



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 4 sierpnia 2015 r.

Poz. 6879

UCHWAŁA NR X/76/2015 RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 30 czerwca 2015 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czosnów

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. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm., art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r/ o samorządzie gminnym (Dz. U z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) Rada Gminy Czosnów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czosnów na lata 2015-2019 zgodnie z treścią załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Mirosław Bielecki

Załącznik do uchwały Nr X/76/2015
Rady Gminy Czosnów
z dnia 30.06.2015r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZOSNÓW NA LATA 2015-2019

Ilekcioć w uchwale jest mowa o ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U z 2014 poz. 150 z późn. zm.)

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Czosnów tworzą lokale znajdujące się:

1. w budynkach mieszkalnych oświaty
2. w budynku ośrodka zdrowia
3. w budynkach szkół
4. w budynkach komunalnych

stanowiących własność Gminy.

Mieszkaniowy zasób Gminy składa się z 32 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1518,94 m² znajdujących się w 12 budynkach. Komunalne zasoby mieszkaniowe stanowiące własność Gminy Czosnów pełnią funkcję mieszkań o charakterze powszechnym, mieszkań na czas pracy na terenie Gminy oraz funkcję mieszkań socjalnych. Zasób ten przedstawia poniższa tabela.

| Lp. | Położenie | Liczba lokali w budynku | Pow. w m ² | Opis lokalu | Wyposażenie lokalu w urządzenia, instalacje | Typ lokalu | | Stan techniczny | Plan remontu | Czas realizacji w latach | Finanse w zł |
|-----|---------------------|-------------------------|-----------------------|---|--|------------|------------|-----------------|---------------|--------------------------|--------------|
| | | | | | | Socjalny | Mieszkalny | | | | |
| 1 | Brzozówka | 2 | 59 | 2 pokoje kuchnia łazienka przedpokój | -woda -energia -kanalizacja lokalna z szambem | | X | zadawalający | przewidywany | 2015-2019 | 10.000 |
| | | | 43,85 | 2 pokoje kuchnia łazienka | -woda -energia -kanalizacja lokalna z szambem | X | | | | | |
| 2 | Cząstków Mazowiecki | 1 | 32 | 1 pokój kuchnia łazienka przedpokój | -woda -energia -kanalizacja -gaz | | X | dobry | nie planowany | | |
| 3 | | 1(1/2 bliźniak) | 152 | Do przekazania Starostwu Powiatowemu | -woda -energia -kanalizacja -gaz | | X | dobry | nie planowany | | |
| | | 1(1/2 bliźniak) | 152 | Do przekazania Starostwu Powiatowemu | -woda -energia -kanalizacja -gaz | | X | dobry | nie planowany | | |
| 4 | Kaliszki | 4 | 32,50 | 1 pokój kuchnia łazienka przedpokój | -woda -energia -kanalizacja lokalna z szambem -gaz | | X | dobry | nie planowany | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------------|---|-------|---|--|---|---|-------|---------------|--|--|
| | | | 63,90 | 3 pokoje kuchnia łazienka przedpokój | - woda -energia -kanalizacja lokalna z szambem -gaz | | X | dobry | nie planowany | | |
| | | | 47,60 | 2 pokoje kuchnia łazienka przedpokój | -woda -energia -kanalizacja lokalna z szambem -gaz | | X | dobry | nie planowany | | |
| | | | 35 | 1 pokój kuchnia łazienka przedpokój | -woda -energia -kanalizacja lokalna z szambem -gaz | | X | dobry | nie planowany | | |
| 5 | Kazuń Nowy Ul. Ordona 35 | 8 | 20,08 | pokój razem kuchnię łazienka | -woda -energia -kanalizacja lokalna z szambem | X | | dobry | nie planowany | | |
| | | | 24,48 | pokój razem kuchnię łazienka | -woda -energia -kanalizacja lokalna z szambem | X | | dobry | nie planowany | | |
| | | | 24,48 | pokój razem kuchnię łazienka | -woda -energia -kanalizacja lokalna z szambem | X | | dobry | nie planowany | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------------|---|-------|--|---|---|--|-------|---|------|--|
| | | | 20,08 | pokój razem kuchnią łazienka | -woda -energia -kanalizacja lokalna z szambem | X | | dobry | nie planowany | | |
| | | | 20,08 | pokój razem kuchnią łazienka | -woda -energia -kanalizacja lokalna z szambem | X | | dobry | nie planowany | | |
| | | | 24,48 | pokój razem kuchnią łazienka | -woda -energia -kanalizacja lokalna z szambem | X | | dobry | nie planowany | | |
| | | | 24,48 | pokój razem kuchnią łazienka | woda -energia -kanalizacja lokalna z szambem | X | | dobry | nie planowany | | |
| | | | 20,08 | pokój razem kuchnią łazienka | -woda -energia -kanalizacja lokalna z szambem | X | | dobry | nie planowany | | |
| 6 | Kazuń Nowy Ul. Orzona 37 | 2 | 43,62 | pokój kuchnia łazienka przedpokój | woda -energia -kanalizacja lokalna z szambem | X | | zły | Budynek do rozbiórki po wybudowaniu nowego budynku socjalnego | 2017 | |
| | | | 35,37 | pokój kuchnia łazienka | -woda -energia -kanalizacja | X | | zły | Budynek do rozbiórki po wybudowaniu | 2017 | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|-------|---|---|---|---|------------------|--|-----------|-------|
| | | | | przedpokój | lokalna z szambem | | | | nowego budynku socjalnego | | |
| 7 | Kazuń Nowy Ul. Warszawska 125 | 3 | 23,17 | pokój kuchnia łazienka wspólna | -woda -energia -kanalizacja lokalna z szambem | X | | zadawalają cy | Przeznaczony do sprzedaży dla dotychczasowych najemców | 2015-2016 | |
| | | | 45,28 | pokój kuchnia łazienka wspólna | -woda -energia -kanalizacja lokalna z szambem | X | | zadawalają cy | Przeznaczony do sprzedaży | 2015-2016 | |
| | | | 60 | 3pokoje kuchnia łazienka | -woda -energia | X | | zadawalają cy | Przeznaczony do sprzedaży | 2015-2016 | |
| 8 | Kazuń Polski (Ośrodek zdrowia) | 1 | 44,90 | 3 pokoje kuchnia łazienka przedpokój | - woda -gaz -energia -kanalizacja lokalna z szambem | | X | dobry | planowany | | 5 000 |
| 9 | Małocice Dom Nauczyciela Ul. Wojska Polskiego 76 | 3 | 37,90 | 3 pokoje kuchnia łazienka przedpokój | - woda -gaz -energia -kanalizacja lokalna z szambem | | X | dobry | nie planowany | | |
| | | | 37,90 | 3 pokoje kuchnia łazienka przedpokój | - woda -gaz -energia -kanalizacja | X | | dobry | nie planowany | | |

| | | | | | | | | | | | |
|----|---|---|-------|---|---|--|---|------------------|---------------|---------------|--------|
| | | | | | lokalna z szambem | | | | | | |
| | | | 38,28 | 3 pokoje kuchnia łazienka przedpokój | - woda -gaz -energia -kanalizacja lokalna z szambem | | X | dobry | planowany | | 30 000 |
| 10 | Sowia Wola (budynek szkoły) Ul. Szkolna 108 | 2 | 43 | 2 pokoje kuchnia łazienka przedpokój | - woda -gaz -energia -kanalizacja | | X | dobry | nie planowany | | |
| | | | 53 | 3 pokoje kuchnia łazienka przedpokój | - woda -gaz -energia -kanalizacja | | X | dobry | nie planowany | | |
| 11 | Sowia Wola Ul. Spacerowa 18 | 1 | 85,43 | 3 pokoje kuchnia łazienka przedpokój | - woda -gaz -energia -kanalizacja lokalna z szambem | | X | zadawalają cy | sprzedaż | | |
| 12 | Wiersze Dom Nauczyciela | 3 | 73 | 4 pokoje kuchnia łazienka przedpokój | -woda -olej opałowy -energia -kanalizacja lokalna z szambem | | X | dobry | planowany | 2015- 2019 | 10 000 |
| | | | 42 | 3 pokoje kuchnia łazienka przedpokój | -woda -olej opałowy -energia -kanalizacja lokalna z | | X | dobry | planowany | | |

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|----|---|--|--|---|-------|-----------|--|
| | | | | | szambem | | | | | |
| | | | 60 | 4 pokoje kuchnia łazienka przedpokój | -woda -olej opałowy -energia -kanalizacja lokalna z szambem | | X | dobry | Planowany | |

PLANOWANE NOWE OBIEKTY w latach 2015-2019

| Lp. | Położenie | Liczba lokali w budynku | Pow. w m ² | Opis lokalu | Wyposażenie lokalu w urządzenia ,instalacje | Typ lokalu | Czas realizacji w latach | Finanse w zł |
|-----|------------|-------------------------|-----------------------|---|---|------------|--------------------------|--------------|
| 1 | Kazuń Nowy | 14 | 441,29 | 6 lokali: 2 pokoje kuchnia łazienka 8 lokali pokój z kuchnią łazienka | -woda -energia -projektowana kanalizacja zbiorcza | socjalny | 2015-2016 | 1 200 000,00 |

Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydziela się i przeznacza do wynajmowania:**1. Lokale socjalne**

- a) lokal w budynku w miejscowości Brzozówka
- b) 8 lokali w budynku socjalnym w miejscowości Kazuń Nowy przy ul. Ordona 35
- c) 2 lokale w budynku socjalnym w miejscowości Kazuń Nowy przy ul. Ordona 37
- d) 3 lokale w budynku socjalnym w miejscowości Kazuń Nowy przy ul. Warszawska 125
- e) 1 lokal w Domu Nauczyciela w Małoticach przy ul. Wojska Polskiego 76

2. Lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy oraz i zgodnie**z art .54 ust. 4 Karty Nauczyciela**

- a) lokal w budynku w miejscowości Brzozówka
- b) lokal w budynku szkoły w miejscowości Cząstków Mazowiecki
- c) 4 lokale w budynku szkoły w miejscowości Kaliszki
- d) lokal w ośrodku zdrowia w Kazuniu Polskim
- e) 2 lokale w budynku Domu Nauczyciela w miejscowości Małocice
- f) 2 lokale w budynku szkoły w miejscowości Sowiej Woli
- g) 3 lokale w budynku Domu Nauczyciela w miejscowości Wiersze

3. Budynek położony w miejscowości Sowie Wola przy ul. Spacerowej 13 przeznaczony do wynajmowania.

Lokale, z wyłączeniem lokali w budynkach szkół i budynku ośrodka zdrowia nie wykorzystane w związku ze stosunkiem pracy dłużej niż przez okres 12 miesięcy, mogą być wynajmowane osobom, których nabycie tytułu prawnego do lokalu nie ma związku ze stosunkiem pracy. Lokale w budynkach szkół i budynku ośrodka zdrowia po opróżnieniu przez dotychczasowych najemców mogą być wyłączone z mieszkaniowego zasobu Gminy i wykorzystane przez jednostki na cele niemieszkalne.

ROZDZIAŁ II**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego**

W celu utrzymania mieszkaniowego zasobu w niepogorszonym stanie technicznym planuje się systematyczne wykonywanie prac remontowych i modernizacyjnych.

Wójt Gminy w każdym roku do końca marca po przeanalizowaniu potrzeb w zakresie remontów budynków i mieszkań sporządzi plan remontów i modernizacji w mieszkaniowym zasobie Gminy oraz szacunkowy koszt ich wykonania.

Wpływy z czynszów stanowią główne źródło finansowania i utrzymania budynków. Przeznacza się je na:

- finansowanie prac remontowych;
- koszty bieżącej eksploatacji

ROZDZIAŁ III

Planowana Sprzedaż

Planuje się sprzedaż na rzecz dotychczasowych najemców:

1. W 2015-2016 r. budynku komunalnego w miejscowości Kazuń Nowy przy ul. Warszawskiej 125:
 - a) lokal o powierzchni użytkowej 23,17 m²
 - b) lokal o powierzchni użytkowej 45,28 m²
 - c) lokal o powierzchni użytkowej 60 m²
2. W 2015 r. budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej 85,43 m² położonego w miejscowości Sowia Wola.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2015-2019, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z

czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżące utrzymania budynków w stanie niepogorszonym, ale powinny stanowić źródło środków na remont.

2. Czynsz ustalony jest na podstawie stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu. Lokal wyposażony w instalacje podstawowe, posiadający łazienkę i wydzieloną kuchnię to lokal o stawce bazowej 100% za 1 m².

Czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- a) lokal bez instalacji gazowej -10%
 - b) lokal bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej-10%
 - c) lokal bez łazienki-10%
 - d) lokal bez wydzielonej kuchni-10%
3. Ustala się, że wartość czynszu może być zwiększona w drodze zarządzenia Wójta Gminy nie częściej niż raz w roku. Zmiana wysokości czynszu jest wprowadzona na zasadach przewidzianych w ustawie .
 4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
 5. O obowiązku wpłacenia kaucji i jej wysokości postanawia Wójt Gminy.

ROZDZIAŁ V

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

1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała Rady Gminy.
2. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie sprawowany przez Urząd Gminy Czosnów

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków w kolejnych latach, koszty remontów i modernizacji oraz koszty bieżące eksploatacji.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności dochody uzyskiwane z czynszów najmu lokali mieszkalnych , z czego 70 % przeznacza się na remonty i modernizację, 30% na bieżącą eksploatację.
2. Gospodarka mieszkaniowa może być dofinansowana z budżetu Gminy w szczególności, gdy zakłada się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy będą wzrastały proporcjonalnie do wzrostu środków, o których mowa w ust. 1

ROZDZIAŁ VII**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

1. Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy. Gmina realizuje nakreślone przez ustawę zadania głównie w oparciu o istniejący zasób mieszkaniowy.
2. W celu realizacji zadań , o których mowa w ust 1 Gmina będzie także przejmować budynki mieszkalne – lokal mieszkalne należące do innych publicznych zasobów i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. Lokale pozyskane, nie wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.
3. Dopuszcza się możliwość pozyskania mieszkań komunalnych we współdziałaniu z innymi podmiotami zainteresowanymi budową domów mieszkalnych w zamian za aport w postaci gminnych gruntów budowlanych lub udział finansowy. Decyzje w tych sprawach na wniosek Wójta podejmuje w formie uchwały Rada Gminy.
4. Gmina stwarza warunki dla poprawy wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez:
 - a) umożliwienie najemcą zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
 - b) przeznaczenie lokali o obniżonym standardzie , po ewentualnym opróżnieniu ich przez dotychczasowych najemców, na lokale socjalne.
5. W okresie objętym programem nie przewiduje się potrzeby zapewnienia lokali zamiennych najemcom remontowanych budynków i lokali.