



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 sierpnia 2016 r.

Poz. 7433

UCHWAŁA NR XXII/121/2016 RADY GMINY JEDNOROŻEC

z dnia 9 sierpnia 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jednorożec na lata 2016-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.), uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jednorożec na lata 2016-2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jednorożec.

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

Przewodniczący Rady Gminy Jednorożec:
Janusz Mizerek

Załącznik do Uchwały Nr XXII/121/2016
Rady Gminy Jednoróżec
z dnia 9 sierpnia 2016 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jednoróżec na lata
2016-2020

Rozdział 1.

Mieszkaniowy zasób gminy

- 1) Mieszkaniowy zasób gminy Jednoróżec obejmuje 32 lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy o łącznej powierzchni użytkowej 1341,39 m².
- 2) Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Jednoróżec z podziałem na mieszkania socjalne, mieszkania służbowe oraz pozostałe przedstawia się następująco:

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali miesz.	Metraż	Liczba pomieszczeń	Wyposażenie	Stan
1.	ul. Odrodzenia 12 Ośrodek Zdrowia w Jednoróżcu	4	Łącznie 168,43 m ² 37,09 m ² 62,04 m ² 43,44 m ² 25,86 m ²	2 pokoje, kuchnia, łazienka 3 pokoje, kuchnia, łazienka 2 pokoje, kuchnia, łazienka 1 pokój, kuchnia, łazienka	c. o. olejowe, sieć wodno-kanalizacyjna, wc, łazienka	dobry
2.	ul. Odrodzenia 24 Dom Nauczyciela w Jednoróżcu	6	Łącznie 235,12 m ² 52,50 m ² 52,50 m ² 52,50 m ² 32,50 m ² 45,12 m ²	3 pokoje, kuchnia, łazienka 3 pokoje, kuchnia, łazienka 3 pokoje, kuchnia, łazienka 1 pokój, kuchnia, łazienka 2 pokoje, kuchnia, łazienka	c. o. węglowe, sieć wodno-kanalizacyjna, wc, łazienka	dobry
3.	ul. Klubowa 2 Jednoróżec	1	37,20 m ²	2 pokoje, kuchnia, łazienka	c. o. węglowe, sieć wodno-kanalizacyjna, wc, łazienka	dobry
4.	ul. Klubowa 4 Jednoróżec	1	52,83 m ²	2 pokoje, kuchnia, łazienka	c. o. węglowe, sieć wodno-kanalizacyjna, wc, łazienka	dobry
5.	Lipa 64 Szkoła Podstawowa w Lipie	2	Łącznie 100,00 m ² 50,00 m ² 50,00 m ²	2 pokoje, kuchnia, łazienka 2 pokoje, kuchnia, łazienka	c. o. węglowe, sieć wodociągowa, wc, łazienka	dobry

6.	Olszewka 80 Szkoła Podstawowa w Olszewce	4	Łącznie 153,00 m ² 54,00 m ² 24,00 m ² (służbowe) 35,00 m ² 40,00 m ²	2 pokoje, kuchnia, łazienka 1 pokój, kuchnia, łazienka 1 pokój, kuchnia, łazienka 1 pokój, kuchnia, łazienka	c. o. olejowe, pompa ciepła sieć wodociągowa, wc, łazienka	średni
7.	Parciaki 22 Szkoła Podstawowa w Parciakach	2	Łącznie 94,00 m ² 47,00 m ² 47,00 m ²	3 pokoje, kuchnia, łazienka 3 pokoje, kuchnia, łazienka	c. o. olejowe, sieć wodociągowa, wc, łazienka	dobry
8.	Żelazna Rządowa 29 Ośrodek Zdrowia w Żelaznej Rządowej	3	Łącznie 157,00 m ² 67,00 m ² 54,00 m ² 36,00 m ²	4 pokoje, kuchnia, łazienka 1 pokój, kuchnia, łazienka 1 pokój, kuchnia, łazienka	c. o. olejowe, sieć wodociągowa, wc, łazienka	dobry
9.	Żelazna Rządowa 27 Szkoła Podstawowa w Żelaznej Rządowej	3	Łącznie 114,00 m ² 38,00 m ² 38,00 m ² 38,00 m ²	2 pokoje, kuchnia, łazienka 2 pokoje, kuchnia, łazienka 2 pokoje, kuchnia, łazienka	c. o. węglowe, sieć wodociągowa, wc, łazienka	zły
10.	Nakiel 17 Była Szkoła w Budach Rządowych	4	Łącznie 129,26 m ² 51,41 m ² 13,27 m ² 29,05 m ² (socjalne) 35,53 m ²	2 pokoje, kuchnia, przedp. 1 pokój, kuchnia 1 pokój, kuchnia 2 pokoje, kuchnia	sieć wodociągowa	zły
11.	Żelazna Rządowa 3 A	2	Łącznie 100,55 m ² 52,55 m ² 48,00 m ²	2 pokoje, kuchnia, łazienka 2 pokoje, kuchnia, łazienka	c. o. węglowe, sieć wodociągowa, wc, łazienka	średni
	Razem	32	1341,39 m²	-	-	-

- 3) Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę lub zakup nowych mieszkań.
- 4) Pozyskiwanie mieszkań będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, będących własnością gminy. W latach, które obejmuje program, przewiduje się zaadaptowanie budynku po byłej Szkole Podstawowej w Budach Rządowych na lokale mieszkalne z wydzieleniem kilku lokali socjalnych, co spowodowałoby powiększenie zasobu mieszkaniowego.
- 5) W latach objętych programem przewiduje się w miarę możliwości i dostępnych środków finansowych polepszenie stanu technicznego zasobu, biorąc pod uwagę w pierwszej kolejności lokale mieszkalne, których stan jest zły.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków

- 1) Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji i wyposażenia w instalacje. Generalnie zasób mieszkaniowy wymaga dużych nakładów, co potwierdzają m. in. wyniki przeglądów okresowych poszczególnych budynków. Potrzeby remontowe budynków mieszkalnych przewyższają realne możliwości finansowe gminy, dlatego też mogą nie znaleźć całkowitego odzwierciedlenia w planowanych wydatkach.
- 2) Biorąc pod uwagę niewielkie możliwości finansowe gminy, zakłada się, że w latach objętych programem będą wykonywane remonty w zależności od uznania stopnia pilności ich wykonania oraz w zakresie, na jaki pozwolą na to środki finansowe. Remonty te będą miały na celu utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi w nim zamieszkujących. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Podczas przeprowadzanych remontów nie przewiduje się zamiany lokali.
- 3) Analizę potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, z podziałem na kolejne lata, przedstawia poniższa tabela:

Zakres prac remontowych	Potrzeby remontowe zasobów mieszkalnych w poszczególnych latach (w zł)				
	2016	2017	2018	2019	2020
Dachy	9000,00	13000,00	10000,00	15000,00	14500,00
Elewacje	7000,00	7000,00	6000,00	7400,00	10000,00
Instalacje c. o., elektryczne, wod.-kan.	15000,00	15000,00	20000,00	25000,00	24600,00
Stolarka okienna i drzwiowa	4000,00	4000,00	4000,00	4000,00	6600,00
Remonty wewnętrzne	40000,00	40000,00	40000,00	40000,00	49000,00
Inne	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00
Razem	77000,00	81000,00	82000,00	93400,00	106700,00

- 4) Ponadto w okresie objętym programem konieczne będą środki na zaadaptowanie budynku po byłej Szkole Podstawowej w Budach Rządowych na lokale mieszkalne.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali

W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- 1) Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość.
 - 2) Dopuszcza się stosowanie obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Wójt Gminy.
 - 3) Naliczony wg obowiązujących stawek czynsz obniża się o 10 % w sytuacji, gdy średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50 % w gospodarstwach wieloosobowych.
 - 4) Wnioskujący o obniżkę jest zobowiązany przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
 - 5) Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.
 - 6) Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu w następującej wysokości, za:
 - lokal bez ciepłej wody dostarczanej z lokalnej kotłowni – 5 %
 - lokal bez centralnego ogrzewania – 10 %
 - lokal bez łazienki albo bez wspólnej używalności łazienki – 5 %
 - lokal bez wc – 5 %
 - lokal bez instalacji wodnej – 10 %
 - lokal bez instalacji kanalizacyjnej – 10 %
 - lokal w suterenie – 5 %
 - lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki – 20 %
 - lokal ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki – 5 %
 - lokal z kuchnią albo z wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego – 5 %
 - lokal jednoizbowy (bez kuchni, wnęki kuchennej albo kuchni wspólnej) – 5 %.Wysokości wyżej wymienionych czynników sumują się.
- 4) Ustala się czynnik podwyższający stawki czynszu, za:
- lokal w budynku, po którym w 2003 r. przeprowadzono remont kapitalny – 30 %.
- 5) Stawka czynszu za najem lokali socjalnych wynosi połowę stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Do stawek czynszu za najem lokali socjalnych nie stosuje się czynników obniżających lub podwyższających.

Rozdział 5.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

- 1) Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt.
- 2) W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.
- 3) Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy będzie opierać się na racjonalnym gospodarowaniu nim, zapewnieniu w całości jego wykorzystania.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

- 1) Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w gminie Jednoróżec w kolejnych latach będą:
 - wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali komunalnych, zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych,
 - wpływy z tytułu opłat niezależnych od właściciela,
 - środki finansowe z budżetu gminy.

Prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2016-2020

	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach (w tys. zł)				
	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty bieżącej eksploatacji	10000,00	12000,00	8000,00	10000,00	12000,00
Koszty remontów i modernizacji	15000,00	12000,00	14000,00	11000,00	10000,00
Wydatki inwestycyjne	20000,00	25000,00	22000,00	18000,00	24000,00
Razem	45000,00	49000,00	44000,00	39000,00	46000,00

Rozdział 7.

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym, będą podejmowane m. in. następujące działania:

- zwiększanie mieszkaniowego zasobu gminy przez adaptację budynków o funkcji niemieszkalnej będących własnością gminy,
- zwiększanie windykacji opłat czynszowych za wynajmowane lokale poprzez proponowanie zamiany lokalu na inny o niższych opłatach związanych z jego utrzymaniem przez najemcę,
- dążenie do prowadzenia remontów w lokalach mieszkalnych w takim zakresie, aby nie zachodziła potrzeba przydzielenia lokalu zamiennego.