



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 lipca 2015 r.

Poz. 6218

UCHWAŁA NR VI/95/2015 RADY MIEJSKIEJ W MROZACH

z dnia 19 czerwca 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mrozy na lata 2013 – 2017

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz 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. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. W paragrafie numer 1 uchwały Nr XXIV/260/2013 Rady Gminy Mrozy z dnia 15 lutego 2013 r. zmienia się załącznik, który przyjmuje brzmienie zgodne z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mrozów.

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

Przewodniczący Rady:
mgr Marek Rudka

Załącznik do Uchwały Nr VI/95/2015
RADY MIEJSKIEJ w MROZACH
z dnia 19 czerwca 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MROZY
NA LATA 2013 – 2017

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Mrozy w poszczególnych latach

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mrozy wchodzi 25 lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy, zgodnie z poniższą tabelą:

<i>Lp.</i>	<i>Adres i nr lokalu</i>	<i>Ilość izb</i>	<i>Powierzchnia użytkowa</i>	<i>Wyposażenie</i>	<i>Stan techniczny</i>
Budynek komunalny w Jeruzalu, ul. Szkolna 10					
1	1	3	55,00	wod-kan, elektr.	dobry
2	2	3	55,00	wod-kan, elektr.	dobry
Budynek Domu Nauczyciela w Jeruzalu, ul. Szkolna 8A					
3	1	3	51,82	wod-kan, elektr., c.o.	bardzo dobry
4	2	3	50,77	wod-kan, elektr., c.o.	bardzo dobry
Budynek komunalny przy ul. Rynek 15, w Jeruzalu					
5		3	57,00	wod-kan, elektr., c.o.	bardzo dobry
Budynek Ośrodka Zdrowia w Jeruzalu, ul. Szkolna 6					
6	1	5	93,97	wod-kan, elektr., c.o.	dobry
7	3	4	53,75	wod-kan, elektr., c.o.	dobry
Zespół Szkół w Mrozach przy ul. Licealnej					
8	1	3	41,00	wod-kan, elektr., c.o.	bardzo dobry
9	2	1	18,00	wod-kan, elektr., c.o.	bardzo dobry
10	3	2	36,4	wod-kan, elektr., c.o.	bardzo dobry
Budynek komunalny w Guzewie, Guzew 103					
11	7	3	55,58	wod-kan, elektr.	dobry
12	8	3	62,88	wod-kan, elektr.	dobry
13	9	3	51,14	wod-kan, elektr.	dobry
14	10	3	40,25	wod-kan, elektr.	dobry
Budynek komunalny w Mrozach, ul. Leśna 6					
15	4	3	18,82	wod-kan, elektr., c.o., ciepła wod.	dobry
16	5	4	37,50	wod-kan, elektr., c.o., ciepła wod.	dobry
17	6	4	38,09	wod-kan, elektr., c.o., ciepła wod.	dobry
18	7	4	44,58	wod-kan, elektr., c.o., ciepła wod.	dobry
19	10	4	28,50	wod-kan, elektr., c.o., ciepła wod.	dobry
20	11	4	38,00	wod-kan, elektr., c.o. ciepła wod.	dobry
21	13	5	45,88	wod-kan, elektr., c.o. ciepła wod.	dobry
22	16	4	28,73	wod-kan, elektr., c.o. ciepła wod.	dobry
23	27	5	45,54	wod-kan, elektr., c.o. ciepła wod.	dobry
24	28	4	28,28	wod-kan, elektr., c.o. ciepła wod.	dobry
25	30	5	37,67	wod-kan, elektr., c.o. ciepła wod.	dobry
Budynek komunalny w Mrozach, ul. Armii Krajowej 12					
26	1	3	33,82	wod-kan, elektr., c.o.	bardzo dobry
27	2	3	36,10	wod-kan, elektr., c.o.	bardzo dobry
28	3	2	22,54	wod-kan, elektr., c.o.	bardzo dobry

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mrozy wchodzi 9 lokali socjalnych, znajdujących się w budynku stanowiącym własność Gminy, zgodnie z poniższą tabelą.

Budynek komunalny w Guzewie, Guzew 103					
1	1A	1	14,72	wod-kan, elektr.	dostateczny
2	1B	1	15,12	wod-kan, elektr.	dostateczny
3	2	1	19,78	wod-kan, elektr.	dostateczny
4	3	3	45,42	wod-kan, elektr.	dostateczny
5	4	2	36,08	wod-kan, elektr.	dostateczny
6	5	1	19,25	wod-kan, elektr.	dostateczny
7	6	2	45,76	wod-kan, elektr.	dostateczny
Budynek po zlewni mleka w Guzewie, Guzew 104					
8		3	41,25	wod-kan, elektr.	dobry
Budynek komunalny w Jeruzalu, ul. Szkolna 10					
9	3	2	32,00	wod-kan., elektr.	dostateczny

3. Nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań.
4. Planuje się powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, będących własnością gminy, a także poprzez nieodpłatne przejmowanie lokali od innych podmiotów.
5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalację elektryczną, centralne ogrzewanie, w przyłącze wodociągowe, w przyłącze kanalizacyjne, łazienkę.
6. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszanie się istniejącego zasobu mieszkaniowego, natomiast adaptacje pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne oraz nieodpłatne przejmowanie lokali od innych podmiotów, spowodują nieznaczny jego wzrost. Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach będzie się kształtować następująco:

<i>Rok</i>	2013	2014	2015	2016	2017
Powierzchnia lokali z zasobu na początku roku w m ²	1583,44	1436,98	1383,53	1383,53	1383,53
w tym lokale socjalne	284,77	284,77	284,77	284,77	284,77
Adaptacja na mieszkania w m ²	-	-	-	-	35,00
Przejmowanie lokali od innych podmiotów w m ²	45,54	-	-	-	-
Planowana sprzedaż w m ²	192,00	53,45	-	-	-
Stan zasobu na koniec roku w m ²	1436,98	1383,53	1383,53	1383,53	1418,53

Rozdział 2

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

1. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2013 - 2017 oraz warunki zamieszkania w lokalach w miarę finansowych możliwości gminy będą ulegały stopniowej poprawie wskutek wykonania odpowiednio: docieplenia budynków, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, modernizacji systemów grzewczych, robót dekarско-biacharskich. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących.
2. Przewidywany koszt prac wymienionych w pkt 1 przedstawia się następująco:

Lp.	ZAKRES ROBÓT	2013	2014	2015	2016	2017	Razem
1	Roboty termo modernizacyjne (w tys. zł)	12	-	40	100	-	152
2	Wymiana oraz remonty dachów i ścian (w tys. zł)	75	-	-	50	50	175
3	Bieżące remonty (w tys. zł)	21	24	60	60	60	225
	Razem	108	24	100	210	110	552

Rozdział 3

Sprzedż lokali

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Miejskiej.
2. Z uwagi na niewielką ilość lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, znaczne potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach oraz zakres obowiązków gminy wynikający z przepisów prawnych, nie planuje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu 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 za energię elektryczną i ciepłą, za zimną wodę oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
3. Burmistrz Mrozów może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.
4. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685 Kodeksu cywilnego.

5. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia (podwyższenia) stawki podstawowej:
- 1) czynniki obniżające:
 - a) wspólna z innymi najemcami łazienka – obniżka o 10%,
 - b) wspólna z innymi najemcami kuchnia – obniżka o 10%
 - c) lokal bez wydzielonej kuchni – obniżka o 10%,
 - d) położenie lokalu powyżej II piętra w budynku bez windy – obniżka o 5%
 - 2) czynniki podwyższające:
 - a) dla lokali położonych w miejscowości Mrozy o 25%
 - b) dla lokali wyposażonych w urządzenia wodno-kanalizacyjnych o 20%
 - c) dla lokali wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania o 20%
 - d) dodatkowo dla lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania niewymagającą indywidualnej obsługi o 20%
 - e) dla lokali znajdujących się w budynku przeznaczonym wyłącznie na cele mieszkaniowe o 15%
 - f) dla lokali znajdujących się w budynku posiadającym własne podwórze przeznaczone wyłącznie do użytku jego mieszkańców o 25%
6. Obniżenie (podwyższenie) stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających), wymienionych w pkt. 4.
7. Ze względu na zły stan techniczny lokali mieszkalnych obniża się stawkę czynszu wyliczoną na podstawie pkt. 5 od 0 do 30% w zależności od stopnia zużycia lokalu.
8. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.
9. Czynsz za najem lokalu uiszczany jest przez Najemcę lokalu z góry do 10-go każdego miesiąca w kasie Urzędu Miasta i Gminy lub na wskazany rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony umowy najmu ustaliły w umowie inne terminy i formę.

Rozdział 5

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Burmistrz Mrozów.
2. Burmistrz Mrozów może powierzyć zarząd nad lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu innym podmiotom na podstawie stosownej umowy.

Rozdział 6

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

1. 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.

2. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy przeznacza się w szczególności na:
 - a) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
 - b) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii,
 - c) wydatki inwestycyjne.
3. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Zakres	2013	2014	2015	2016	2017
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł)	68	60	60	60	50
2.	Koszty remontów (w tys. zł)	33	24	100	110	110
3.	Wydatki inwestycyjne (w tys. zł)	75	-	-	50	50
	Razem	176	84	160	220	220

Rozdział 7

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.
2. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy przeznacza się dla najemców, którzy nie są w stanie wynająć lokali z innych zasobów, a jednocześnie ich sytuacja finansowa pozwala na opłacanie czynszów w lokalach komunalnych.
3. Umożliwia się za zgodą wynajmującego zamianę mieszkań pomiędzy najemcami lokali komunalnych.