

Załącznik do Uchwały Nr XXXV. 245.2017

Rady Gminy Kotuń

z dnia 26 czerwca 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOTUŃ NA LATA 2017-2021.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień podjęcia uchwały, stanowi 15 lokali. Lokale mieszkalne są przeznaczone do wynajęcia dla pracowników jednostek samorządu terytorialnego Gminy Kotuń - podległych jednostek organizacyjnych, zatrudnionych w pełnym wymiarze czasu pracy. W przypadku wolnych mieszkań jest możliwość wynajęcia mieszkania osobom będącym w trudnej sytuacji finansowej oraz rodzinie wielodzietnej.

Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 738,60 m².

2. Ocena stanu technicznego i wyposażenia budynków:

- 1) Kotuń ul. Weterynaryjna 9
 - a) beton komórkowy,
 - b) wybudowany w 1940 roku,
 - c) powierzchnia użytkowa 105,80 m²,
 - d) 2 lokale mieszkalne,
 - e) stan budynku przeciętny;
- 2) Ośrodek Zdrowia Żeliszew Podkościelny
 - a) beton komórkowy,
 - b) wybudowany w 1940 roku,
 - c) powierzchnia użytkowa 87,00 m²,
 - d) 2 lokale mieszkalne,
 - e) stan budynku przeciętny;
- 3) Ośrodek Zdrowia Bojmie
 - a) cegła,
 - b) wybudowany w 1080 roku,
 - c) powierzchnia użytkowa 170,40 m²,
 - d) 3 lokale mieszkalne,
 - e) stan budynku dobry;
- 4) Broszków
 - a) płyta warstwowa + drewno,
 - b) wybudowany w 1960 roku,
 - c) powierzchnia użytkowa 58,70 m²,
 - d) 1 lokal mieszkalny,
 - e) stan budynku zły;

- 5) Koszewnica
 - a) beton komórkowy,
 - b) wybudowany w 1940 roku,
 - c) powierzchnia użytkowa 120 m²,
 - d) 3 lokale mieszkalne,
 - e) stan budynku zły;
- 6) Żeliszew Duży
 - a) beton komórkowy,
 - b) wybudowany w 1940 roku,
 - c) powierzchnia użytkowa 72 m²,
 - d) 1 lokal mieszkalny,
 - e) stan budynku dobry;
- 7) Łączka - Ośrodek Wsparcia dla Ofiar Przemocy
 - a) budynek drewniany,
 - b) wybudowany w 1960 roku,
 - c) powierzchnia użytkowa 124,70 m²,
 - d) 3 lokale mieszkalne,
 - e) stan budynku średni;

3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Kotuń w latach 2017-2021: Gmina Kotuń przewiduje możliwość sprzedaży lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu Gminy w miejscowości Broszków.

4. Realizacja nowego budownictwa w Gminie Kotuń w latach 2017-2021: Gmina Kotuń nie przewiduje inwestycji w postaci budowy nowych obiektów mieszkalnych. W zasobie mieszkaniowym Gminy w chwili obecnej jest brak lokali socjalnych. Natomiast jest Ośrodek Wsparcia dla Osób Przemocy. Wyżej wymienionym budynkiem zarządza Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Kotuniu.

Rozdział 2.

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

1. W latach 2017-2021 planuje się realizację:

- a) modernizację kotłowni, wymianę instalacji C.O. w mieszkaniach przy Ośrodku Zdrowia w Żeliszewie Podkościelnym,
- b) ocieplenie budynku w Koszewnicy,
- c) we wszystkich budynkach komunalnych należy wykonać remonty w mniejszym lub w większym zakresie.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2021

Gmina Kotuń przewiduje możliwość sprzedaży lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu Gminy w miejscowości Broszków.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

Kierując się postanowieniami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa się następujące zasady ustalania stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kotuń:

1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie mogą być wyższe niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Podwyżki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą w danym roku przekroczyć średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony nie więcej niż o:

- a) 50 % - jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1 % wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalonego przez Wojewodę Mazowieckiego dla województwa mazowieckiego,
- b) 25 % - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1% i nie przekracza 2 % wartości odtworzeniowej,
- c) 15 % - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2 % wartości odtworzeniowej.

3. Ustalając stawkę bazową ogółem Wójt Gminy winien uwzględnić czynniki zmniejszające ich wartość użytkową, a w szczególności:

- a) brak jednego urządzenia /mieszkanie bez C. O. lub C. C. W./ nie więcej niż 10 % stawki bazowej,
- b) brak dwóch urządzeń /mieszkanie bez C.O. i C. C.W./ nie więcej niż 20 % stawki bazowej,
- c) brak trzech urządzeń /mieszkanie tylko z łazienką bez W. C., C.O. i C.C.W./ nie więcej niż 30 % stawki bazowej,
- d) brak wody i kanalizacji nie więcej niż 40 % stawki bazowej,

4. Inne czynniki zmniejszające lub zwiększające stawki czynszu za lokale mieszkalne:

- a) położenie budynku dla wszystkich mieszkań położonych w miejscowości Kotuń stawki czynszu winny być zwiększone o 5 %.
- b) położenie budynku niekorzystne, oddalenia od komunikacji - spadek nie więcej niż 5 %,
- c) mieszkanie z ciemną kuchnią – spadek nie więcej niż o 5 %,
- d) mieszkanie na poddaszu lub w suterynie – spadek nie więcej niż o 5 %,

Polityka czynszowa Gminy zmierza do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2017-2021, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby wyeliminować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokryć nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Rozdział 5.

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

Budynkami i lokalami komunalnymi w większości zarządza Wójt Gminy Kotuń. Lokalem Ośrodek Wsparcia dla Ofiar przemocy zarządza Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Kotuniu. W czasie najbliższych lat do 2021 roku Gmina nie przewiduje innego sposobu zarządzania zasobami lokalowymi.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania są czynsze za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

Rozdział 7.

Polityka gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być wynajmowane na czas nieokreślony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągających średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, liczony z trzech miesięcy bezpośrednio poprzedzających miesiąc w którym składany jest wniosek, jednak nie wyższy niż:

- a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- b) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Za dochód, o którym mowa w punkcie 1 uważa się dochód określony przepisami o dodatkach mieszkaniowych

Rozdział 8.

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

Jako priorytetowe określa się następujące działania:

1. Stopniowa realizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne.
2. Racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy, przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków.