



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 1 września 2016 r.

Poz. 7770

UCHWAŁA NR XIII/97/2016 RADY GMINY CERANÓW

z dnia 31 marca 2016 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ceranów na lata 2016- 2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 4 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 z późn. zm.) Rada Gminy Ceranów uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ceranów na lata 2016- 2020 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Uchyla się uchwałę Nr XII/93/2016 Rady Gminy Ceranów z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ceranów na lata 2016- 2020.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ceranów.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Stanisław Pacholec

Załącznik do Uchwały Nr XIII/97/2016
Rady Gminy Ceranów
z dnia 31 marca 2016 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ceranów na lata 2016-2020

Rozdział I

1. Uchwalony Program ustala się na lata 2016 – 2020 na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
2. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy Ceranów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział II

1. Skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz wyposażenie lokali w media:

Lp.	Położenie lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	Wyposażenie w instalację elektryczną	Wyposażenie w instalację C.O.	Wyposażenie w instalację wodno - kanalizacyjną
1	Budynek Ośrodka Zdrowia w Ceranowie Nr 25	Lokal nr 1 - 70,79 Lokal nr 2 - 44,55 Lokal nr 3 - 40,60 Lokal nr 4 - 70,79	tak tak tak tak	tak tak tak tak	tak tak tak tak
2	Dom Nauczyciela w Ceranowie Nr 208	Lokal nr 1 - 64,41 Lokal nr 2 - 62,94 Lokal nr 3 - 64,43 Lokal nr 4 - 62,96 Lokal nr 5 - 28,45	tak tak tak tak tak	tak tak tak tak tak	tak tak tak tak tak
3	Dom Nauczyciela w Ceranowie Nr 23	Lokal nr 1 - 50,00 Lokal nr 2 - 27,00 Lokal nr 3 - 52,40	tak tak tak	nie tak nie	tak tak tak
4	Dom Nauczyciela w Rytelach-Olechnych Nr 65A	Lokal nr 3 - 33,24	tak	nie	tak
5	Budynek „Agronomówki” w Ceranowie	Lokal nr 1 - 58,50 Lokal nr 2 - 58,50	tak	tak	tak

2. Z mieszkaniowego zasobu gminy, Gmina Ceranów wyodrębniła jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 58,50 ha na lokal socjalny znajdujący się w budynku „Agronomówki” w Ceranowie.

3. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

Rozdział III

Ocena stanu technicznego budynków:

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Ceranów przedstawia się bardzo różnie z uwagi na wartość użytkową poszczególnych mieszkań. W najlepszym stanie są lokale znajdujące się w budynku Ośrodka Zdrowia w Ceranowie Nr 25 i Domu Nauczyciela Nr 208 w Ceranowie. Posiadają najwyższą wartość użytkową z uwagi na wyposażenie w centralne ogrzewanie, urządzenia wodno - kanalizacyjne. W gorszym stanie są lokale w budynkach Domu Nauczyciela Nr 23 w Ceranowie i Domu Nauczyciela w Rytelach-Olechnych Nr 65A. Najniższą wartość użytkową posiadają lokale w budynku „Agronomówki”.
2. Z powodu ograniczonych środków finansowych nie wykonuje się wszystkich niezbędnych remontów i modernizacji.
3. Nie przewiduje się w prognozowanym okresie wzrostu liczby lokali mieszkaniowych.
4. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.
5. Gmina Ceranów w latach 2016–2020 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

Rozdział IV

Realizacja w poszczególnych latach, planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

1. Z uwagi na przewidywaną w prognozowanym okresie trudną sytuacją finansową Gminy Ceranów, budowa nowych budynków objętych mieszkaniowym zasobem nie będzie możliwa.
2. Planuje się realizację następujących remontów:

Lp.	Remonty budynków /lokali/	2016	2017	2018	2019	2020
1	Budynek Ośrodka Zdrowia w Ceranowie Nr 25					
2	Dom Nauczyciela w Ceranowie Nr 208		Wymiana stolarki okiennej			
3	Dom Nauczyciela w Ceranowie Nr 23		Modernizacja kanału ciepłowniczego			
4	Budynek „Agronomówki” w Ceranowie					Termomodernizacja budynku

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, czynsz powinien pokryć podatek od nieruchomości, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania. Dodatkowo najemca pokrywa koszty opłat za energię elektryczną, gaz, pobór wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości stałych. W przypadku gdy Najemcy mają podpisane indywidualne umowy z dostawcami mediów Wynajmujący nie ma prawa w tym zakresie obciążać Najemców kosztami dostawy mediów.

2. Kierując się postanowieniami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa się następujące zasady ustalenia stawek czynszu w latach 2016 – 2020 wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ceranów:

1) Wójt Gminy będzie ustalał w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy celem ustalenia stawki czynszu.

2) Wójt może podwyższyć stawkę bazową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

3) Ustalona stawka bazowa (100 %) będzie podwyższana lub obniżana o odpowiedni % w zależności od czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, a mianowicie:

a) Czynniki obniżające stawkę czynszu :

- brak WC lub łazienki - 10 %
- lokal usytuowany na poddaszu – 10 %
- lokal wymagający kapitalnego remontu – 10 %
- położony poza miejscowością gminną – 5 %
- ogólny zły stan budynku – 10 %

b) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- centralne ogrzewanie - 15 %
- instalacja kanalizacyjna - 10 %
- instalacja wodociągowa - 5 %
- łazienka wraz w WC - 5 %

4) Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział VI

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza bezpośrednio Wójt.

2. Wójt może powierzyć zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy kierownikom jednostek organizacyjnych gminy.

3. W ramach sprawowanego zarządu i administracji zarządzający pobiera czynsz i inne opłaty związane z wynajmem lokali.

Rozdział VII

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem będą:

- 1) wpływy z czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2) środki z budżetu gminy na remont zasobu mieszkaniowego,
- 3) inne środki tj. pożyczki, dotacje.

2. W miarę potrzeb konieczne roboty remontowe w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą być sfinansowane w ramach posiadanych środków budżetowych gminy.

3. Nie przewiduje się konieczności zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
4. Ustala się, że ulepszanie lokali mieszkalnych będą mogły być wykonywane i sfinansowane przez lokatora za zgodą właściciela lokalu po zawarciu umowy z lokatorem, co do sposobu rozliczenia poniesionych przez lokatora kosztów ulepszenia.
5. W czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący może dodatkowo podwyższać stawkę czynszu jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

Rozdział VIII

Wysokość przewidzianych wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów w latach 2016–2020

Lp.	Rodzaje kosztów	2016	2017	2018	2019	2020
1	Koszty bieżącej eksploatacji w zł.	165000	170000	175000	180000	185000
2	Koszty bieżących remontów w zł.	5000	6000	8000	9000	10000
3	Razem w zł.	170000	176000	183000	189000	195000

Rozdział IX

Planowana sprzedaż lokali i budynków.

Planuje się sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 3 w Domu Nauczyciela w Rytelach-Olechnych Nr 65A.

Rozdział X

Ustala się następujące zasady zmierzające do poprawy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym:

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenia z tytułu czynszu należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal o niższym czynszu,
- 2) osobą, z którą ma być zamieniony lokal może być inny mieszkaniec gminy, który spłaci zaległości czynszowe dłużnika,
- 3) niedopuszczalna jest samowolna zamiana lokalami pomiędzy najemcami,
- 4) weryfikacja umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy – posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego,
- 5) poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem planuje się uzyskać poprzez ewentualną adaptację innych pomieszczeń i lokali użytkowych będących własnością gminy.