

**UCHWAŁA NR 159/XXXV/2012**  
**RADY GMINY SANNIKI**

z dnia 26 września 2012 r.

**w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sanniki na lata 2013-2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sanniki na lata 2013-2017 w treści stanowiącej załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanniki.

§ 3. Traci moc uchwała nr 269/XXXVII/2006 Rady Gminy Sanniki z dnia 29.08.2006 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007-2012.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2013 r.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Sanniki

**Wanda Milczarek**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SANNIKI NA LATA 2013-2017**

### Rozdział pierwszy

#### **Założenia programowe**

Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, zapewnienie lokali socjalnych, co wiąże się z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach, a także mieszkań chronionych.

Sposób postępowania przy gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, a także kreowanie polityki mieszkaniowej Gminy Sanniki określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sanniki i stanowi podstawę gospodarowania na najbliższe lata.

Niniejszy program jest kontynuacją wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sanniki, obowiązującego w latach 2007-2012.

Przewiduje się, iż w celu realizacji zadań ustawowych nałożonych na gminę polegających na zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy zawartych w niniejszym programie będą również brane pod uwagę możliwości uzyskania dotacji celowych pochodzących z budżetu państwa lub z innych funduszy, w tym z Unii Europejskiej.

Zasady polityki mieszkaniowej Gminy Sanniki będą podlegały aktualizacji i weryfikacji w miarę zmian warunków, regulacji prawnej oraz zmian sytuacji społeczno – ekonomicznej mieszkańców gminy.

Ilekroć w programie jest mowa o:

1. ustawie- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. zasobie- należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób komunalny Gminy Sanniki.
3. lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
4. lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.
5. powierzchni użytkowej lokalu- należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, korytarzy, łazienek.
6. wc - należy przez to rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodno - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki.
7. centralnym ogrzewaniu - należy przez to rozumieć ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnych (również instalację w 1 mieszkaniu)
8. mieszkanie chronione jest formą pomocy społecznej gminy przygotowującą osoby tam przebywające do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną.

W mieszkaniach chronionych mogą przebywać wyłącznie osoby, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu, ale nie wymagają usług w zakresie całodobowej opieki.

Organizowanie i prowadzenie mieszkań chronionych jest zadaniem własnym gminy o charakterze obowiązkowym (art. 17 ust. 1 pkt 12 ustawy o pomocy społecznej).

## Rozdział drugi

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

W skład komunalnego mieszkaniowego zasobu Gminy Sanniki wchodzi lokale w budynkach wolnostojących oraz w budynkach pełniących bazę jednostek organizacyjnych gminy.

Aktualnie są to:

1. Budynek mieszkalny socjalny przy ul. Fabrycznej 4 o powierzchni mieszkalnej 440,50 m<sup>2</sup> o 20 lokalach mieszkalnych socjalnych. Budynek wybudowany w roku 2006, podłączony do kanalizacji gminnej. Stan bardzo dobry.
2. Budynek mieszkalny przy ulicy Fabrycznej 2 o łącznej powierzchni mieszkalnej 141,60 m<sup>2</sup> o 5 lokalach mieszkalnych. Jest to budynek powstały po kapitalnym remoncie budynku w części wyburzonego po pożarze w 2004 r. z podjazdem dla niepełnosprawnych. Stan bardzo dobry.
3. Budynek mieszkalny przy ulicy Warszawskiej 138 o łącznej powierzchni mieszkalnej 760 m<sup>2</sup> i 31 mieszkaniach, z czego na chwilę obecną zamieszkałych jest 20 mieszkań (powierzchnia 497 m<sup>2</sup>). Pozostałe ze względów bezpieczeństwa zostały wyłączone z użytkowania. Budynek ma przeszło 100 lat. Wyposażony w dopływ wody i odpływ ścieków do kanalizacji (2003r.) Przeznaczony w najbliższych dwóch latach do rozbiórki.
4. Budynek mieszkalny w Wólce Wysokiej 6 A o łącznej powierzchni mieszkalnej 156,60 m<sup>2</sup> i 4 mieszkaniach po byłej Szkole Podstawowej w Wólce. Wymaga remontu elewacji zewnętrznej oraz stolarki okiennej. Wiek budynku powyżej 100 lat.
5. Lokale mieszkalne w Lwówku o łącznej powierzchni użytkowej 100 m<sup>2</sup>. Budynek z lat 60-tych.
6. Dom mieszkalny jednorodzinny położony w Barciku Starym. Powierzchnia 45,70 m<sup>2</sup>, Stan techniczny zły.

7. Lokale mieszkalne w budynku byłej Szkoły Podstawowej w Barciku Nowym o łącznej powierzchni mieszkalnej 150 m<sup>2</sup> i 6 mieszkaniach. Budynek z lat 60-tych. Woda, c.o. - z lokalnej kotłowni, szambo. Stan techniczny dobry.
8. Lokal mieszkalny w budynku Urzędu Gminy o łącznej powierzchni 57,40 m<sup>2</sup>. Budynek z końca z lat 60-tych c.o. z kotłowni Urzędu Gminy, woda, odpływ ścieków do kanalizacji. Stan techniczny bardzo dobry.
9. Budynek byłego Domu Nauczyciela w Brzezi o łącznej powierzchni użytkowej 132 m<sup>2</sup> o 3 mieszkaniach Budynek z lat 60-tych, szambo, nowa stolarka okienna. Stan dobry.
10. Budynek byłej Szkoły Podstawowej w Lwówku - budynek trzy kondygnacyjny murowany z cegły wapienno - piaskowej z lat 60-tych, o łącznej powierzchni użytkowej 1123,9 m<sup>2</sup>.
11. Budynek po byłej Szkole Podstawowej w Brzezi. Budynek z lat 60- tych, w stanie technicznym dobrym, przeznaczony na przebudowę celem zmiany przeznaczenia na budynek mieszkalny.
12. Budynek Ośrodka Zdrowia w Sannikach położony przy ul. Krótkiej 2. Budynek z lat 60- tych, w stanie technicznym dobrym. Budynek wydzierżawiony.
13. Budynek na terenie stadionu sportowego w Sannikach przy ul. Wólczyńskiej, Stan techniczny bardzo dobry.
14. Dom Nauczyciela w Osmólsku – budynek murowany z cegły z lat 80-tych. Niewykończony, niezamieszkały.

Stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego gminy ocenia się jako bardzo zróżnicowany.

### Rozdział trzeci

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

W latach 2013 - 2017 za priorytetowe przyjmuje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ust.1 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r- Prawo budowlane, tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska a w szczególności instalacji elektrycznej oraz zapewnienia drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych.

Ponadto :

Należy podjąć działania zmierzające do wymiany całego dachu (tj. pokrycie dachowe, więźbana, konstrukcja) budynku ośrodka zdrowia w Sannikach, a także zmiany sposobu użytkowania i przystosowania budynków po byłych szkołach podstawowych w Brzezi i Barciku Nowym (część parteru) na potrzeby mieszkaniowe – lokale mieszkalne. Planowana zmiana sposobu ogrzewania budynek byłego Domu Nauczyciela w Brzezi.

### Rozdział czwarty

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

W 2013-2017 planuje się do sprzedaży:

Budynek mieszkalny w Wólce Wysokiej 6A

Budynek po Szkole Podstawowej w Lwówku

Budynek jednorodzinny w Barciku Starym.

### Rozdział piąty

**Ustala się zasady polityki czynszowej za wynajmowane lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy, stanowiące zasadniczy element wieloletniego programu**

## 1. Wynajem komunalnych lokali mieszkalnych

Czynsz obejmuje: koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat, których wysokość jest niezależna od właściciela lokalu, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, odbiór nieczystości.

Wysokość stawek czynszu miesięcznego będzie ustalona raz w roku.

**Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala odrębnym zarządzeniem Wójt Gminy** zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego i na zasadach określonych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sanniki na lata 2013-2017.

Aktualna stawka bazowa czynszu wysokości 3,45 zł zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71,poz.733 z późn. zm.) nie przekroczyła 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

Przyjmuje się zróżnicowane stawki czynszu w zależności od stanu technicznego budynku.

Wysokość maksymalnej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej za wynajmowane lokale w poszczególnych latach proponuje się na poziomie:

2013 r.	-	1,8 %	do	2,0 %	wartości odtworzeniowej lokalu
2014 r.	-	2,0 %	do	2,2 %	wartości odtworzeniowej lokalu
2015 r.	-	2,2 %	do	2,5 %	wartości odtworzeniowej lokalu
2016 r.	-	2,5 %	do	2,7 %	wartości odtworzeniowej lokalu
2017 r.	-	2,7 %	do	2,9 %	wartości odtworzeniowej lokalu

Należy podkreślić, że na mocy obowiązujących przepisów, wynikających z ustawy o dodatkach mieszkaniowych, rodzinom najuboższym przyznawana jest pomoc na sfinansowanie w części wydatków związanych z utrzymaniem zajmowanego mieszkania, dlatego skutki wprowadzonych podwyżek obciążą te rodziny w niewielkim stopniu. Wyplata

dotatków mieszkaniowych jest realizacją tzw. systemu osłonowego dla mieszkańców ze strony gminy, ponieważ wydatki te obciążają budżet gminy w całości.

Z uwagi na niski czynsz nie będą stosowane czynniki obniżające mające wpływ na poziom czynszu.

### **Czynniki podwyższające**

- za lokal wyposażony w centralne ogrzewanie z kuchni węglowej plus 30%
- za lokal wyposażony w centralne ogrzewanie z kotłowni lokalnej plus 30%
- za lokal wyposażony w łazienkę plus 30%
- za lokal wyposażony w instalację ciepłej wody dostarczanej z kotłowni plus 30%
- za budynki położone w miejscowości Sanniki plus 2%

Czynsz najmu jest płatny z góry do 10 każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy lub na wskazany rachunek.

Podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników i nie może przekroczyć 200 %.

W związku z niską stawką czynszu za lokale mieszkalne w mieszkaniach, w których zainstalowane jest centralne ogrzewanie tj. w mieszkaniach budynku Urzędu Gminy, lokalach mieszkalnych w domu nauczyciela w Brzezi oraz w mieszkaniach w Barciku Nowym (po byłej Szkole Podstawowej) pobiera się dodatkową opłatę za 1 m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej w wysokości 3,00 zł netto za 1 m<sup>2</sup> (cały rok).

Natomiast w budynku przy ulicy Warszawskiej 138, Barciku Nowym 47 i Brzezi 39A pobiera się dodatkową opłatę za wywóz nieczystości z ubikacji (szamba). Aktualna opłata wynosi 1,50 zł netto od 1 osoby, Stawki te ulegają zmianie wg kosztów faktycznie poniesionych.

Na lata 2013 - 2017 przyjmuje się możliwość zwiększenia stawki opłaty za wywóz nieczystości płynnych z szamba (ubikacji) do 2,00 zł netto od 1 osoby, natomiast opłaty za ogrzewanie do 3,50 zł netto za 1 m<sup>2</sup> (cały rok).

Wójt Gminy może na wniosek najemcy stosować doraźne ulgi w opłacie czynszu.



Najemca ubiegający się o uzyskanie ulgi (odroczenia, rozłożenia na raty, umorzenia odsetek) obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji Wójt Gminy może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków gospodarstwa domowego.

W razie złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca ponosi konsekwencje wynikające z przepisów ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 71, poz.733 z późn. zm.).

## **2. Wynajem lokali socjalnych**

Umowę najmu na lokal socjalny zawiera się wyłącznie na czas oznaczony. Lokal socjalny przydziela się w szczególności: bezdomnym, którym np. dotychczasowy lokal uległ spaleni lub został wyburzony, albo ze względu na przejściową trudną sytuację materialną i brak możliwości innego sposobu zabezpieczenia lokalu mieszkalnego.

Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się na poziomie 50 % stawki obowiązującej w gminie za 1 m<sup>2</sup> lokalu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

### **Mieszkania chronione**

Zakłada się w okresie 2013-2017 utworzenie 2 lokali chronionych w gminnym zasobie mieszkaniowym..

Osoby skierowane do mieszkania chronionego nie ponoszą opłat, jeżeli dochód osoby samotnie gospodarującej lub dochód na osobę w rodzinie nie przekracza kwoty kryterium dochodowego określonego w ustawie o pomocy społecznej.

W przypadku konieczności ustalenia opłaty za pobyt w mieszkaniu chronionym, wysokość i rodzaj opłat ustala Wójt Gminy.

Świadczenie w postaci przyznania pobytu w mieszkaniu chronionym jest fakultatywne tzn. ma charakter uznania administracyjnego. Podejmując decyzję kierować należy się tak potrzebami osoby wymagającej pomocy, jak i możliwościami gminy w tym zakresie.

## Rozdział szósty

**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. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminnego zarządza Wójt Gminy.
2. Sprawując zarząd Wójt Gminy kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej.
3. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy lub wskazany przez Wójta Zarządca.
4. Wójt Gminy lub zarządca, któremu powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, powinien współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie:
  - przebudowy pomieszczeń mieszkalnych
  - zagospodarowania terenów wokół budynków
  - wykonania różnych prac z udziałem najemców.

## Rozdział siódmy

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów.
3. Wysokość wydatków na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych ustala się w wysokości max. 80% wpływów z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe dla każdego obiektu.
4. Koszty remontów obciążają budżet gminy w wysokości ustalonej w planie wydatków na każdy rok budżetowy.

## Rozdział ósmy

### **Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

Ustala się następujące kierunki polityki gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym:

1. rozważenie przeznaczenia zwolnionych, nie użytkowanych budynków użyteczności publicznej należących do zasobów gminy do adaptacji na lokale mieszkalne.
2. dokonywanie remontów budynków w celu utrzymania stanu technicznego zasobu lokali w bezpiecznym stanie technicznym.
3. wspieranie inicjatyw podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego w ramach TBS.
4. wydzielenie 2 mieszkań na mieszkania chronione.