

PROJEKT

**UCHWAŁA NR ___/___/2019
RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE**

z dnia __kwietnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy Różan na lata 2019 – 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, ze zm.) 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Różan na lata 2019-2023, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Różan.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Różanie

Zbigniew Janyszko

Załącznik
do uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Różanie
z dnia2019 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2019 – 2023

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Różan został opracowany stosownie do postanowień 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 2018 r. poz. 1234 ze zm.)

Wieloletni program mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki na inwestycje;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział I

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

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Różan.

Lokale mieszkalne

Lp	Adres budynku	Liczba lokali	Pow. lokali	Wyposażenie w instalacje	Stan techniczny
1.	Różan ul. Szkolna 8a	20	804,73	Wod-kan. elektr. c.o.	b. dobry
2.	Różan ul. Szkolna 8	2	90,68	Wod-kan. elektr. c.o.	dobry

3.	Różan ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 8	2	72,04	Wod.-kan., energia elektr.	Słaby
4.	Różan ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 15a	4	149	Wod-kan. elektr.	dobry
5.	Różan ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 15b	3	111,75	Wod-kan. elektr.	dobry
6.	Różan ul. Warszawska 3	4	132,42	Wod-kan. elektr.	dobry
7.	Różan ul. Warszawska 5	9	375,75	Wod-kan., elektr.	dobry

Lokale socjalne

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Pow. lokali	Wyposażenie w instalacje	Stan techniczny
1.	Różan ul. Szkolna 8	16	384,68	Wodno-kanalizacyjne Energia elektr. c.o.	dobry
2.	Załęże Wielkie	1	60	Wodno-kanalizacyjne Energia elektr. c.o.	dobry

W budynkach znajduje się łącznie 61 lokali:

- 44 lokale komunalne,
- 17 lokali socjalnych.

Planuje się powiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez budowę budynku mieszkaniowego wielorodzinnego dla 20 – 40 rodzin.

Rozdział II

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

Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym.

Większość lokali stanowiących własność Gminy Różan należy do wspólnot mieszkaniowych. Remonty i modernizacje będą dokonywane na zasadach określonych przepisami prawa regulującymi działalność wspólnot mieszkaniowych.

- wybudowanie kotłowni w budynku należącym do wspólnot mieszkaniowych przy ul. Warszawskiej 3 i ul. Warszawskiej 5 oraz wybudowanie kotłowni na terenie wspólnot mieszkaniowych przy ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 15a i ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 15b.

Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2019 – 2023

Lp.	Adres budynku	Prace remontowe i modernizacyjne	Szacunkowy Koszt w tys. zł.	2019	2020	2021	2022	2023
1.	ul. Warszawska 3	wymiana instalacji elektrycznej *ul. Warszawska 3 adaptacja pomieszczeń piwnicznych na instalację c.o. budowa kotłowni	355	35	300			20
2.	ul. Warszawska 5							
3.	ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 15A	budowa kotłowni	275	25	250			
4.	ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 15B							
5.	ul. Szkolna 8	wymiana instalacji elektrycznej	40		40			

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych przy ul. Warszawskiej 3, ul. Warszawskiej 5, ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 15a, ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 15b i ul. Szkolnej 8 w Różanie. Pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali.

Lp.	Adres budynku	2019	2020	2021	2022	2023
1.	ul. Warszawska 3	1	1	1	1	
2.	ul. Warszawska 5	2	3	2	1	1
3.	ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 15A	2	2			
4.	ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 15B	2	1			
5.	ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 8	1	1			
6.	ul. Szkolna 8	1	1			

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- za lokale mieszkalne
- za lokale socjalne

Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków ale zapewnić również środki na remonty.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu :

- położenie budynku + 10 %
- w mieszkaniach bez c.o., ciepłej wody i gazu przewodowego - 20%,
- w mieszkaniach bez gazu przewodowego - 10%.

3. Utrzymywanie stawki czynszu na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie obniżek czynszu.

4. Obniżka czynszu udzielana jest najemcy o niskich dochodach i na jego wniosek. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku. Obniżenie czynszu najemcy może nastąpić w przypadku gdy dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzający termin złożenia wniosku nie przekracza 90% najmniejszej emerytury – dotyczy gospodarstwa jednoosobowego lub 70% najniższej emerytury – dotyczy gospodarstwa wieloosobowego. Burmistrz Gminy może obniżyć czynsz do 30 %. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 6 miesięcy.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy (a także zasobami wspólnot mieszkaniowych) administruje - Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Róźnie.

2. Administrator kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej zasobu.

3. Umowy najmu z najemcami wskazanymi przez Burmistrza Gminy zawiera administrator.

4. Administrator powinien współdziałać z najemcami i właścicielami w zakresie:

- zagospodarowania terenów wokół budynku
- wykonywania różnych prac z udziałem najemców,
- przebudowy pomieszczeń mieszkalnych.

5. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019 – 2023

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w tym koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz środków własnych gminy.

Rozdział VII

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

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2018	2019	2020	2021	2022
	Wydatki ogółem (poz. I+II)	112,21	113,55	183,80	169,00	174,20
I	Koszty bieżącej eksploatacji	103,86	105,00	135,00**	160,00	165,00
	w tym: - koszty administrowania nieruchomości wspólnych	20,20	20,20	20,40	20,60	20,80
II	Koszty remontów	8,35	8,55	48,80	9,00	9,2
	w tym - konserwacja bieżąca	8,35	8,55	8,80	9,00	9,2
	- remonty			40,00*		

* -remont instalacji elektrycznej ul. Szkolna 8

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie prowadzenia remontów nie będzie wymagała lokali zamiennych, ponieważ roboty będą prowadzone etapami.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą działania w postaci poprawy stanu technicznego i standardu lokali przez wykonywanie bieżących remontów.