

UCHWAŁA NR XVIII/120/2020

RADY GMINY PLATERÓW

z dnia 10 czerwca 2020 roku

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Platerów na lata 2020-2025**

Na podstawie 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 (Dz. U z 2020 r. poz. 611) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2020 r. poz. 713) Rada Gminy uchwała co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Platerów na lata 2020-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc Uchwała Rady Gminy w Platerowie Nr VIII/49/2015 z dnia 21 sierpnia 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2015-2020.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Kazimierz Kinowski

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Platerów

§ 1

1. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić tylko poprzez zaangażowania nakładów finansowych na jego poprawę tj. na konserwację, remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.
2. Gmina Platerów w latach 2020-2025 prowadzi i będzie prowadzi politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

§ 2

Obecna wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy.

Grupa I

L.p	Położenie budynku	Funkcja budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość kondygnacji	Opis	Stan techniczny
1	Czuchów- Pieńki nr 1"f"	Mieszkalny	1 – wynajęty 1 – do kapitalnego remontu	1	„Kamienny” w połowie zamieszkiwany. Druga połowa wymaga kapitalnego remontu. -Wskazana modernizacja i bieżąca naprawa budynku.	średni
2	Czuchów-Pieńki od 17”a” do 17”h”	Mieszkalny	- 3 zamieszkałe – 17”d”, 17”f”,17”h” - 4 do remontu lub zbycia 17”a”, 17,,b”,17”c”, 17”g”	1	„Czworak” – budynek wymaga kapitalnego remontu: -dokonać remontu nieczynnych lokali, -doprowadzić wodę i kanalizację.	zły

3	Ostromęczyn nr 1A	Mieszkalny	1 – wynajęty 1 – do remontu	1	Była szkoła- w połowie zamieszkiwana. Druga połowa do remontu: -wymiana elewacji -nowe ogrzewanie, -wymiana instalacji elektrycznej wewnętrznej.	średni
4	Rusków nr 93	Mieszkalny	-3 lokale wynajęte Mieszkanie nr 3, nr 5, nr 8 -5 sprzedanych	1	„Ośmiorak” -Budynek wymaga dalszego remontu, Nr 3- konieczna nowa instalacja Nr 5 -stan średni Nr 8 – wymaga remontu	średni
5	Rusków nr 99	Mieszkalny	2	1	„Trojak” Oba lokale wynajęte. -Konieczność naprawy szczytu-liczne dziury w deskowaniu, bieżąca konserwacja i modernizacja elementów budynku.	średni
6	Falaticze nr 58 m 1	Mieszkalny po Byłej Szkole	1	1	„Była szkoła” – -Wynajęty – wymaga wymiany pokrycia. -Druga połowa do kapitalnego remontu,	zły
Razem:			17			

Ciąg dalszy:

L.p.	Położenie budynku	Funkcja budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość kondygnacji	Opis	Stan techniczny
7	Rusków nr 47	Mieszkalny	3 -(zarząd – 1)	1	Byłe „Przedszkole”- działka Wspólnoty Gruntowej Wsi Rusków. Wymaga kapitalnego Remontu: -przebudowa ogrzewania, -nowej instalacji elektrycznej, -naprawa dachu, -wymiany okien, -elewacji	zły

§ 5

Grupa II – „Domy Nauczyciela”

Lp	Położenie budynku	Funkcja budynku	Ilość lokali	Ilość kondygnacji	Opis i planowany zakres remontów	Stan techniczny
1	Czuchów-Pieńki nr 1”c”	Mieszkalny	1	1	„Dom Nauczyciela”- -Wykonanie drogi dojazdowej, -wskazana modernizacja i bieżąca konserwacja budynku.	zły
2	Górki nr 22	Mieszkalny	1	3	„Dom Nauczyciela” -Wymiana okien, -elewacja- stan dostateczny, -bieżąca konserwacja elementów budynku.	średni
3	Mężenin nr 60	Mieszkalny (2 lokale wynajęte, 1 pustostan)	3	1	-Naprawa południowej ściany. -Zlikwidować przeciek w dachu -Poprawić wjazd na działkę.	średni
4	Platerów ul. Siedlecka 7	Wielofunkcyjny Szkoła + mieszkania	2	2	-Konieczność wymiany instalacji elektrycznej w jednym lokalu.	średni
5	Lipno	Mieszkalny	2	1	-Zalecana naprawa elewacji. -dokończyć remont budynku i poprawić otoczenie,	średni
Razem:			9			

Nieruchomość Wspólnoty gruntowej wsi Rusków w zarządzie gminy Platerów

Lp	Położenie budynku	Funkcja budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość kondygnacji	Opis	Stan techniczny
6	Rusków nr 48	Mieszkalny	2 – (zarząd - 2)	1	"Agronomówka" -Przeciek dachu. - Zlikwidować pęknięcie narożnika ściany od strony zachodniej. -W drugim lokalu wykonać remontu instalacji elektrycznej.	średni

§ 4

Grupa III – lokale mieszkalne i inne

L.p.	Położenie budynku	Funkcja budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość kondygnacji	Opis	Stan techniczny
1	Hruszniew nr 5a – Ośrodek Zdrowia	Wielofunkcyjny (mieszkalny + ośrodek zdrowia)	3	2	Wymaga remontu: - elewacji północnej - wykonanie nowej elewacji, - przy dymniku rdza, położyć pas blachy od strony podwórka. - wymiana okien - wykonać kratki na dymniki.	dobry
2	Platerów ul. Kościelna 17	Wielofunkcyjny Ośrodek Zdrowia+ mieszkania + Pogotowie	3	3	- zlikwidować przeciek na korytarzu, - bieżąca konserwacja elementów budynku.	dobry
3	Hruszniew Kolonia nr 28	Mieszkalny	2	3	Zarządzany przez Wspólnotę Mieszkaniową	średni
4	Hruszniew Kolonia nr 29	Mieszkalny	1	2	Zarządzany przez Wspólnotę Mieszkaniową	średni
5	Rusków nr 96	Mieszkalny	3	2	„Były Ośrodek Zdrowia” - wykonać skrzynki rozdziału energii elektrycznej. - bieżące naprawy i modernizacja elementów budynku.	średni
6	Platerów ul. Siedlecka 7	Wielofunkcyjny Szkoła + mieszkania	2	2	Mieszkania nauczycielskie	średni
7	Chłopków nr 2	Była Szkoła-Świetlica	2	1	2 segmenty (klasy) zmodernizowane na lokale mieszkalne.	średni
		Razem:	16			

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na poszczególne lata.

§ 5

W dziedzinie gospodarki lokalowej w gminie, jednym z ważniejszych problemów, który należy rozwiązać jest średni stan techniczny budynków. Sytuacja ta wynika w dużej mierze z zaawansowanego wieku budynków oraz ich zużycia w wyniku długoletniej eksploatacji i braku wystarczających środków na kompleksowe remonty. Analiza potrzeb skupiona jest głównie na planie remontów i dalszej modernizacji lokali mieszkalnych. Głównym celem jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Lokali jest za mało. Prowadzone inwestycje gminne nie pozwalają na budowę nowych lokali mieszkalnych.

Lokale, które powinny pozostać własnością gminy to:

- 1) związane z funkcjonowaniem szkół-Domy Nauczyciela
- 2) związane z funkcjonowaniem Ośrodków Zdrowia.

Istniejące rezerwy lokali są bardzo skromne, a poza tym, budynki lub lokale mogą być zamieszkałe pod warunkiem gruntownych i kosztownych remontów. Wieloletnie odkładanie remontów spowodowało konieczność stopniowego ale systematycznego nadrabiania zaległości.

Ze względu na brak możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych ustala się priorytety wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia, oraz zaleceń zawartych w operatach przeglądów budynków, do których należą naprawy:

- 1) Pokryć dachowych
- 2) Wymiana instalacji wod-kan, elektrycznych i ogrzewania.
- 3) Wymiana okien i drzwi

Na lata 2020-2025 przewiduje się:

- 1) naprawę elewacji budynku pod adresem Hruszniew 5a oraz wymiana okien,
- 2) naprawę dachu w budynku nr 47 w Ruskowie
- 3) Przeglądy techniczne budynków.
- 4) Bieżące remonty w zależności od potrzeb.

Zarządzany przez gminę budynek nr 47 w Ruskowie (byłe przedszkole) wymaga dużych nakładów inwestycyjnych, bo występują częste awarie związane z ogrzewaniem, słabym i przeciekającym dachem, wymagającą poprawy elewacją.

Realizacja w poszczególnych latach planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach i prognoza zmian zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2020-2025

§ 6

1. Lokale z I grupy przeznacza się w całości do sprzedaży łącznie z budynkiem byłego „Przedszkola” w Ruskowie, pobudowanym na działce Wspólnoty Gruntowej wsi Rusków.
2. Lokale w budynku ”Agronomówki” w Ruskowie przeznacza się sprzedać najemcom lub przekazać na rzecz właściciela działki – Wspólnoty Gruntowej wsi Rusków albo wykupić część działki zajętej pod budynkiem mieszkalnym.
3. Lokale mieszkalne z grupy II w domach Nauczyciela pozostawić w zasobach mieszkaniowych.

4. Lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy w latach 2020- 2025:

L.p.	Miejsce położenia	Oznaczenie nr porządkowego	Nr lokalu	Nr działki ewidencyjnej	Opis lub uwagi
1.	Czuchów-Pieńki	1''c'' (dom nauczyciela)	1''c''	1328/6	Poprawa elewacji i modernizacji ogrzewania.
2	Górki	22 dom nucz.	2	415/1	Wymiana okien.
3	Hruszniew	5a ośrodek zdr	1, 2, 3	227/1	Wymaga remontu elewacji na ścianie północnej.
4	Lipno	25A (d. Naucz.)	1 i 2	934	Poprawa elewacji
5	Platerów	ul. Siedlecka 7 – Szkoła	1 i 2	276	Wymiana instalacji elektrycznej w 1 mieszkaniu
6	Rusków (Dom Naucz.) parterowy	48	1, 2	149	"Agronomówka" wymaga poprawy elewacji. Dopuszcza się sprzedaż lokali najemcom tych lokali.
7	Mężenin (Dom Nauczyciela) parterowy	60	1	320/12	Budynek wymaga ocieplenia i remontu, w szczególności naprawy ściany południowej
	Razem:		12		

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7

1. Stawki czynszu w lokalach publicznego zasobu mieszkaniowego, o których mowa w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustala Wójt Gminy stosując czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową.
2. Określa się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu ustaloną Zarządzeniem Wójta Gminy:
 - 1) brak wody bieżącej – 10%
 - 2) braku kanalizacji – 10%
 - 3) braku łazienki – 10%
 - 4) braku w.c.-10%
 - 5) braku centralnego ogrzewania lokalu – 10%

4. Dopuszcza się stosowanie odrębnej stawki czynszu dla lokali z najmem socjalnym, która nie może być niższa niż 30% stawki bazowej.

5. Podwyższenie stawki bazowej czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku.

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.

§ 8

1. Zarządzanie budynkami:

- 1) wspólnymi (Dom Nauczyciela w Górkach; "ośmiorak" w Ruskowie) odbywa się na zasadzie współwłasności ułamkowej.
- 2) „blokami” nr 28 i 29 w Hruszniewie-Kolonii zarządza Wspólnota Mieszkaniowa w Kolonii Hruszniew (w których gmina Platerów jest ułamkowym współwłaścicielem – nie wyodrębnione 2 lokale w budynku nr 28 i 1 lokal w budynku nr 29
- 3) budynkami nie oddanymi w zarząd zarządza bezpośrednio Wójt Gminy.
- 4) lokalami gminnymi zarządza Wójt Gminy.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:

- 1) zawieraniu umów najmu,
- 2) określaniu wysokości czynszu,
- 3) wyrażaniu zgody na wykonanie ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu , sprawowania funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynku,
- 4) utrzymaniu obiektów w należyтым stanie technicznym oraz zapewnienie sprawnego działania istniejących w budynku instalacji technicznych w ramach posiadanych środków.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 9

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej to:

- 1) wpływy z czynszów,
- 2) wpływy z podatków mieszkaniowych,
- 3) wpływy ze sprzedaży lokali,
- 4) dofinansowania celowe z funduszy różnego typu oraz budżetu gminy.

ROZDZIAŁ VII

Wysokość kosztów, w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji, koszty zarządu, koszty inwestycyjne.

§ 10

Poniższa tabela przedstawia szacunkowe koszty, które ponosić będzie Gmina Platerów w okresie obowiązywania Programu mieszkaniowego w latach 2020-2025

Plan wysokości kosztów w kolejnych latach , w zł.

Wyszczególnienie	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok
Koszty bieżącej eksploatacji	8000	8500	9000	9500	10000	10500
Koszty remontów	23500	24500	25500	26500	27000	28000
Koszty modernizacji lokali i budynków	4000	4500	5000	5500	6000	6500
Razem:	35500	37500	39500	41500	43500	45500

ROZDZIAŁ VIII

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

§ 11

Celem Gminy Platerów będzie dążenie do utrzymania zasobu mieszkaniowego w należytych stanie poprzez przeprowadzanie bieżących napraw budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy. Realizacja planowanych prac remontowych nie będzie powodowała konieczności zapewnienia lokali zamiennych. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów;

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Kazimierz Kinowski

WYNIKI GŁOSOWANIA
XVIII zwyczajna sesja Rady Gminy Platerów
z dnia 10 czerwca 2020r.

1 nad Uchwałą w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2020-2025.		„ZA”	„PRZECIW”	„WSTRZYMAŁ/A SIĘ”
1.	ANTOSIUK WOJCIECH	x		
2.	BARANOW WIKTOR	x		
3.	HAWRYLUK ELŻBIETA DOROTA	x		
4.	JACIUK KRZYSZTOF	x		
5.	KINOWSKI KAZIMIERZ TADEUSZ	x		
6.	KUBIĆ URSZULA KATARZYNA	x		
7.	KULIŃSKI KAMIL	x		
8.	LUDWICZUK RADOSŁAW	x		
9.	MUSIOLIK MAŁGORZATA ELŻBIETA		NIE OBECNA	
10.	PYTEL ROMAN MIROSŁAW	x		
11.	SZEWCZUK URSZULA STANISŁAWA	x		
12.	TOBOTA EUZEBIUSZ ADAM	x		
13.	TOLTYŻEWSKI MICHAŁ	x		
14.	WAWRYNIUK AGATA	x		
15.	WOJTCZUK EDYTA AGNIESZKA	x		
	RAZEM	16	0	0