

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

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

§ 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.

Mieszkaniowy zasób Gminy Kotuń oraz jego stan techniczny na dzień 01.01.2017 r. przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Adres	lokal	Powierzchnia w m ²	Wyposażenie lokali	Rok budowy	Stan techniczny budynku
1.	ul. Weterynaryjna 9, Kotuń	1	51,30 m ²	Woda, kanalizacja, WC, energia elektryczna	1940	średni
2.	ul. Weterynaryjna 9, Kotuń	1	54,50 m ²	Woda, kanalizacja, WC, energia elektryczna	1940	średni
3.	Żeliszew Podkościelny 11	1	35,50 m ²	Woda, WC, CO, energia elektryczna	1940	średni
4.	Żeliszew Podkościelny 11	1	51,50 m ²	Woda, WC, CO, energia elektryczna	1940	średni
5.	Bojmie 41A	1	63 m ²	Woda, WC, CO, energia elektryczna	1980	dobry
6.	Bojmie 41A	1	57 m ²	Woda, WC, CO, energia elektryczna	1980	dobry

7.	Bojmie 41A.	1	50,40 m ²	Woda, WC, CO, energia elektryczna	1980	dobry
8.	Broszków ul. Warszawska 16	1	58,70 m ²	Woda, energia elektryczna	1960	zły
9.	Koszewnica 37/1	1	40 m ²	Woda, energia elektryczna	1940	zły
10.	Koszewnica 37/2	1	40 m ²	Woda, energia elektryczna	1940	zły
11.	Koszewnica 37/3	1	40 m ²	Woda, energia elektryczna	1940	zły
12.	Żeliszew Duży 3D	1	72 m ²	Woda, CO, WC, energia elektryczna	1940	średni
13.	Łączka- Ośrodek Wsparcia dla Ofiar Przemocy	3	124,70	Woda, CO, WC, energia elektryczna	1960	średni

§ 3.

Wielkości i stan techniczny lokali w latach 2017-2021 przedstawia poniższa tabela:

Rok	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych m ²	Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy- liczba lokali		
				Dobry	Średni	zły
2017	7	15	738,60 m ²	3	8	4
2018	7	15	738,60 m ²	3	8	4
2019	7	15	738,60 m ²	3	8	4
2020	7	15	738,60 m ²	3	8	4
2021	7	15	738,60 m ²	3	8	4

§ 4.

Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Kotuń, z wyjątkiem lokalu w Żeliszewie Dużym 3 i Broszków ul. Warszawska 16, są wynajmowane na czas nieoznaczony.

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.

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

§ 5.

1. W latach 2017-2021 planuje się realizację:

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

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych latach 2017-2021.

§ 6.

Gmina Kotuń przewiduje możliwość sprzedaży lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu Gminy w miejscowości Broszków ul. Warszawska 16.

IV. Zasady polityki czynszowej.

§ 7.

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 %.
5. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy są ustalane przez Wójta Gminy Kotuń.

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.

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

§ 8.

1. 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.
2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na:
 - 1) zawieraniu umów najmu lokali,
 - 2) określaniu wysokości czynszu,
 - 3) wyrażaniu zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu, sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków,
 - 4) utrzymanie obiektów w należyтым stanie technicznym oraz zapewnienie sprawnego działania istniejących w budynku instalacji technicznych w ramach posiadanych środków.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021.

§ 9.

Źródłem finansowania są czynsze za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

VII. Polityka gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 10.

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.

VIII. 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.

§ 11.

Ustala się 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 Kotuń w sposób następujący:

Lp.	Rok	Wydatki na			
		bieżąca eksploatacja	remonty	modernizacje i inwestycje	razem
1.	2017	10.000 zł.	0	0	10.000 zł.
2.	2018	10.000 zł.	0	0	10.000 zł.
3.	2019	10.000 zł.	0	0	10.000 zł.
4.	2020	10.000 zł.	0	0	10.000 zł.
5.	2021	10.000 zł.	0	0	10.000 zł.

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

§ 12.

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.

