

**Uchwała Nr 28/XV/04
Rady Gminy Wiskitki
z dnia 28 kwietnia 2004r**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy w latach 2004-2008.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71 poz.733 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1.

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2004-2008, który zawarty jest w załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2..

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 4.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Leszek Kopczewski

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr 28/XV/04
Rady Gminy Wiskitki
z dnia 28 kwietnia 2004r

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiskitki wchodzi lokale położone w budynkach będących w całości własnością gminy oraz pozostające w jej posiadaniu samoistnym, a także lokale w budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe /wg. tabeli nr 1/.

Tabela nr 1

Lp.	Adres	Ilość lokali			Powierzchnia użytkowa lokali		
		ogółem	wodręb nionych	niewodręb nionych	ogółem	wodręb. nionych	niewyodrę bnionych
1.	Wiskitki ul. Cegielnia 3	9	-	9	278,34	-	278,34
2.	Wiskitki ul. Cegielnia 4	8	-	8	257,02	-	257,02
3.	Wiskitki ul. Kościuszki 27	4	-	4	121,38	-	121,38
4.	Wiskitki ul. Strażacka 6	13	-	13	405,33	-	405,33
5.	Wiskitki ul. Strażacka 43	3	-	3	67,40	-	67,40
6.	Nowa Wieś 33	2	-	2	83,07	-	83,07
7.	Miedniewice 108	3	-	3	71,27	-	71,27
8.	Oryszew Osada 17a	4	-	4	150,80	-	150,80
9.	Wiskitki ul. Strażacka 41	1	-	1	35,27	-	35,27
10.	Franciszków ul. Dębowa 21	2	-	2	145,28	-	145,28
11.	Prościeniec 47	2	-	2	104,43	-	104,43
12.	Wiskitki ul. Plac Wolności 30	10	7	3	273,57	165,24	108,33
13.	Wiskitki ul. Plac Wolności 14	11	4	7	346,78	138,20	208,58
14.	Wiskitki ul. Plac Wolności 14a	3	1	2	125,10	42,60	82,50

15.	Wiskitki ul. Plac Wolności 15	12	6	6	364,69	183,13	181,56
16.	Wiskitki ul. Plac Wolności 16	10	4	6	220,75	103,60	117,15
17.	Wiskitki ul. Plac Wolności 17	10	3	7	198,78	60,23	138,55
18.	Wiskitki ul. Plac Wolności 19	14	4	10	544,38	160,81	383,57
19.	Wiskitki ul. Błońska 1	7	2	5	219,6	63,60	156,00
20.	Wiskitki ul. Żyrardowska 5	4	3	1	126,02	101,81	24,21
21.	Czerwona Niwa Parcel 37	4	2	2	146,41	73,29	73,12
22.	Guzów ul. Ogińskiego 2	1	-	1	51,80	-	51,80
23.	Wiskitki ul. Plac Wolności 5	3	-	3	136,68	-	136,68
24.	Jesionka ul. Al. Partyzantów 22a	3	-	3	140,75	-	140,75

Obecny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Wiskitki /wg. tabeli nr 2/.

Tabela nr 2

Lp.	Adres	Rok budowy	Konstrukcja			Stan techniczny			
			ściany	dach	fundamenty	ściany	dach	funda menty	instalacje
1.	Wiskitki ul. Cegielnia 3	1930	cegła	drewno	kamień	średni	dobry	średni	dobry
2.	Wiskitki ul. Cegielnia 4	ok.1930	cegła	drewno	kamień	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Wiskitki ul. Kościuszki 27	nieznany	cegła	drewno	kamień	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Wiskitki ul. Strażacka 6	1967	drewno na zewn. cegła	drewno	beton	średni	średni	średni	dobry
5.	Wiskitki ul. Strażacka 43	okres międzywo jenny	drewno	drewno	kamień	dobry	dobry	dobry	średni
6.	Nowa Wieś	nieznany	cegła	drewno	kamień	dobry	średni	dobry	dobry
7.	Miedniewice 108	okres miedzywo jenny	drewno	drewno	kamień	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Oryszew Osada 17a	Ok.1860	cegła	drewno	kamień	średni	średni	średni	średni

9.	Wiskitki ul. Strazacka 41	nieznany	drewno	drewno	kamień	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Franciszków ul.Dębowa 21	1970	pustak ceram.	drewno	beton	b.dobry	dobry	b.dobry	dobry
11.	Prościeniec 47	lata 50-te	cegła	drewno	kamień	dobry	dobry	dobry	dobry
12.	Wiskitki ul. Plac Wolności 30	okres międzywojenny	cegła	drewno	kamień	średni	dobry	dobry	dobry
13.	Wiskitki ul. Plac Wolności 14	1885	cegła	drewno	kamień	dobry	średni	dobry	dobry
14.	Wiskitki ul. Plac Wolności 14a	1880	cegła	drewno	cegła	dobry	dobry	dobry	dobry
15.	Wiskitki ul. Plac Wolności 15	1900	cegła	drewno	kamień	dobry	średni	dobry	dobry
16.	Wiskitki ul. Plac Wolności 16	1900	cegła i drewno	drewno	kamień	dobry	średni	dobry	średni
17.	Wiskitki ul. Plac Wolności 17	Ok.1900	cegła	drewno	kamień	dobry	średni	dobry	średni
18.	Wiskitki ul. Plac Wolności 19	1967	bl. Beton.	beton	beton	b.dobry	dobry	dobry	dobry
19.	Wiskitki ul. Błońska 1	okres międzywojenny	cegła	drewno	kamień	dobry	średni	dobry	dobry
20.	Wiskitki ul. Żyrardowska 5	1830	cegła	drewno	kamień	dobry	dobry	dobry	dobry
21.	Czerwona Niwa Parcel 37	ok.1960	cegła	drewno	beton	b.dobry	dobry	dobry	dobry
22.	Wiskitki ul. Plac Wolności 5	1965	cegła	beton	beton	b.dobry	średni	b.dobry	dobry
23.	Guzów ul. Ogińskiego 2	1967	cegła	beton	beton	b.dobry	średni	b.dobry	dobry
24.	Jesionka ul. Aleja Partyzantów 22	1978	cegła	beton	beton	b.dobry	średni	b.dobry	dobry

Planowane remonty budynków mieszkalnych w przyszłych latach zapewnią utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy na poziomie stanu obecnego.

W mieszkaniowym zasobie nie występują lokale socjalne.

Z mieszkaniowego zasobu gminy wydzielili się lokale, które po opróżnieniu przez dotychczasowych najemców będą mogły być przeznaczone na lokale socjalne.

Lokalami socjalnymi będą również lokale, które zostaną wynajęte osobom, które utraciły tytuł prawny do zamieszkiwania w nich i nabyły prawo do lokali socjalnych, a inne możliwe dla tych osób lokale socjalne byłyby o zbliżonym standardzie, co lokale dotychczas zajmowane. Lokal socjalny może być wynajęty jako inny lokal mieszkalny (traci on wówczas charakter lokalu socjalnego) osobie, która w nim mieszka i kwalifikuje się zgodnie z odrębną uchwałą Gminy Wiskitki do zawarcia umowy najmu takiego lokalu.

Część lokali z mieszkaniowego zasobu gminy występuje w budynkach, w których zgodnie z ustawą o własności lokali wyodrębnione są lokale, czyli, w których występują wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział II

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

Stare budynki wymagają kompleksowych oraz bieżących remontów.

Potrzeby w tym zakresie określa zestawienie /wg. tabeli nr 3/.

Tabela nr 3

Lp.	Adres	Zakres robót do wykonania
1.	Wiskitki ul. Cegielnia 3	-tynki zewnętrzne
2.	Wiskitki ul. Cegielnia 4	
3.	Wiskitki ul. Kościuszki 27	-pokrycie dachu
4.	Wiskitki ul. Strażacka 6	- remont dachu
5.	Wiskitki ul. Strażacka 43	-wymiana instalacji elektrycznej.
6.	Nowa Wieś 33	
7.	Miedniewice 108	-wymiana instalacji elektrycznej
8.	Oryszew Osada 17a	-wymiana inst. elektr. -tynki zewnętrzne -remont dachu
9	Wiskitki ul. Strażacka 41	
10	Franciszków ul. Dębowa 21	
11	Prościeniec 47	
12	Wiskitki ul. Plac Wolności 30	
13	Wiskitki ul. Plac Wolności 14	
14	Wiskitki ul. Plac Wolności 14a	

d) ogólny stan techniczny budynku

2. Wójt Gminy Wiskitki ustala miesięczne stawki bazowe za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki. Stawki bazowe ustala się odrębnie dla lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.

3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu w lokalach mieszkalnych:

a) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych -10%

b) mieszkanie bez urządzeń kanalizacyjnych-10%

c) mieszkanie bez WC (przez WC rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki) -10%

d) mieszkanie bez łazienki (przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodociągowo kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub brodzika) -10%

d) mieszkanie bez C.O. (przez C.O. rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych) -10%

e) mieszkanie bez C.W. (przez C.W. rozumie się dostarczenie do lokalu ciepłej wody z ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych) -10%

) ze względu na zły stan techniczny budynku lub usytuowanie lokalu (na poddaszu lub z wejściem od strony ulicy) lub położenie budynku w znacznym oddaleniu od centrum gminy -10% (obniżka może dotyczyć tylko jednego z czynników określonych w pp.f.)

4. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Gmina Wiskitki. Z uwagi na występujące w mieszkaniowym zasobie gminy lokale wchodzące w skład określonych nieruchomości, których właściciele tworzą wspólnoty mieszkaniowe dopuszcza się zarządzanie tymi lokalami zgodnie z ustawą o własności lokali.

Dopuszcza się zarządzanie lokalami położonymi w budynkach Ośrodków Zdrowia oraz w budynkach szkolnych przez inne jednostki organizacyjne w celu zapewnienia sprawnego zarządzania całym budynkiem.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

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

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz uzyskiwanego dochodu uzyskiwanego z tyt. najmu lokali użytkowych. Z budżetu gminy mogą być pokrywane koszty modernizacji i remonty „kapitałne” budynków.

Rozdział VII

Wysokość wydatków na lokale i budynki wchodzące wydatków skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest współwłaścicielem.

Wysokość wydatków w poszczególnych latach przeznaczanych na utrzymanie budynków stanowiących 100% własność gminy oraz będących w samoistnym posiadaniu gminy powinna być równoważona z wysokością opłat czynszowych.

Z opłat tych w pierwszej kolejności pokrywane będą wydatki na bieżącą eksploatację m.in. oświetlenie klatek schodowych, usługi kominiarskie, bieżące naprawy i konserwacje, wydatki na utrzymanie czystości i porządku. Pozostała część tych opłat powinna być przeznaczana na bieżące remonty.

W kolejnych latach sukcesywnie wykonywane będą remonty budynków i lokali w/g planu zatwierdzonego przez właściwą komisję Rady Gminy ds. mieszkaniowych.

W budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe należności na pokrycie kosztów zarządu oraz bieżącą eksploatację części wspólnej budynku, powinny być pokrywane z opłat czynszowych uzyskiwanych z najmu lokali mieszkalnych oraz dochodu uzyskiwanego z tyt. najmu lokali użytkowych w tych budynkach.

Zakres robót remontowych oraz wysokość zaliczek na fundusz remontowy ustalają w budynkach, w których występują lokale wyodrębnione (wykupione) właściciele lokali- wspólnoty mieszkaniowe – w drodze uchwały. Zakłada się, że zaliczki te (a tym samym zakres robót) dla lokali z mieszkaniowego zasobu gminy pokrywane będą z czynszu.

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się również poprzez planowaną sprzedaż lokali położonych w budynkach, w których zgodnie z ustawą o własności lokali wyodrębniona jest część lokali (występują wspólnoty mieszkaniowe).

Pierwszeństwo w nabyciu lokalu przysługuje jego najemcy.

Zbycie wszystkich lokali miasta w budynkach, szczególnie w tych, w których udział gminy jest niewielki, pozwoli na pełne przejęcie zarządzania przez wszystkich jego mieszkańców. Mieszkańcy będący jednocześnie właścicielami, będą bardziej zainteresowani niż najemcy utrzymaniem właściwego stanu budynku i jego otoczenia.

Ponadto planuje się proponowanie osobom nie zainteresowanym wykupem lokali zamianę mieszkań na lokale w budynkach nieprzeznaczonych do sprzedaży.

Ze względu na stan techniczny nie planuje się zasiedlać nowymi lokatorami lokali w budynkach przy ul. Strażackiej 6 i Cegielnia 3.