

**Uchwałą Nr VIII/38/2007  
Rady Gminy Kołbiel  
Z dnia 29 czerwca 2007r.**

**w sprawie:** uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2007 – 2013.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( t.j. Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

**Rada Gminy Kołbiel postanawia, co następuje :**

§ 1

Uchwalić Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kołbiel na lata 2007 – 2013.

§ 2


Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbiel.

§ 3

Traci moc Uchwała Nr XIX/128/2000 r. Rady Gminy Kołbiel z dnia 27 grudnia 2000 r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne.

§ 4

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

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**  
  
**Adam Roslaniec**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY KOŁBIEL NA LATA 2007 - 2013**

**ROZDZIAŁ I**

Prognoza dotycząca wielkości oraz stany technicznego  
zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne  
i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Mieszkaniowy zasób gminy

Wykaz mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kołbiel:

L.p.	Adres nieruchomości	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. użytkowe m <sup>2</sup>	Ilość mieszkańców	Uwagi
1	Kołbiel, ul. Starowiejska 1	16	456	49	
2	Kołbiel, ul. Starowiejska 10	4	164	8	
3	Dobrzyniec 10 a	1	76	5	
4	Gadka 99	1	25	3	
5	Kołbiel, ul. Rynek 18	1	35,50	2	
6	Kołbiel, ul. Szkolna 3	3	196,10	9	
7	Kąty, ul. Królewska 58	2	66	4	
8	Kołbiel, ul. Nauczycielska 1	1	59	1	
9	Rudzienko, ul. Szkolna 11	7	480	18	
10	Człkówka 62	5	265	18	
11	Kołbiel, ul. Szkolna 5a	8	353	21	
12	Kołbiel, ul. 1go Maja 93	16	910,40	59	
	<b>R A Z E M</b>	<b>65</b>	<b>3.086</b>	<b>197</b>	

Średnia powierzchni użytkowej mieszkania w zasobach komunalnych przypadająca na jedną osobę wynosi 15,66 m<sup>2</sup>.

Mieszkaniowy zasób gminy Kołbiel obejmuje 12 budynków mieszkalnych.

2. Z mieszkaniowego zasobu gminy, po opróżnieniu przez dotychczasowych najemców wydziela się lokal znajdujący się w budynku położonym w miejscowości Gadka 99, który przeznaczony jest na wynajem jako lokal socjalny.
3. Ze względu na brak możliwości inwestycyjnych nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy.

#### 4. Mieszkania przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy

Z mieszkaniowego zasobu gminy Kołbiel wyodrębnia się lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy w następujących budynkach:

- Kołbiel, ul. Szkolna 5 A
- Kołbiel, ul. Szkolna 3
- Człękówka 62
- Katy, ul. Królewska 58
- Rudzienko, ul. Szkolna 11

Lokale znajdujące się w wyżej wymienionych budynkach mogą być przeznaczone na wynajem dla nauczycieli zatrudnionych w gminie Kołbiel, do wynajmu tych lokali stosuje się przepisy Karty Nauczyciela tj. po przejściu nauczyciela na emeryturę umowa najmu ulega przekształceniu w umowę najmu na czas nieoznaczony.

Lokale czasowo nie wykorzystywane w związku ze stosunkiem pracy mogą być wynajmowane osobom, których nabycie tytułu prawnego do lokalu nie ma związku ze stosunkiem pracy.

#### 5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Kołbiel

Wiek budynku	Liczba budynków	Liczba lokali	Stan techniczny budynku		
			Dobry	Średni	Zły
Do 10 lat	—	—	—	—	—
10 – 50 lat	9	44	+	—	—
Powyżej 50 lat:	3	21			
Kołbiel, ul. Starowiejska 1	1	16	—	—	+
Kołbiel, ul. Starowiejska 10	1	4	—	—	+
Kołbiel, ul. Rynek 18	1	1	—	+	—

#### Wyposażenie budynków

L.p.	Adres nieruchomości	woda	kanalizacja	łazienka	WC	CO	brak instalacji wod.- kan.
1	Kołbiel, ul. Starowiejska 1	+	—	—	—	—	+
2	Kołbiel, ul. Starowiejska 10	+	—	—	—	—	+
3	Dobrzyniec 10 a	+	—	—	—	—	+

4	Gadka 99	+	—	—	—	—	+
5	Kołbiel, ul. Rynek 18	+	+	+	+	—	—
6	Kołbiel, ul. Szkolna 3	+	+	+	+	+	—
7	Kąty, ul. Królewska 58	+	+	+	+	+	—
8	Kołbiel, ul. Nauczycielska 1	+	+	+	+	+	—
9	Rudzienko, ul. Szkolna 11	+	+	+	+	+	—
10	Człkówka 62	+	+	+	+	+	—
11	Kołbiel, ul. Szkolna 5a	+	+	+	+	+	—
12	Kołbiel, ul. 1go Maja 93	+	+	+	+	+	—

## ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz planów remontowych i modernizacji  
mieszkaniowego zasobu gminy Kołbiel.

### 1. Analiza potrzeb

Analizując stan techniczny budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy należy stwierdzić, iż w okresie objętym niniejszym programem większość budynków będzie wymagała remontów bieżących lub modernizacji.

Budynki położone w Kołbieli przy ul. Staromiejskiej 1 i 10 wymagają remontu kapitalnego. Stan tych budynków wynika z ich wieku i naturalnego starzenia, ale w znacznej mierze z wieloletnich zaległości w przeprowadzaniu remontów.

W latach objętych planem przewiduje się:

- remont dachów (2008 – 2011);
- remont kominów (2008 – 2011);
- wymianę otworów okiennych i drzwiowych (2008 - 2013);
- podłączenie budynków do sieci wodociągowej (2008 – 2010);
- sukcesywne podłączanie budynków do kanalizacji sanitarnej (lata 2009-2013)
- docieplenia , naprawa i konserwacja elewacji (lata 2010-2013)

Wieloletnia polityka remontowa powinna gwarantować uzyskanie następujących efektów :

- zahamowania pogarszania się stanu zasobu mieszkaniowego,
- zahamowanie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego ,
- widoczną poprawę stanu budynków .

Planowane w latach 2007-2013r. remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego dotyczą wyłącznie budynków nie przewidzianych do sprzedaży , w których będą realizowane wyłącznie naprawy bieżące i usuwanie powstałych awarii.

## ROZDZIAŁ III

### Planowana sprzedaż lokali w latach 2008 – 2013

W latach 2008 – 2010 planuje się sprzedaż 16 lokali mieszkalnych w budynku w Kołbieli, ul. 1-go Maja 93.

Łącznie planowana do sprzedaży powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 910,40 m<sup>2</sup>.

Dokładne zaplanowanie wielkości sprzedaży jest niemożliwe, ponieważ zależy ona od osób trzecich.

## ROZDZIAŁ IV

### Zasady polityki czynszowej.

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

Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewnić również możliwość pozyskania środków remontowych.

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne;
  - za lokale socjalne.
1. Wysokość stawki bazowej czynszu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Kołbiel w drodze zarządzenia z uwzględnieniem zasad zawartych w niniejszym programie.
  2. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową.
  3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawki bazowe:
    - a. Obniżające stawkę bazową:
      - mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych;
      - mieszkanie w budynku starszym niż 50 lat, w złym stanie technicznym.
    - b. Podwyższające stawkę bazową, mieszkanie wyposażone w:
      - centralne ogrzewanie;
      - łazienkę;
      - instalację wodociągową;
      - instalację kanalizacyjną.
  4. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

5. W trakcie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeżeli dokonano w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu.
6. Czynsz najmu płaty jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca, na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu.
7. Zmiana stawek czynszu dokonywana jest raz w roku. Wynajmujący lokal może zmienić czynsz, wypowiadając na piśmie dotychczasową wysokość czynszu, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

## ROZDZIAŁ V

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.

1. Zarząd lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy.
2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:
  - zawieraniu umów najmu lokali;
  - naliczaniu czynszu, podejmowaniu działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości czynszowych;
  - wyrażaniu zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określeniu rozliczeń z tego tytułu;
  - utrzymaniu obiektów w należyтым stanie technicznym oraz zapewnieniu sprawnego działania istniejących w budynku instalacji technicznych w ramach posiadanych środków;
  - przyjmowanie zgłoszeń, interwencji i wniosków najemców lokali;
  - nadzór nad czynnościami zarządcy wspólnot mieszkaniowych w zakresie utrzymania stanu technicznego części wspólnych;
  - udział w zebraniach wspólnot i w głosowaniach oraz nadzór w zakresie przepisów ustawy o własności lokali dotyczących zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.
3. Obowiązki gminy oraz najemców zajmujących lokale mieszkalne:
  - Gmina jako wynajmujący zobowiązana jest do:
    - zapewnienia sprawnego działania istniejących w budynkach urządzeń technicznych, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu z wody, kanalizacji i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku lub lokalu;
    - dokonywania napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenia poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym, że najemcę obciąża obowiązek pokrycia kosztów szkód powstałych z jego winy.

4. Najemca lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do naprawy i konserwacji:
- okien i drzwi (w tym malowanie), drzwi wewnętrznych i zewnętrznych;
  - podłóg i posadzek;
  - trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
  - osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów;
  - pieców węglowych i wymiany zużytych elementów;
  - przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorowych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
  - naprawianie szkód powstałych w lokalu lub pomieszczeniach wspólnego użytkowania z winy najemcy lub osób z nim mieszkających.

## ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2007 – 2013.

1. Przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy, która powinna zostać osiągnięta do końca 2013 r.
2. Koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, zarządzania, koszty remontów powinny być pokrywane wpływami z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.
3. Koszty modernizacji oraz koszty remontów kapitałnych pokrywane będą ze środków budżetu gminy oraz środków pomocniczych pozyskanych z dotacji.
4. W latach 2007 – 2013 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego gminy będą środki pochodzące z czynszu najmu oraz środki wydzielone na ten cel z budżetu gminy Kołbiel.
5. Z uwagi na szybko postępującą degradację mieszkaniowego zasobu gminy zachodzi pilna potrzeba przeznaczenia zwiększonych środków z budżetu gminy na remonty i modernizację najbardziej zdegradowanych budynków położonych w Kobieli przy ul. Starowiejskiej.

## ROZDZIAŁ VII


Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków.

L.p.	Rok	Wydatki na:			
		Bieżąca eksploatację	Remonty	Modernizację i inwestycję	Razem
1	2007	10.000	—	—	10.000
2	2008	10.000	5.000	—	15.000
3	2009	10.000	5.000	20.000	35.000
4	2010	10.000	5.000	20.000	35.000
5	2011	10.000	5.000	20.000	35.000
6	2012	10.000	5.000	20.000	35.000
7	2013	10.000	5.000	20.000	35.000

## ROZDZIAŁ VIII

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

1. Zasady polityki czynszowej założone w programie mają na celu utrzymanie stawek czynszu na poziomie gwarantującym pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobów.
2. Ważnym elementem polityki mieszkaniowej gminy pozostaje sprzedaż lokali mieszkalnych.  
Nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy z lokatorami.
3. Weryfikacje umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza mieszkaniowym zasobem gminy – posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.
4. W sprawach nie ujętych w niniejszym programie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawne.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**  
  
**Adam Roslaniec**