



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 1 sierpnia 2013 r.

Poz. 8835

### UCHWAŁA Nr XX/186/13 RADY GMINY W TROSZYNIE

z dnia 27 czerwca 2013 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Troczyn na lata 2013-2017.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2013 r., poz. 594), 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) Rada Gminy w Troszynie uchwala co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013-2017”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc Uchwała Nr XVIII/176/13 z dnia 26 marca 2013 roku Rady Gminy w Troszynie w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Troczyn na lata 2013-2017 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

**§ 3.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Troczyn

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

Przewodniczący Rady:  
*Czesław Brzeziński*

Załącznik  
do Uchwały Nr XX/186/13  
Rady Gminy w Troszynie  
z dnia 27 czerwca 2013 r.

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Troszyn został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianach Kodeksu Cywilnego ( Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z póź. zm.).

### Rozdział 1.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Troszyn wchodzi lokale położone w budynkach wolnostojących oraz lokale w budynkach oświatowych będących własnością Gminy, przeznaczone do wynajmowania na czas stosunku pracy.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Troszyn obejmuje 4 budynki w tym 6 lokali mieszkalnych. Wykaz lokali zamieszczony został w tabeli nr 1.
3. Zasób mieszkaniowy gminy Troszyn w latach 2013 – 2017 ulegać będzie zmianom. Powodem tego będzie sprzedaż lokali mieszkalnych, które są w bardzo złym stanie technicznym. Prognozowane zmiany mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2013- 2017 przedstawia tabela nr 1 oraz tabela nr 2.

Tabela nr 1

Lp	Miejscowość	Ilość budynków	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Ilość mieszkań	Stan techniczny	Sprzedaż lokali w poszczególnych latach
1	Troszyn ul. Szkolna	1	116,17	2	Średni instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie.	2014 r
2	Kleczkowo ul. Bielawska	1	157,00	2	Średni instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie.	-
3	Opęchowo	1	45,00	1	Bardzo zły brak instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie.	2013 r
4	Zamość	1	45,00	1	Bardzo zły brak instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie.	2014 r

4. Z mieszkaniowego zasobu gminy nie wydziela się lokali socjalnych.
5. Nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań.
6. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, w przyłącze wodociągowe, w przyłącze kanalizacyjne i łazienkę.
7. Przewiduje się utrzymanie lokali w niepogorszonym stanie technicznym.

### Rozdział 2.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

1. Zły stan techniczny budynków to jeden z ważniejszych problemów w dziedzinie gospodarki lokalowej. Stan ten wynika z powodu wieloletniego ich eksploatacji przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Dwa budynki mieszkalne są w bardzo złym stanie technicznym wymagają kapitalnego remontu, pozostałe budynki wymagają remontów bieżących.

2. W okresie obowiązywania programu przy kwalifikowaniu poszczególnych budynków do remontów, brane będą pod uwagę wyniki okresowe przeglądów budynków.
3. Źródłem finansowania bieżących konserwacji w latach obowiązywania programu, będą środki finansowe budżetu gminy pochodzące z opłat z tytułu czynszu najmu lokali. Wydatki wynikające z zarządzania mieszkaniowym zasobem tj. remonty lokali, modernizacja budynków powinny być pokrywane z wpływów z czynszu.
4. W ramach bieżących remontów budynków planuje się:
  - wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
  - wykonanie dociepleń budynków oraz elewacji,
  - wymianę instalacji elektrycznej, wod-kan. i gazowej,
  - wymianę pokrycia dachowego.

Prace te zostaną wykonane w ramach posiadanych środków.

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Ze względu na zły stan techniczny budynków w latach 2013-2017 planuje się sprzedaż 3 budynków w tym 4 lokale mieszkaniowe, dane zaprezentowane zostały w tabeli nr 2 :

Tabela nr 2

Lp.	Data	Lokale przewidziane do sprzedaży
1	2013	Opechowo
2	2014	Zamość, Troszyn
3	2015	-
4	2016	-
5	2017	-

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego każdorazowo regulują odrębne uchwały Rady Gminy.

### Rozdział 4.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są zobowiązani do uiszczania czynszu i innych opłat niezależnych od Wynajmującego, takich jak opłaty za energię elektryczną, wodę i ścieki odbiór nieczystości płynnych i stałych.
2. W przypadku lokali mieszkalnych czynsz najmu i opłaty niezależne od właściciela płatne są z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, chyba, że strony postanowią inaczej. Wpłaty należy dokonywać na rachunek wskazany przez Wynajmującego.
3. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt w drodze zarządzenia.
4. Stawkę czynszu Wójt może podwyższyć nie częściej niż raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.
5. Określając stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych Wójt Gminy uwzględnia czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali.
6. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu ustala się z uwzględnieniem następujących czynników, które będą podwyższały bazową stawkę czynszu:
  - a) wodociąg w lokalu – zwyżka 20%
  - b) kanalizacja w lokalu – zwyżka 20 %
  - c) centralne ogrzewanie w lokalu – zwyżka 20%
  - d) centralna ciepła woda w lokalu – zwyżka 20 %

7. W stosunku do najemców o niskich dochodach Wójt Gminy stosuje obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek.
8. Wysokość czynszu naliczonego według obowiązujących stawek obniża się o 15% w przypadku gdy, średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% w gospodarstwie wieloosobowych.
9. Obniżkę czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.
10. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Wójt Gminy.

#### **Rozdział 5.**

#### **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. Obecnie wszystkie budynki stanowią własność Gminy, mieszkania znajdujące się przy budynkach szkół zarządzane są przez Zespół Obsługi Ekonomiczno – Administracyjnej Szkół i Przedszkola w Troszynie, natomiast lokale mieszkalne znajdujące się przy budynku Ośrodka Zdrowia zarządzane są przez Zakład Obsługi Rolnictwa w Troszynie.
2. Decyzje w sprawie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmuje Wójt Gminy.
3. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi gminy odbywać się będzie w najbliższych 5-ciu latach na dotychczasowych zasadach z wykorzystaniem pracowników Zespołu Obsługi Ekonomiczno – Administracyjnej Szkół i Przedszkola w Troszynie oraz Zakładu Obsługi Rolnictwa w Troszynie.
4. W w/w jednostkach prowadzona będzie ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługa finansowa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonywane będą niezbędne prace remontowo – budowlane.

#### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013 – 2017.**

Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz ewentualne wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych. Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy i poprawy stanu budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, źródłem finansowania mogą być również:

- a) kredyty i pożyczki na prace termomodernizacyjne,
- b) kredyty na remonty budynków,
- c) dotacje celowe z budżetu państwa.

#### **Rozdział 7.**

**Wysokość wydatków w latach 2013 – 2017, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

1. Szacunkowe wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2013-2017 przedstawiono w tabeli nr 3 .

Tabela nr 3

Wyszczególnienie kosztów	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty bieżącej eksploatacji	1000	1000	1000	1000	1000
Koszty remontów	4000	4000	4000	4000	4000
Koszty zarządu	1000	1000	1000	1000	1000

2. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się wydatków na budowę lub przebudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.

**Rozdział 8.****Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
  - a) dążenie do prowadzenia remontów o takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego,
  - b) pozyskiwanie lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, stanowiących własność Gminy.
2. Rada Gminy zleca Wójtowi podjęcie wszelkich zgodnych z przepisami prawa działań w celu umożliwienia zawarcia bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług.
3. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczają się dla najemców, którzy nie są w stanie wynająć lokal z innych zasobów, a jednocześnie ich sytuacja finansowa pozwala na opłacenie czynszów w lokalach komunalnych.

Przewodniczący Rady:  
*Czesław Brzeziński*

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust 1 pkt 1 i ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z póź. zm.) Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.
- 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 oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013 – 2017.
- 7) Wysokość wydatków w latach 2013 – 2017, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.
- 8) Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Troszyn wchodzi lokale mieszkalne w miejscowościach: Troszyn ul. Szkolna, Kleczkowo ul. Bielawska, Opęchowo, Zamość. Gmina Troszyn w swoim zasobie nie posiada lokali socjalnych. W latach 2013 – 2017 przewiduje się sprzedaż 4 lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego ze względu na bardzo zły stan techniczny. Nie przewiduje się również powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań, nie planuje się przeprowadzania modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy, a jedynie ich remonty ze względu na bardzo niski budżet gminy. Remonty i bieżącą konserwację budynków i lokali znajdujących się w zasobach gminy planuje się w ramach uzyskanych środków finansowych z wpłat czynszów za lokale mieszkalne i socjalne oraz środków przewidzianych na ten cel w budżecie gminy. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt w drodze zarządzenia. Najemca, oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, odbiór nieczystości stałych i płynnych. Stawkę czynszu Wójt może podwyższyć nie częściej niż raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym. Decyzje w sprawie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmuje w jej imieniu Wójt.

Przewodniczący Rady:  
*Czesław Brzeziński*