	4	119,44
7	Oryszew Osada 17A	4	153,21
	Razem	37	1238,30

3. Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach użyteczności publicznej przedstawia tabela „B”

TABELA B

Lp.	Adres lokali	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)
1	Wiskitki ul. Plac Wolności 5	3	140,98

2	Jesionka ul. Al. Partyzantów 22A	2	100,70
	Razem	5	241,68

4. Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawia tabela „C”

TABELA C

Lp.	Adres lokali	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)
1	Wiskitki ul. Plac Wolności 14	4	164,08
2	Wiskitki ul. Plac Wolności 14A	1	31,00
3	Wiskitki ul. Plac Wolności 15	6	181,56
4	Wiskitki ul. Plac Wolności 16	4	101,65
5	Wiskitki ul. Plac Wolności 17	2	47,00
6	Wiskitki ul. Plac Wolności 19	6	223,76
7	Wiskitki ul. Plac Wolności 30	1	32,08
8	Wiskitki ul. Błomska 1	4	138,00
	Razem	28	919,13

5. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mają za zadanie spełniać funkcję:

- lokali służących do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
- mieszkań wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy nauczycieli, lekarzy, urzędników oraz innych osób, których zatrudnienie na terenie gminy jest szczególnie uzasadnione społecznie;
- lokali będących przedmiotem najmu socjalnego;
- pomieszczeń tymczasowych;
- mieszkań chronionych.

5.1. Burmistrz może wyznaczyć w mieszkaniowym zasobie gminy lokale, które będą wynajmowane na czas trwania stosunku pracy.

5.2. Na pomieszczenia tymczasowe i lokale będące przedmiotem najmu socjalnego przeznaczane będą lokale o najniższym standardzie.

5.3. Burmistrz na wniosek komornika może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z przeznaczeniem na pomieszczenia tymczasowe.

5.4. Burmistrz na wniosek ośrodka pomocy społecznej może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Ośrodek pomocy społecznej będzie dysponować przekazanymi lokalami z przeznaczeniem na cele mieszkań chronionych.

6. Prognozowana zmiana wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2028 zakłada spadek liczby mieszkań wynikający:

- ze sprzedaży mieszkań;
- z wykwaterowań najemców z budynków będących w złym stanie technicznym i przeznaczenia ich do rozbiórki lub sprzedaży.

W zależności od możliwości finansowych Gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskania lokali mieszkalnych poprzez remonty lokali znajdujących się w budynkach nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub pozyskanie lokali spoza zasobu. Nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych, chyba że mogłoby to nastąpić z wykorzystaniem środków pochodzących z dofinansowań instytucji zewnętrznych.

7. Cały mieszkaniowy zasób gminy pochodzi sprzed 1980 r. W zasobie mieszkaniowym znajdują się lokale w różnym stanie technicznym.

7.1. Lokale w dobrym stanie technicznym znajdują się w budynkach w Wiskitkach przy ul. Plac Wolności 5, ul. Plac Wolności 19, ul. Cegielnia 4 (na parterze) i w Jesionce przy ul. Al. Partyzantów 22A.

7.2. Większa część lokali znajduje się w starych około stuletnich budynkach w Wiskitkach przy ul. Plac Wolności 14, ul. Plac Wolności 14A, ul. Plac Wolności 15, ul. Plac Wolności 16, ul. Plac Wolności 17, ul. Plac Wolności 30, ul. Błońskiej 1, ul. Kościuszki 27, ul. Cegielnia 3 i w Orszewie Osadzie 17A, które są w złym stanie technicznym. Główną przyczyną złego i pogarszającego się stanu technicznego składników zasobu mieszkaniowego jest kapilarne podciąganie wody z gruntu, spowodowane brakiem izolacji poziomych i pionowych fundamentów, czego efektem jest zawilgocenie ścian oraz pękanie ścian w wyniku osiadania budynków. Większość lokali posiada przestarzałe instalacje elektryczne. Dużym problemem małych mieszkań jest brak kuchni lub aneksów kuchennych oraz łazienek.

7.3. W najgorszym stanie technicznym są lokale w budynkach konstrukcji drewnianej w Wiskitkach przy ul. Strażackiej 6, ul. Strażackiej 41, ul. Strażackiej 43 oraz lokale zlokalizowane na poddaszu budynku w Wiskitkach przy ul. Cegielnia 4.

7.4. Prognozuje się, że stan techniczny budynków i lokali w zasobie mieszkaniowym w latach 2021-2028 nie ulegnie znacznemu pogorszeniu.

8. Wyposażenie lokali przedstawia tabela „D”.

TABELA D

Lp.	Adres budynku	Nr lokalu	Wyposażenie lokali						Lokale z wydzieloną kuchnią
			c.w.u.	c.o.	woda	kanalizacja	w.c.	łazienka	
1	Wiskitki ul. Cegielnia 3	1			+	+	+		+
		2			+	+	+	+	+
		3			+	+	+	+	
		4			+	+	+		
		6			+	+	+		+
2	Wiskitki ul. Cegielnia 4	1			+	+	+		+
		2			+	+	+	+	+
		4			+	+	+	+	
		5			+	+	+		+
		6			+	+	+		
		7			+	+	+		
		8			+	+	+		
3	Wiskitki ul. Kościuszki 27	1			+	+			+
		2			+	+	+	+	
		3			+	+	+	+	+
		4			+				+
4	Wiskitki ul. Strażacka 6	1							
		2							
		2a			+				
		3			+	+	+	+	+
		4			+	+	+	+	+
		5							+
		6			+				+
		7			+				+
		9			+	+			+
		10			+				+
		11			+				+
		12							+
		14			+				+
5	Wiskitki ul. Strażacka 43	1			+				+
		2			+				+
		3			+				+
6	Wiskitki				+				+

	ul. Strażacka 41								
7	Oryszew Osada 17A	1			+	+	+	+	+
		2			+				
		3			+	+			+
		4			+	+			+
8	Wiskitki ul. Plac Wolności 5	1	+	+	+	+	+	+	+
		2	+	+	+	+	+	+	+
		3	+	+	+	+	+	+	+
9	Jesionka ul. Al. Partyzantów 22A	2		+	+	+	+	+	+
		3		+	+	+	+	+	+
10	Wiskitki ul. Plac Wolności 14	5			+	+			+
		6			+	+			
		8			+	+	+	+	+
		10			+	+	+	+	+
11	Wiskitki ul. Plac Wolności 14a	3			+	+	+	+	+
12	Wiskitki ul. Plac Wolności 15	2			+	+	+	+	+
		3			+	+	+	+	+
		5			+	+			
		6							
		9			+	+	+	+	+
		10			+	+	+		
13	Wiskitki ul. Plac Wolności 16	1			+	+	+		+
		3			+	+			
		6			+	+	+		
		7			+	+	+	+	
14	Wiskitki ul. Plac Wolności 17	6			+	+	+		+
		11			+	+			
15	Wiskitki ul. Plac Wolności 19	2			+	+	+	+	+
		10			+	+	+	+	+
		9			+	+	+	+	+
		13		+	+	+	+	+	+
		4			+	+	+	+	+
		3			+	+	+	+	+
16	Wiskitki ul. Plac Wolności 30	3			+	+			+
17	Wiskitki ul. Błomska 1	1			+	+	+		+
		6			+	+	+	+	+
		2			+	+	+	+	+
		3			+				+

9. Należy dążyć do sukcesywnego wyłączenia w latach 2021-2028 z gminnego zasobu mieszkaniowego 19 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach w Wiskitkach przy ul. Strażackiej 6, ul. Strażackiej 41, ul. Strażackiej 43 i ul. Cegielnia 4 (zlokalizowanych na poddaszu). Nie przewiduje się zasiedlania lokali położonych w ww. budynkach, po zakończeniu najmu z dotychczasowym najemcą.

10. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy określa tabela E.

TABELA E

Rok	Ilość lokali w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Wiskitki	Ilość lokali w budynkach użyteczności publicznej	Ilość lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych
2021	37	5	28
2022	36	5	27
2023	36	5	27
2024	36	5	27

2025	33	2	27
2026	33	2	27
2027	33	2	27
2028	20	2	27

Rozdział 3.

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

1. Z analizy potrzeb mieszkaniowych wynika, że konieczne jest podjęcie działań zmierzających do:

- zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody (najem socjalny);
- zamiany lokali w celu przekwaterowywania osób mieszkających w budynkach będących w złym stanie technicznym, przeznaczonych do rozbiórki lub sprzedaży;
- zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w związku z realizacją wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Podstawę do planowania remontów i modernizacji zasobu budynków i lokali w latach 2021-2028 będą stanowić wyniki kontroli okresowych przeglądów budowlanych.

3. Za priorytetowe przyjmuje się remonty i naprawy przeprowadzane na podstawie art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane tj. polegające na usunięciu stwierdzonych (w trakcie przeglądów budowlanych) uszkodzeń oraz braków, „które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatruciem gazem”.

4. Remonty budynków i lokali mają na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w dotychczasowym stanie technicznym, ale będą również polegać na remoncie elewacji połączonym z termomodernizacją oraz zmianie sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych, w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej budynków. Remonty i modernizacje lokali mają na celu poprawę warunków sanitarnych najemców.

4.1. Zakres planowanych remontów i modernizacji w latach 2021-2028:

- remonty budynków i lokali wynikające z przeglądów budowlanych;
- wykonanie wewnętrznej instalacji wodnej i kanalizacyjnej w lokalach mieszkalnych nieposiadających takich instalacji;
- wymiana instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych;
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- remont lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmu (zakres remontu ustalony zostanie indywidualnie dla każdego remontowanego lokalu);
- remont elewacji budynków, wykonanie izolacji pionowych i poziomych fundamentów;
- remont pokrycia dachowego budynków;
- montaż instalacji odgromowych.

Remonty wykonywane będą sukcesywnie w zależności od potrzeb i możliwości finansowych Gminy w kolejnych latach.

4.2. Z uwagi na to, że planuje się sukcesywne opróżnianie lokali, a w efekcie rozbiórkę lub sprzedaż budynków w Wiskitkach przy ul. Strażackiej 6, ul. Strażackiej 41 i ul. Strażackiej 43, nie przewiduje się wykonywania w tych budynkach kosztownych remontów i modernizacji. Wskazane jest wykonywanie w ww. budynkach bieżących prac konserwacyjnych do czasu zapewnienia jego mieszkańcom innych lokali mieszkalnych.

5. Plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela F.

TABELA F

Rok	Adres budynku/lokalu	Zakres planowanych prac
-----	----------------------	-------------------------

2021	Wiskitki ul. Plac Wolności 15 lokal nr 6.	remont lokalu w tym: wymiana instalacji elektrycznej, wykonanie wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej.
2022	Wiskitki ul. Błońska 1 lokal nr 3.	wykonanie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej
	Oryszew Osada 17A lokal nr 2.	
2023	Wiskitki ul. Cegielnia 3 lokale nr 1,2,3,4,6.	wymiana instalacji elektrycznych
	Wiskitki ul. Cegielnia 4 lokale nr 1,2,5,6,7.	
2024	Wiskitki ul. Cegielnia 3	remont pokrycia dachowego, remont elewacji
2025	Wiskitki ul. Cegielnia 4	remont pokrycia dachowego
2026	Oryszew Osada 17A	remont pokrycia dachowego, remont elewacji
2027	Wiskitki ul. Plac Wolności 17 lokale nr 6 i 11.	wymian instalacji elektrycznych
	Wiskitki ul. Plac Wolności 16 lokale nr 1, 3, 6, 7.	
2028	Wiskitki ul. Plac Wolności 15 lokale nr 2, 3, 10.	wymiana instalacji elektrycznych
	Wiskitki ul. Plac Wolności 14 lokale nr 5, 8.	

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W okresie obowiązywania programu przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy na rzecz dotychczasowych najemców, z którymi umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony.

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców, będzie mogła nastąpić po złożeniu przez najemcę wniosku w tym zakresie.

Planowaną sprzedaż lokali określa tabela G

TABELA G

Rok	Ilość lokali
2021	1
2022	uzależniona od ilości złożonych wniosków przez najemców
2023	uzależniona od ilości złożonych wniosków przez najemców
2024	uzależniona od ilości złożonych wniosków przez najemców
2025	uzależniona od ilości złożonych wniosków przez najemców
2026	uzależniona od ilości złożonych wniosków przez najemców
2027	uzależniona od ilości złożonych wniosków przez najemców
2028	uzależniona od ilości złożonych wniosków przez najemców

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do kształtowania stawek czynszu, które będą pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnią również środki na remonty i modernizacje.

2. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustala Burmistrz zarządzeniem w oparciu o zasady określone w niniejszej uchwale.

3. Burmistrz ustala miesięczną stawkę czynszu z uwzględnieniem wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w województwie mazowieckim w zł.

4. Burmistrz ustala maksymalną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości nie wyższej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

5. Stawkę czynszu za lokal ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu tj. wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu oraz położenia lokalu w budynku.

6. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

6.1. Czynniki podwyższające- lokal z c.w.u. (przez c.w.u. należy rozumieć doprowadzoną instalację ciepłej wody użytkowej)- 10%.

6.2. Czynniki obniżające:

- lokal bez wydzielonej kuchni- 2%;
- lokal bez c.o. (przez c.o. należy rozumieć ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnej)- 5%;
- lokal bez wewnętrznej instalacji wodociągowej- 5%;
- lokal bez wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej- 5%;
- lokal bez w.c. (przez w.c. należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodno- kanalizacyjną umożliwiającą podłączenia muszli klozetowej)- 5%;
- lokal bez łazienki (przez łazienkę należy rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające instalację wodno- kanalizacyjną umożliwiającą podłączenia wanny lub brodzika)- 2%;
- lokal zlokalizowany na poddaszu lub z bezpośrednim wejściem od ulicy- 2%.

7. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, których wysokość jest niezależna od właściciela m.in. opłat za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości stałych (śmieci).

8. Burmistrz z zastosowaniem przepisów art. 7 ustawy może stosować obniżki czynszu naliczonego (według obowiązującej stawki) w stosunku do najemców o niskich dochodach, którzy:

- posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego,
- nie mają zaległości w opłatach za najem lokalu lub posiadają zgodę na spłatę zaległości w ratach i wywiązują się z przyjętych zobowiązań,
- zajmują lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej określonej w ustawie o dodatkach mieszkaniowych,
- nie korzystają z dodatku mieszkaniowego.

9. Wysokość udzielonej obniżki zróżnicowana jest w zależności od poziomu dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Kwotę udzielonej obniżki ustala się na poziomie:

	Wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego	Wysokość obniżki czynszu
gospodarstwo jednoosobowe	poniżej 75% najniższej emerytury	50%
	75%-150% najniższej emerytury	30%
gospodarstwo wieloosobowe	poniżej 50% najniższej emerytury	50%
	50%-100% najniższej emerytury	30%

10. Stawkę czynszu w przypadku najmu socjalnego ustala się na poziomie 50% najniższej stawki obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy za 1 m² powierzchni użytkowej.

11. Osoby skierowane do mieszkania chronionego nie ponoszą opłat, jeżeli dochód osoby samotnie gospodarującej lub dochód na osobę w rodzinie nie przekracza kwoty kryterium dochodowego określonego w ustawie o pomocy społecznej. W przypadku konieczności ustalenia opłaty za pobyt w mieszkaniu chronionym, wysokość i rodzaj opłat ustala Burmistrz.

Rozdział 6.

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. W latach 2021-2028 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Wiskitki.
3. Gmina współdziała z zarządcami w zakresie zarządzania nieruchomościami wspólnymi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Sprawami Wspólnot Mieszkaniowych kierują zarządy wspólnot.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

W latach 2021-2028 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych;
- środki z budżetu Gminy;
- środki pochodzące z dofinansowań instytucji zewnętrznych;
- kredyty.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów 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 jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

Wydatki na budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2028 zaplanowane zostaną w rocznych budżetach na podstawie:

- planu remontów na kolejny rok;
- kosztorysów na roboty remontowe i modernizacyjne;
- uchwał wspólnot mieszkaniowych dotyczących kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi w tym określających stawki z tytułu wynagrodzenia zarządcy, funduszu remontowego i eksploatacji. Szacuje się, że wysokość wydatków w kolejnych latach będzie na poziomie należnych czynszów.

Szacunkową wysokość kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy określa tabela H.

TABELA H

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	Koszt remontów i modernizacji lokali i budynków (zł)	Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi			Koszty inwestycyjne
			Wynagrodzenie zarządcy (zł)	Fundusz remontowy (zł)	Eksploatacja (zł)	
2021	6000	50 000	15 200	85 400	19 000	0
2022	6000	40 000	14 300	84 300	18 600	0
2023	7800	40 000	14 300	84 300	18 600	0
2024	6000	40 000	14 300	84 300	18 600	0
2025	6000	40 000	14 300	84 300	18 600	0
2026	3500	30 000	14 300	84 300	18 600	0
2027	3500	30 000	14 300	84 300	18 600	0
2028	3500	30 000	14 300	84 300	18 600	0

W sytuacji, gdy wystąpi konieczność wykonania remontu budynku lub lokalu, którego koszt przekroczy wpływy z czynszów, koszty remontu pokryte będą z budżetu Gminy. Prognozuje się, że w związku ze zmniejszeniem ogólnej powierzchni zasobu mieszkaniowego gminy, koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych będą spadały. Wysokość funduszu remontowego w 2020 r. znacznie wzrosła w stosunku do funduszu remontowego z lat ubiegłych. Wynika to z dużych potrzeb remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych. Zakłada się, że w okresie obowiązywania programu wysokość funduszu remontowego pozostanie na poziomie z 2020 r.

Rozdział 9.

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina będzie podejmować następujące działania:

- monitorowanie stanu technicznego budynków i lokali;
- wyłączenie z eksploatacji budynków i lokali znajdujących się w złym stanie technicznym lub nie spełniających wymogów lokali mieszkalnych, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony i przeznaczenie ich do rozbiórki lub sprzedaży, tj. budynków w Wiskitkach przy ul. Strażackiej 6, ul. Strażackiej 41, ul. Strażackiej 43 oraz lokali zlokalizowanych na poddaszu budynku w Wiskitkach przy ul. Cegielnia 4;
- dopasowywanie wielkości i standardu lokali do możliwości finansowych najemcy lub ze względu na stan zdrowia najemcy;
- rozwiązanie umów najmu lokalu z jednoczesnym zaoferowaniem innego lokalu spełniającego wymagania jak w przypadku lokalu zamiennego, stosownie do art. 21 ust. 4a ustawy;
- najem lokali mieszkalnych pochodzących z wolnego rynku, jako uzupełnienie braków w mieszkaniowym zasobie gminy;
- zakup lokali na wolnym rynku;
- eksmisję osób wobec których sąd orzekł o eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego;
- podejmowanie działań do pozyskiwania nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- wspieranie budownictwa mieszkaniowego w ramach partnerstwa publiczno- prywatnego;
- rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz przyłączenie do niej gminnego zasobu mieszkaniowego;
- wydzielenie pomieszczeń sanitarnych;
- wprowadzenie gminnego programu dofinansowania działań zmierzających do wymiany indywidualnych źródeł ciepła nie spełniających norm niskiemisyjności w celu poprawy jakości powietrza;
- wymianę starych drewnianych komórek lokatorskich na nowe blaszane;
- dofinansowanie inwestycji związanych z wykonaniem nowych elewacji oraz termomodernizacją budynków wspólnot mieszkaniowych.

2. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Nie przewiduje się kapitalnych remontów powodujących konieczność wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas remontu.

3. Planowana sprzedaż lokali.

Planuje się sprzedaż mieszkań głównie na rzecz najemców w ramach pierwokupu.

4. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na inne cele niż mieszkaniowe.

5. O przeznaczeniu lokalu mieszkalnego na mieszkanie wynajmowane na czas trwania stosunku pracy, pomieszczenie tymczasowe lub mieszkanie chronione decyduje Burmistrz.

UZASADNIENIE
do Uchwały nr 94/XXV/20
Rady Gminy Wiskitki
z dnia 28 grudnia 2020r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wiskitki na lata 2021-2028”

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ww. ustawy nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Zakres programu wynika z ww. ustawy i obejmuje w szczególności:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- b) analizę potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- e) 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;
- e) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- f) wysokość kosztów 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 jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- g) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - planowaną sprzedaż lokali.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Paweł Dziemiańczyk