

## **Uchwała Nr XXXVI /218/2018**

### **Rady Gminy Belsk Duży**

**z dnia 21 marca 2018r**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania  
mieszkaniowym zasobem gminy Belsk Duży na lata 2018-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2017r, poz.1875 z późn. zm.) w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 z dnia 21 czerwca 2001r. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego( t.j.: Dz.U z 2016 r., poz. 1610, z 2017r. poz. 1442 z późn. zm.) Rada Gminy Belsk Duży uchwala co następuje :

#### **§ 1.**

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Belsk Duży na lata 2018– 2022, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

#### **§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Belsk Duży.

#### **§ 3**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowy Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICY  
URZĘDU  
Bogusław Sikorski

### **UZASADNIENIE**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 10 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego( t.j.: Dz.U. z 2016r. poz. 1610, z 2017r. poz.1442 z późn. zm.) gmina jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, którego zakresem powinny być objęte zadania określone w art. 21 pkt1-8 ustawy.

Wobec tego iż uchwała NR XXIX/201/2013 z 26 kwietnia 2013r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmowała lata 2013-2018 i z końcem 2017 roku utraciła moc, podjęcie niniejszej uchwały jest konieczne i zasadne.

PRZEWODNICY  
URZĘDU  
Bogusław Sikorski

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
BELSK DUŻY NA LATA 2018 - 2022**

**ROZDZIAŁ I**

**Postanowienia ogólne**

**§1**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Belsk Duży na lata 2018 – 2022 tworzy warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

**§2.**

1. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji , w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności usuwać wady technologiczne zagrażające dekapitalizacją budynku oraz wymieniać elementy budynku technologicznie zużyte.
2. Gmina nie jest zobowiązana do zwiększania liczby urządzeń technicznych w lokalach mieszkalnych.

**§ 3**

Ze względu na wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy, przewiduje się finansowanie jego utrzymania ze źródeł własnych, bez potrzeby pozyskiwania środków zewnętrznych.

**§ 4**

W sytuacjach koniecznych, uzasadnionych okolicznościami, Gmina Belsk Duży może zaspakajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym.

**ROZDZIAŁ II**

**Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2018 – 2022,  
z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

**§ 5**

1. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2018 – 2022 , z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia tabela nr. 1.

**§ 6**

- 1.W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Belsk wchodzi obecnie w budynkach 60 lokali stanowiących własność gminy. Z zasobu wydziela się 8 lokali, z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne.

2. Informację o zasobie mieszkaniowym zawiera zestawienie : „ Zasób Mieszkaniowy Gminy Belsk Duży – stan na 2018r.”, który stanowi tabela nr 2.

3. Prognozę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2018– 2022 przedstawia w tabela 3.

### § 7

1.Z mieszkaniowego zasobu gminy Belsk Duży wydziela się 8 lokali socjalnych położonych w Starej Wsi 8D - cztery lokale socjalne i 8C-cztery lokale socjalne, lecz będą podjęte działania do ich dalszego pozyskania w latach 2019 – 2021.

2.Mieszkaniowy zasób gminy stanowią 52 lokale mieszkalne związane ze stosunkiem pracy w oświacie i służbie zdrowia.

3.W okresie objętym programem planuje się budowę nowych 8 lokali mieszkalnych.

**Tabela 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.**

Lata	Wielkość zasobów		
	liczba lokali ogółem	liczba lokali mieszkalnych	liczba lokali socjalnych
2018.	60	52	8
2019.	60	52	8
2020	64	52	12
2021	64	52	12
2022	68	52	16

**Tabela 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Belsk Duży – stan na 2018r.**

LP	Miejsce położenia	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali	Wyposażenie lokali							Ilość kndygna-cji
				CO	CW	Woda	Kana lizacja	Gaz	Łazienka	WC	
1	Belsk D. ul.Szkolna 1	11	594,48	X	X	X	X	x	X	x	3
2	Belsk D. ul.Szkolna 4	6	326,85	x	X	X	X	X	X	X	4
3	Lewiczyn 94	1	37	x	X	x		X	X	X	2
4	Lewiczyn 94A	8	426	x	X	X		X	X	X	2
5	Łęczeszyce 47a	9	621	X	X	X		X	X	X	3
6	Łęczeszyce 47	7	329	x	x	X		X	x	X	2
7	Łęczeszyce 46	2	154,10	x	x	X		X	x	X	1
8	Rożce 9	4	241,5	x	x	X		X	x	X	2
9	Stara Wieś Przedszkole	1	35,55	x	x	x	x	X	x	X	1
10	Zaborów 40	1	90	X	X	X	X	X	X	X	2
11	Stara Wieś 8D	4	151	X	X	X	X		X	x	1
12	Stara Wieś 8C	4	151	X	X	X	X		X	X	1

1. Wydziela się lokale położone w miejscowości Stara Wieś 8D i 8Cz przeznaczaniem na wynajem jako lokale socjalne.

2. Lokale w miejscowościach Belsk Duży ul. Szkolna 1, Lewiczyn 94, Lewiczyn 94a, Łęczeszyce 47a, Łęczeszyce 47, Rożce 9, Stara Wieś 8D Przedszkole, Zaborów 40, wydziela się na najem związany ze stosunkiem pracy w oświacie.

3. Lokale w miejscowości Belsk Duży ul. Szkolna 4 wydziela się na najem związany ze stosunkiem pracy w służbie zdrowia.

**Tabela 3. Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2018-2022**

Lp.	Adres*	Stan techniczny w latach**				
		2018	2019.	2020.	2021.	2022
1.	Belsk Duży ul. Szkolna 1 1970 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2	Belsk Duży ul. Szkolna 4 1978 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Lewiczyn 94A 1986 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Lewiczyn 94 1968 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Łęczeszyce 47 1970 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	Łęczeszyce 47a 1991 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	Łęczeszyce 46 1934 rok budowy	średni	średni	średni	średni	średni
8	Rożce 9 1983 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	Stara Wieś 1964 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10	Zaborów 1970 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11	Lewiczyn 1965 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

### ROZDZIAŁ III

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2018 – 2022**

##### **§ 8**

1. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w stanie niepogorszonym .
2. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.
3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikać będą z konieczności:
  - 1)utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania;
  - 2)usuwania skutków działania sił przyrody;
  - 3)ochrony zdrowia i mienia w pomieszczeniach budynku;
  - 4)utrzymania stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej , ciepłej i wody.
- 4.Zakłada się , że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków , przeprowadzanych w zakresie wymaganym przez przepisy ustawy Prawo Budowlane.

##### **§ 9**

W latach 2018 – 2022 planowane są następujące prace remontowe w Domach Nauczyciela,

- wykonanie nowej instalacji co i zamontowanie piecyków w mieszkaniach w Łęczeszycach 47 i Belsku Dużym ul. Szkolna 1,
- termomodernizacja dachu w Łęczeszycach 47,
- termomodernizacja budynków w Lewiczynie 94a , Łęczeszycach 47,Belsku Dużym ul. Szkolna 1,
- wymiana drzwi wejściowych do 9 lokali mieszkalnych w Łęczeszycach 47a,
- naprawa domofonu w Łęczeszycach 47a
- instalacja domofonu w Lewiczynie 94a
- naprawa poszycia dachowego w Łęczeszycach 46

### ROZDZIAŁ IV

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018 – 2022**

##### **§10**

W latach 2018 – 2022 nie planuje się sprzedaży mieszkań w budynkach wymienionych w tabeli nr.2

## ROZDZIAŁ V

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

#### § 11

1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich zmiany w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwolił by zapewnić samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej.

2. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego niezależnie od właściciela, związanych z dostawą; energii elektrycznej, gazu, wody, odbioru ścieków i odpadów komunalnych.

#### § 12

1. Stawki czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, będą zmieniane nie częściej niż raz w roku zarządzeniem Wójta Gminy Belsk Duży.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokal mieszkalny w zasobie mieszkaniowym gminy
- za lokal socjalny

#### § 13

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Belsk Duży.

#### § 14

Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

#### § 15

1. Wójt Gminy Belsk Duży, przy ustalaniu stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego uwzględni czynniki obniżające jego wartość użytkową :

- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- ogólny stan techniczny budynku,

2. Wójt Gminy ustala stawki bazowe za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali oraz wysokość czynników obniżających stawkę bazową :

- a) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacji,
- b) mieszkanie bez wc i łazienki,
- c) mieszkanie bez gazu przewodowego

3. Przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągową-kanalizację umożliwiającą połączenie muszli klozetowej i spłuczki. Dotyczy to również wc przynależnego do lokalu , znajdującego się poza lokalem.

Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe przyłącze wodno - kanalizacyjne umożliwiające podłączenie wanny lub brodzika.

Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnych (domowych).

## **ROZDZIAŁ VI**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2018– 2022**

#### **§ 16**

Ustala się następujące podstawowe zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) należy utrzymywać, a tam, gdzie zachodzi taka konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) ustalenie stawek czynszowych w sposób umożliwiający pokrycie poniesionych kosztów bieżących eksploatacji oraz remontów bieżących (konserwacja + naprawy)

#### **§ 17**

1. Nadzór właścicielski oraz bieżące zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Wójt Gminy.
2. Umowy najmu zawiera i rozwiązuje Wójt Gminy.

#### **§ 18**

Nie przewiduje się zmian organizacyjno-prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **ROZDZIAŁ VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018– 2022**

#### **§ 19**

Przyjmuje się jako zasadę, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018– 2022 będą dochody własne Gminy Belsk Duży.

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

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego , w tym koszty bieżącej eksploatacji , koszty remontów po-

winny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.

Koszty modernizacji oraz adaptacji lokali i budynków mogą być pokrywane ze środków budżetu gminy. Również ze środków budżetu gminy mogą być finansowane także remonty kapitalne prowadzące co najmniej do odtworzenia wartości użytkowej poszczególnych elementów budynków, lokali.

## ROZDZIAŁ VIII

### Wysokość wydatków w latach 2018 – 2022

#### § 20

Przewiduje się, że w okresie obowiązywania programu :

- 1) Koszty bieżącej eksploatacji w poszczególnych latach wynosić będą :
  - a) 2018r. - 38 000 zł.
  - b) 2019r. - 38 000 zł.
  - c) 2020r. - 38 000 zł
  - d) 2021r. - 38 000 zł
  - e) 2022r. - 38 000 zł
- 2) Koszty niezbędnych remontów i modernizacji budynków i lokali w poszczególnych latach wynosić będą :
  - a) 2018r. - 95 000 zł
  - b) 2019r. - 95 000 zł
  - c) 2020r. - 95 000 zł
  - d) 2021r. - 95 000 zł
  - e) 2022r. - 95 000 zł

## ROZDZIAŁ IX

### Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

#### § 21

Ustalone realne potrzeby remontowe i plan remontów przedstawione w rozdziale III wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.

#### § 22

Stan zasobu mieszkaniowego gminy Belsk Duży nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym; co nie uchybia możliwości sprzedaży lokali ich dotychczasowym najemcom.

## § 23

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy :

- 1) Racjonalnie wykorzystywać środki finansowe na remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych ;
- 2) sprawować bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- 3) dążyć do obniżenia kosztów eksploatacji.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*Bogusław Wiktorowski*