

UCHWAŁA NR XXIV/149/20
RADY GMINY KAMPINOS
z dnia 27 lipca 2020 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kampinos na lata 2020 – 2024

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) Rada Gminy Kampinos uchwala, co następuje:

§1.

Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kampinos na lata 2020 – 2024” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Kampinos.

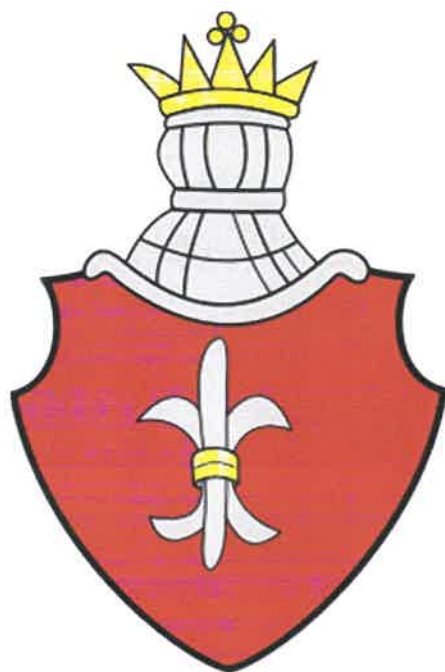
§3.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Krzysztof Sucharski

Załącznik do Uchwały Nr XXIV/149/20
Rady Gminy Kampinos
z dnia 27 lipca 2020 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KAMPINOS
NA LATA 2020-2024**



KAMPINOS 2020

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY KAMPINOS NA LATA 2020 – 2024**

Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kampinos zawiera informacje o mieszkaniowym zasobie gminy oraz analizę potrzeb i plany remontów wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali. Ponadto zgromadzono w nim dane dotyczące sposobu zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz strukturę wydatków.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kampinos został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611.)

Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Kampinos w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, w tym:

- poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu
- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Kampinos oraz zwiększenie efektywności polityki mieszkaniowej.

I. Wielkość oraz stan gminnego zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kampinos obejmuje lokale mieszkalne i lokale socjalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kampinos wchodzi 5 budynków, w których wyodrębniono 27 lokali o łącznej powierzchni 1281,40 m² a szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres	Powierzchnia (m ²)
Kampinos, ul. Szkolna 2 – budynek komunalny częściowo wykorzystywany jako obiekt mieszkalny wielorodzinny. Budynek niepodpiwniczony o konstrukcji murowanej z dachem wielospadowym, w przeważającej części posiada dwie kondygnacje. Kominy murowane, dach pokryty blachą. Obiekt wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i centralnego ogrzewania z własnej kotłowni na paliwo stałe. Stan budynku dobry.		
1.	Kampinos ul. Szkolna 2/1	45,56
2.	Kampinos ul. Szkolna 2/2	63
3.	Kampinos ul. Szkolna 2/3	63
4.	Kampinos ul. Szkolna 2/4	87,4
5.	Kampinos ul. Szkolna 2/5	71,1
6.	Kampinos ul. Szkolna 2/6	58,5
7.	Kampinos ul. Szkolna 2/7	35,5
8.	Kampinos ul. Szkolna 2/8	51
9.	Kampinos ul. Szkolna 2/8A	25,6

10.	Kampinos ul. Szkolna 2/8B	11
11.	Kampinos ul. Szkolna 12	16,5
12.	Kampinos ul. Szkolna 12A	39,9
Kampinos, ul. Szkolna 7 – budynek wielorodzinny, parterowy, niepodpiwniczony o konstrukcji murowanej. Stropodach pokryty jest papą. Obiekt wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i centralnego ogrzewania. Stan budynku dobry.		
13.	Kampinos ul. Szkolna 7/1	41,40
14.	Kampinos ul. Szkolna 7/2	41,40
15.	Kampinos ul. Szkolna 7/3	69,4
Kampinos, ul. Chopina 9 – budynek wielorodzinny parterowy, niepodpiwniczony o konstrukcji drewnianej. Stropy drewniane, kominy murowane. Dach pokryty jest papą. Obiekt wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i centralnego ogrzewania z własnych piecy na paliwa stałe. Stan budynku zadawalający.		
16.	Kampinos ul. Chopina 9/1,2,3	74,00
17.	Kampinos ul. Chopina 9/4	47,00
18.	Kampinos ul. Chopina 9/5	37,00
19.	Kampinos ul. Chopina 9/6	32,40 – wyłączony z użytkowania
20.	Kampinos ul. Chopina 9/6A	15,10
21.	Kampinos ul. Chopina 9/7	42,00
22.	Kampinos ul. Chopina 9/8	42,00
23.	Kampinos ul. Chopina 9/9	61,39
24.	Kampinos ul. Chopina 9/10	56,50 – wyłączony z użytkowania
Łazy 57A – budynek wielorodzinny, parterowy, niepodpiwniczony o konstrukcji murowanej. Konstrukcja dachu drewniana pokryta papą. Obiekt wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i centralnego ogrzewania z własnych piecy węglowych. Stan budynku dobry.		
25.	Łazy 57A/2	70,00
26.	Łazy 57A/3	70,00
Łazy 55 – kontener mieszkalny parterowy o konstrukcji stalowej. Ściany i dach obiektu stanowią płyty warstwowe. Obiekt wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i ogrzewania. Stan budynku bardzo dobry.		
27.	Łazy 55	13,75

W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych budynków.

3. Standard techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia:

- *lokal mieszkalny* – wyposażony w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę;
- *lokal socjalny* – bez względu na wyposażenie, natomiast z uwzględnieniem powierzchni pokoi przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego, która nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

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

1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2020-2024 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu. Podstawą planów remontowych są coroczne i 5-letnie przeglądy techniczne wykonywane zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.) oraz systematyczne kontrole budynków dokonywane przez pracowników Referatu Inwestycji i Gospodarki Komunalnej Urzędu Gminy Kampinos.
2. W pierwszej kolejności podejmowane będą prace związane z remontem elementów konstrukcyjnych budynków, zapewnieniem szczelności pokryć dachowych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz sprawności instalacji wewnętrznych.
3. Remonty i modernizacje budynków mieszkaniowych zasobu gminy prowadzone będą w miarę bieżących potrzeb oraz stanu posiadania środków.
4. Dokonywanie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy może być dokonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta Gminy Kampinos i ustalenia z Wójtem Gminy zasad rozliczenia kosztów ponoszonych przez lokatorów (najemców), za remonty i modernizacje lokali mieszkalnych.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określać będzie podejmowana każdorazowo przy sprzedaży uchwała Rady Gminy Kampinos.
2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
3. Przy sprzedaży lokali mieszkaniowych dla najemców, którym przysługuje prawo pierwokupu mogą być stosowane bonifikaty, których wysokość określi każdorazowo Rada Gminy.
4. W przypadku rezygnacji z prawa pierwokupu lokali mieszkaniowych przez najemców gmina może sprzedać lokale w drodze przetargu.

IV. Zasady polityki czynszowej

Ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie rzeczywistych kosztów eksploatacji dla poszczególnych lokali oraz w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, ustalany na okres 6 miesięcy przez Wojewodę Mazowieckiego i ogłaszany w drodze obwieszczenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym.
2. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie może przekraczać

połowy stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego znajdującego się w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy.
4. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.
5. Lokator oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkań.
6. Dla wszystkich zasobów uznaje się konieczne dążenie do sytuacji, w której czynsz będzie zapewniać pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym przede wszystkim kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków, konserwacji i przeglądów, remontów, kosztów zarządzania oraz kosztów utrzymania czystości.
7. Zestawienie wydatków:

Rodzaj kosztów	2020 r	2021 r	2022 r	2023 r	2024 r
Koszty eksploatacji	101 600 zł	106 600 zł	111 900 zł	117 500 zł	123 400 zł
Koszty administracji i zarządzania nieruchomościami	24 000 zł	24 000 zł	24 000 zł	24 000 zł	24 000 zł
Koszty remontów	35 000 zł	15 000 zł	22 000 zł	17 000 zł	25 000 zł
Razem	136 624 zł	145 600 zł	157 900 zł	158 500 zł	172 400 zł

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

1. Budynkami i lokalami zarządza Wójt Gminy – ustala stawki czynszu, zawiera umowy najmu, ustala zakres remontów i modernizacji mieszkań.
2. Wójt może powierzyć zarządzanie budynkami i lokalami firmie zewnętrznej posiadającej uprawnienia do zarządzania nieruchomościami.

Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej przewidywane jest z następujących zasobów:
 - wpływów z opłat za najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych,
 - wpływów ze sprzedaży lokali,
 - środków z dochodów własnych gminy zabezpieczonych w uchwale budżetowej dotacji, kredytów i pożyczek.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach

Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w latach kolejnych, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty potrzebnych remontów, określane będą w uchwałach budżetowych na dany rok kalendarzowy podejmowanych przez Radę Gminy Kampinos. W latach objętych programem tj. latach 2020 -2024 nie planuje się kapitalnych remontów, jedynie bieżące naprawy, które będą ustalane na podstawie wykonywanych przeglądów technicznych i zgłoszeń lokatorów, a także wynikających z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo. Zestawienie planów remontowych budynków komunalnych oraz lokali mieszkalnych przedstawiono w poniższej tabeli:

Zakres robót	Nakłady w 2020 r.	Nakłady w 2021 r.	Nakłady w 2022	Nakłady w 2023 r.	Nakłady w 2024 r.
Bieżąca konserwacja	15 000 zł	10 000 zł	12 000 zł	12 000 zł	15 000 zł
Wymiana pokrycia dachowego	5 000 zł	0 zł	10 000 zł	0 zł	10 000 zł
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	0 zł	5 000 zł	0 zł	5000 zł	0 zł
Naprawa schodów, podjazdów i podestów	15 000 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
Suma	35 000 zł	15 000 zł	22 000 zł	17 000 zł	25 000 zł

VIII. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:
 - a) sprzedaż lokali na rzecz najemców,
 - b) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
 - c) zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy środków potrzebnych na wykonanie bieżących remontów,
 - d) weryfikację sposobu użytkowania lokali:
 - ustalenia sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego,
 - ustalenie, czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.
2. W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy lub posiadanych środków finansowych na realizację zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej, Wójt Gminy przedłoży Radzie Gminy Kampinos propozycję zmian wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kampinos na lata 2020 – 2024.

PRZEWODNICZĄCY
Radę Gminy
Krzysztof Sucharski

