

UCHWAŁA Nr XXXVII/172/14

RADY GMINY GZY

z dnia 20 sierpnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014 – 2018

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2, 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 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 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gzy.

§ 3.

Traci moc Uchwała 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 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6916 z dnia 16.07.2014 r.).

§ 4.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Leon Pytel
Leon Pytel

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

§ 1.

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

§ 2.

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 m ²	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 na lokale socjalne.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali

§ 3.

1. W zasobie mieszkaniowym gminy znajdują się mieszkania o różnym stanie technicznym.
2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
 - 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
 - 2) zapewnienia użytkownikom budynków, w znajdujących się w nich pomieszczeniach sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali.
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

§ 4.

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

§ 5.

1. Wójt Gminy ustala w drodze zarządzenia stawkę 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 wysokość 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 %.
4. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie czynszu podlegają sumowaniu.
5. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię cieplną, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, itp.
6. Zgodnie z art. 23, ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego jest ustalana w wysokości 50 % stawki czynszu.

Rozdział VI

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

§ 6.

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) utrzymywaniu 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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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) ustalanie 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Leon Pytel
Leon Pytel