

U C H W A Ł A Nr XXXV/165/14

RADY GMINY GZY

z dnia 11 czerwca 2014 r.

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014 – 2018 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2, ust. 2 i 3, art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150), art. 40 ust.1, art. 41 ust.1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gzy na lata 2014 – 2018, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stanowiące załącznik nr 2.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gzy.

§ 4.

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

W
RADY GMINY GZY
Jacek Wiktor Grochowski

RADCA PRAWNY
Bogusław Sokalski
/OL/C/468/

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GZY NA LATA 2014 – 2018

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gzy został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150) i ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania tym zasobem.

Rozdział I. Postanowienia ogólne

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014 – 2018, który obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział II.

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

1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące w całości własność Gminy Gzy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gzy wchodzi 15 lokali o łącznej powierzchni 668,87 m², w tym:

L.p.	Adres lokalu	Powierzchnia w m²	Stan techniczny
1.	Przewodowo Poduchowne 21	48,00	bardzo dobry
2.	Przewodowo Poduchowne 21	48,00	bardzo dobry
3.	Gzy 59	49,00	bardzo dobry

4.	Stare Grochy 8	73,70	Dobry
5.	Szyszki Włociańskie 33a	55,97	Dobry
6.	Skaszewo Włociańskie 22	62,50	Dostateczny
7.	Skaszewo Włociańskie 22	31,35	Dostateczny
8.	Skaszewo Włociańskie 22	31,35	Dostateczny
9.	Skaszewo Włociańskie 22	62,50	Dostateczny
10.	Skaszewo Włociańskie 22	25,80	Dostateczny
11.	Gzy 10	34,25	Dostateczny
12.	Gzy 10	38,92	Dostateczny
13.	Gzy 10	39,52	Dostateczny
14.	Gzy 10	34,25	Dostateczny
15.	Gzy 10	33,76	Dostateczny

3. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydziela się i przeznaczają do wynajmowania jako lokale socjalne, lokale w miejscowościach:
 - 1) Skaszewo Włociańskie 22 – 5 lokali,
 - 2) Stare Grochy 8 – 1 lokal.
4. Przewiduje się zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy o jeden lokal w miejscowości Skaszewo Włociańskie.
5. Ze względu na ograniczoną ilość mieszkań Wójt Gminy Gzy zarządzeniem może przekształcić pozostałe lokale mieszkalne w całości lub w części, w zależności od zaistniałych potrzeb, na lokale socjalne.

Rozdział III.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali

1. Celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno – bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:
 - 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
 - 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym.
2. Wpłaty z tytułu czynszu wnoszone przez lokatorów przeznaczane będą na utrzymanie właściwego stanu technicznego posiadanych lokali mieszkalnych.
3. Lokale mieszkalne są w ogólnym stanie technicznym nie wymagającym kapitalnych remontów.
4. W latach objętych wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się jedynie naprawy bieżące.

Rozdział IV.

Planowana sprzedaż lokali

1. Lokale mieszkalne zasobu gminy mogą być sprzedawane w pierwszej kolejności najemcom posiadającym umowy najmu zawarte na czas nieokreślony na ich wniosek lub na podstawie oferty złożonej w urzędzie.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
3. Przewiduje się sprzedaż lokali w budynku w miejscowości Gzy w 2014 roku.

Rozdział V.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu

1. Wójt Gminy ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
2. Podwyższenie czynszu następuje nie częściej niż raz w roku, przy zachowaniu określonego ustawą dopuszczalnego ich rocznego wzrostu.
3. Ustalona stawka czynszu ulega:
 - 1) podwyższeniu z tytułu wyposażenia lokalu w:
 - a) centralne ogrzewanie – 5 %,
 - b) łazienkę – 5 %.
 - 2) obniżeniu z powodu braku w lokalu:
 - a) urządzeń kanalizacyjnych – 5 %,
 - b) łazienki i WC – 5 %
 - c) centralnego ogrzewania – 5 %.
 - 3) czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie czynszu podlegają sumowaniu.
4. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, itp.
5. Miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego jest ustalana w wysokości 50 % stawki bazowej czynszu.
6. Czynsz za wynajmowany lokal płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek urzędu gminy.

Rozdział VI.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza bezpośrednio Wójt.
2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:
 - 1) ewidencjonowaniu lokali,
 - 2) zabezpieczeniu przed uszkodzeniem i zniszczeniem,

- 3) utrzymywanie zasobu w stanie nie pogorszonym,
 - 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacji tych należności,
 - 5) podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenie ze stosunku najmu lub innych praw rzeczowych na nieruchomościach.
3. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) środki przewidziane w budżecie gminy.

Rozdział VIII. Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

W latach objętych programem, tj. latach 2014 – 2018 nie planuje się kapitalnych remontów, jedynie bieżące naprawy. W tym celu zaplanowano następujące kwoty wydatków w poszczególnych latach.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów bieżących
2014	3 000,00	7 000,00
2015	3 000,00	8 000,00
2016	3 000,00	9 000,00
2017	3 000,00	9 000,00
2018	3 000,00	9 000,00

Rozdział IX. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy

1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy to w szczególności:
 - 1) rozważenie możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawienia polityki mieszkaniowej,
 - 2) zabezpieczanie corocznie w budżecie gminy środków potrzebnych na wykonanie bieżących remontów,
 - 3) weryfikacja sposobu użytkowania lokali:

- a) ustalenie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego,
 - b) ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
 - 4) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, celem podniesienia standardu technicznego lokalu,
 - 5) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.
2. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z bieżącymi remontami lokali w latach 2014 – 2018.

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY

Jacek Wiktor Grochowski

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GZY

1. Wnioski osób o najem lokali rozpatruje Wójt Gminy, po zasięgnięciu opinii Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
2. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które:
 - 1) uprawnione są do lokalu zamiennego na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150) lub orzecznictwa sądowego,
 - 2) opuścili dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, dla których ostatnim miejscem zamieszkania przez umieszczeniem w domu dziecka była gmina Gzy,
 - 3) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągają niskie dochody.
3. Za osobę pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę zamieszkujejącą w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego wynosi mniej niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 10 m² lub w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń na pobyt ludzi.
4. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego mają osoby, które:
 - 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
 - 2) nabyły prawo do ubiegania się o najem takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego, zobowiązującego gminę do udostępnienia lokalu.

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY

Jacek Wiktor Grochowski