

UCHWAŁA Nr 4/03

**Rady Gminy Celestynów
z dnia 14 lutego 2003 r.**

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2003 - 2008

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 zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z 2001r. z późn. zm.), art. 40 ust 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) Rada Gminy Celestynów **uchwała**, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2003 - 2008 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Zobowiązuje się Wójta Gminy do sporządzenia w terminie do dnia 30 października każdego roku sprawozdania z realizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy wraz z propozycjami aktualizacji.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Celestynów.

§ 4

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

§ 6

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej uchwale mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

Przewodniczący Rady Gminy

Artur Kubajek

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2003 - 2008

I. Postanowienia ogólne.

1. Powołana na wstępie ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) zwana jest dalej ustawą.
2. Gmina Celestynów zwana jest dalej gminą.
3. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy.
4. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale będące własnością gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

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

1. Określa się, że istniejący mieszkaniowy zasób gminy o wielkości 108 lokali powinien ulec restrukturyzacji poprzez:
 - a) przekazanie części budynków do rozbiórki ze względu na ich zły stan techniczny.
 - b) sprzedaż niektórych budynków
2. W 2004 r. podjęte zostaną działania na rzecz zwiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez utworzenie Towarzystwa Budownictwa Społecznego.
 - a) Planuje się rozszerzenie mieszkaniowego zasobu gminy o 20 lokali mieszkalnych uzyskanych w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego z planem realizacji na lata 2004 – 2008.
3. Stan techniczny lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego wynika z aktualnych możliwości finansowych gminy.
 - b) Gmina na bieżąco dokonuje analizy potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali. Biorąc pod uwagę zły stan techniczny budynku przy ul. Św. Kazimierza nr 7, planuje się przekwaterowanie jego mieszkańców i wyburzenie budynku.
 - c) W kolejnych latach wykonywanie remontów oraz pokrywanie kosztów bieżącej eksploatacji następuje stosownie do potrzeb zasobu mieszkaniowego.
 - d) Prognozuje się remonty w szczególności polegające na: naprawie lub wymianie pokrycia dachowego, malowaniu klatek schodowych, naprawie lub wymianie stolarki okiennej i drzwiowej.
 - e) W ramach prognozowanych modernizacji planuje się systematyczne doprowadzenie instalacji wodociągowej i kanalizacji do poszczególnych budynków zasobu mieszkaniowego, w miejscach istniejących magistrali przy współudziale finansowym lokatorów tych mieszkań.

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

1. Dla zapewnienia funkcjonalności zasobów raz w roku, w miesiącu kwietniu będzie dokonywany przegląd stanu technicznego budynków i lokali.
2. Z przeglądu sporządza się protokół, który stanowi podstawę przy ustalaniu harmonogramu remontów i konserwacji wyszczególniając obowiązki najemcy.
3. Planuje się następujące remonty:
 - a) Remont dachów planuje się w budynkach położonych w Celestynowie przy ul. Narutowicza nr 32 oraz Orzeszkowej nr 10 i nr 12.
 - b) W Domach Nauczyciela w Celestynowie przy ul. Wrzosowej nr 44 i nr 44a planuje się ocieplenie ścian.
 - c) W budynkach położonych w Starej Wsi przy ul. Kolejowej nr 3 i nr 4 oraz ul. Parkowej nr 1 i nr 2 planuje się wymianę pionów sanitarnych.
 - d) W pozostałych budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy planuje się drobne naprawy wynikające z bieżącej realizacji.
 - e) Wszystkie ww. naprawy będą realizowane sukcesywnie w ramach posiadanych środków własnych oraz środków pomocowych.

IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż, o której mowa w rozdz. II pkt. 1 lit. b) nastąpi w latach 2003 – 2008 na rzecz aktualnych najemców lub na wolnym rynku.
2. Planowana jest sprzedaż lokali położonych w Starej Wsi przy ul. Kolejowej nr 3 i nr 4, ul. Parkowej nr 1 i nr 2 oraz ul. Fabrycznej nr 31 i nr 32.
3. Harmonogram sprzedaży wynika z kolejności zgłoszeń.
4. Warunki sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa odrębna uchwała Rady Gminy Celestynów.

V. Zasady polityki czynszowej.

1. Lokatorzy z tytułu najmu komunalnych lokali mieszkalnych zobowiązani są do regularnego opłacania czynszu za zajmowany lokal mieszkalny, na zasadach określonych przez przepisy Kodeksu Cywilnego, Ustawy i niniejszej uchwały.
2. Wysokość czynszu za najem komunalnych lokali mieszkalnych strony określają w umowie.
3. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową.

4. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej komunalnego lokalu mieszkaniowego powinny obejmować zwłaszcza: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energii elektrycznej, energii cieplnej, anten zbiorczych i domofonów.

5. Lokatorzy obowiązani są do comiesięcznego wnoszenia zaliczek na pokrycie kosztów niezależnych od właściciela na zasadach określonych, w pkt. 4. Rozliczenie zaliczek z tego tytułu, wnoszonych przez lokatorów dokonywane jest jeden raz w roku w terminie ustalonym przez Wójta Gminy.

6. Rodzaje świadczeń, które są niezależne od właściciela oraz sposób ich uiszczania winna określać umowa najmu.

7. Czynsz za najem lokali wraz z zaliczkowymi opłatami niezależnymi od właściciela jest płatny z góry do 15 dnia miesiąca na rachunek bankowy wskazany przez gminę lub do kasy gminy.

8. Podwyższanie opłat niezależnych od właściciela dokonywane jest niezależnie od stawek czynszu za najem lokali, zgodnie z zachodzącymi potrzebami bez konieczności ich wypowiedzania.

9. Ustalona stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu powinna ponadto uwzględniać czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu a w szczególności:

Lp.	Stan wyposażenia	Baza – 100 %	Zwiększenia	Zmniejszenia
1.	Mieszkania o najniższym standardzie	100	-	-
2.	Wyposażenie w centralne ogrzewanie	100	30	-
3.	Wyposażenie w kanalizację	100	30	-
4.	Wyposażenie w instalację ciepłej wody	100	30	-
5.	Wyposażenie w gaz	100	30	-
6.	Położenie budynku np. centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolno stojąca	100	10	-
7.	Mieszkania znajdujące się w budynkach drewnianych bez żadnych czynników podwyższających	100	-	50

10. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu, o których mowa w pkt. 9, podlegają sumowaniu z każdego przysługującego tytułu.

11. Jeśli wynajmujący dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, może podwyższyć stawkę czynszu w czasie trwania stosunku najmu.

12. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz ulega zmniejszeniu stosownie do aktualnego standardu lokalu.

13. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30 %.

14. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników wpływających na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu.

15. Podwyższenie czynszu może nastąpić po wypowiedzeniu jego dotychczasowej wysokości, dokonanym najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany.

1. Zarządcą lokalami i budynkami stanowiącymi własność gminy, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest Wójt Gminy.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Zarządca.

3. Zarządzanie nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być powierzane osobom fizycznym, osobom prawnym lub jednostkom organizacyjnym nie mającym osobowości prawnej, na drodze umowy na zasadach ogólnych, z zastosowaniem przepisów o zamówieniach publicznych.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji budynku powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale.

3. Przez koszty bieżącej eksploatacji rozumie się zwłaszcza: koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energii elektrycznej, energii cieplnej, anten zbiorczych i domofonów.

VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty oraz wydatki inwestycyjne.

1. 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, a także wydatki inwestycyjne, Wójt aktualizuje i przedstawia Radzie Gminy do 30 października razem ze sprawozdaniem z realizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

2. W latach 2003 – 2008 planuje się wydatki na prace wynikłe z ocen stanu technicznego budynków oraz koszty wyceny mieszkań przez biegłego rzeczoznawcę, drobne prace remontowe.

3. Odstępuje się od określenia udziału gminy w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina będzie jednym ze współwłaścicieli. Określenie to nastąpi w momencie wyłonienia zarządcy nieruchomości wspólnej.

IX. Działania mające na celu sprawne i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

1. W kolejnych latach nie przewiduje się zamian lokali w związku z wykonywanymi remontami budynków i lokali. Jedynie w nagłych wypadkach zagrażających życiu lub zdrowiu lokatorów gmina dopuszcza możliwość zapewnienia lokalu zamiennego na czas remontu zajmowanego lokalu.

2. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się również przez planowaną sprzedaż lokali. Zbycie wszystkich lokali gminy w budynkach, szczególnie tych, w których udział gminy jest niewielki, pozwoli na pełne przejęcie zarządzania przez wszystkich jego mieszkańców.

Wykaz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Celestynów:

- ul. Wrzosowa nr 44	-	4 lokale - Dom Nauczyciela
- ul. Wrzosowa nr 44a	-	13 lokali - Dom Nauczyciela
- ul. Dębowa nr 5	-	7 lokali
- ul. Narutowicza nr 32	-	6 lokali
- ul. Orzeszkowej nr 12	-	6 lokali
- ul. Orzeszkowej nr 10	-	1 lokal wolnostojący
- ul. Św. Kazimierza nr 7	-	15 lokali
- ul. Regucka 5	-	2 lokale

Stara Wieś:

- ul. Kolejowa nr 3	-	7 lokali
- ul. Kolejowa nr 4	-	6 lokali
- ul. Parkowa nr 1	-	6 lokali
- ul. Parkowa nr 2	-	8 lokali
- ul. Fabryczna nr 31	-	10 lokali
- ul. Fabryczna nr 32	-	10 lokali
- ul. Mickiewicza nr 2	-	1 lokal

Glina : ul. Lubelska nr 3 - 1 lokal

Podbiel nr 87 - 1 lokal nad szkołą

Ostrów nr 55 - 1 lokal nad szkołą
- 2 domki

Dyżin nr 40 - 1 lokal

Suma - 108 lokali komunalnych

Lokale związane ze stosunkiem pracy:

- ul. Wrzosowa Nr 44	-	4 lokale - Dom Nauczyciela
- ul. Wrzosowa Nr 44 a	-	13 lokali - Dom Nauczyciela
- ul. Regucka 5	-	2 lokale

Lokale socjalne - brak