



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 18 stycznia 2016 r.

Poz. 476

UCHWAŁA NR 186/XV/2015 RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE

z dnia 18 grudnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzymin na lata 2016-2021”.

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 oraz art. 25 e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 31.01.2014 r. poz. 150 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2, pkt 15 i art. 40 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), Rada Miejska w Radzyminie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzymin na lata 2016-2021” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radzymina.

§ 3. Traci moc uchwała nr 386/XXVI/2009 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 24.04.2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzymin.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zbigniew Jabłoński

Załącznik do Uchwały Nr 186/XV/2015
Rady Miejskiej w Radzyminie
z dnia 18 grudnia 2015 r.

Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Radzymin na lata 2016-2021

Zasady ogólne

§ 1. Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy ustala zasady tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewniania lokali socjalnych, lokali zamiennych a także zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Program ustala ponadto zadania w zakresie remontów, zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, politykę czynszową, sposoby i zasady zarządzania lokalami, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi ogół lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Radzymin (dalej zwaną Gminą) położonych w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy i w znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowiących współwłasność z Gminą oraz lokale mieszkalne położone w budynkach będących w samoistnym posiadaniu Gminy.

Stan oraz prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy składa się z:

- 1) 69 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2 044,91 m² położonych w budynkach będących własnością Gminy i administrowanych przez Gminę;
- 2) 2 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 96,26 m² położonych w budynkach będących własnością Gminy i administrowanych przez Dyрекcję Szkół Gminnych w Radzyminie;
- 3) 29 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1 157,89 m², będących własnością Gminy, położonych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i administrowanych przez Zarządy Wspólnot Mieszkaniowych;
- 4) 23 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 766,58 m² położonych w budynkach będących w samoistnym posiadaniu Gminy i przez nią administrowanych.

Szczegółowy wykaz mieszkaniowego zasobu Gminy zawiera załącznik Nr 1 do niniejszego Programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy.

§ 4. Zapotrzebowanie na lokale komunalne oparte na podstawie wniosków złożonych przez mieszkańców Gminy wynosi na dzień 22 października 2015 roku:

- 1) 131 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem do odpłatnego używania dla gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 2) 5 lokali socjalnych na mocy wyroków sądowych orzekających eksmisję.

§ 5. 1. Planuje się, że zaspokojenie potrzeb osób oczekujących na mieszkania komunalne nastąpi poprzez działania Gminy mające na celu sukcesywną budowę budynków komunalnych, zwolnienie części lokali komunalnych zajmowanych przez mieszkańców, którzy są zainteresowani poprawą swojego standardu mieszkaniowego oraz ich warunki materialne pozwalają na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób, bez korzystania z mieszkaniowego zasobu Gminy. Wynika to z wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy oraz struktury własnościowej lokali mieszkalnych w całej Gminie.

2. W roku 2016 planowane jest wykonanie projektu na budowę pierwszego budynku komunalnego.

§ 6. Do działań inicjujących zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy zaliczyć:

- 1) budowę przez Gminę budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy współudziale finansowym przyszłych najemców lokali mieszkalnych;
- 2) zapewnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego;

- 3) wyznaczanie oraz sprzedaż działek budowlanych pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne;
- 4) kontynuowanie prac w zakresie uzbrojenia terenów i działek budowlanych w podstawową infrastrukturę tj. sieć wodociągową, kanalizacyjną i drogi;
- 5) stwarzanie dogodnych warunków nabywania gruntów budowlanych;
- 6) wspieranie inwestorów zainteresowanych budową budynków wielorodzinnych na terenie Gminy.

§ 7. Lokale zamienne, socjalne oraz dla rodzin o niskich dochodach będą przez Gminę zapewniane na zasadach i wypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 31.01.2014 r. poz. 150) zwaną dalej Ustawą, sukcesywnie w miarę realizacji rozwoju budownictwa mieszkaniowego wspólnoty samorządowej.

Stan techniczny oraz założenia remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 8. Budynki - lokale mieszkalne, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, ze względu na okres użytkowania są znacznie wyeksploatowane oraz w większości posiadają niski standard wyposażenia technicznego.

§ 9. Zakłada się, że nakłady na eksploatację, remonty oraz modernizację mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2016-2021 kształtować się będą rocznie na poziomie wysokości wpływów za czynsze lokali mieszkalnych w danym roku kalendarzowym.

§ 10. Szczegółowy plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji budynków będących w posiadaniu oraz będących własnością Gminy sporządzany będzie corocznie przez zarządcę i przedstawiany Burmistrzowi do zatwierdzenia.

§ 11. Szczegółowy plan rzeczowo - finansowy remontów i modernizacji budynków będących współwłasnością Gminy i wspólnoty mieszkaniowej sporządzany będzie corocznie w formie Uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy udziale pełnomocnika Gminy.

Sprzedaż lokali

§ 12. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali będących własnością Gminy na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 z późn. zmianami), w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.) oraz stosownej uchwale Rady Miejskiej.

§ 13. 1. Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, położone w budynku wspólnoty mieszkaniowej Stary Rynek 23 będą sprzedawane w pierwszej kolejności, aż do całkowitego zbycia lokali mieszkalnych w tych nieruchomościach.

2. Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy położone w budynku administrowanym przez wspólnotę mieszkaniową Ogrodowa 6B przeznaczone będą na wynajem.

§ 14. Sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy realizowana jest na wniosek najemcy i wymaga podjęcia stosownej Uchwały Rady Miejskiej.

Ustalanie wysokości czynszu oraz zasady polityki czynszowej

§ 15. 1. W zasobach mieszkaniowych Gminy bazowa wysokość czynszu ustalana jest przez Burmistrza Radzymina.

2. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego w rozumieniu obowiązujących przepisów uważa się powierzchnie wszystkich pomieszczeń w tym lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, hali, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy.

3. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresol, szaf i schowków w ścianach pralni, suszarni, strychów, piwnic, komórek gospodarczych.

4. Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się, przy zawarciu umowy najmu, na podstawie obmiaru w świetle wyprawionych przegród pionowych (ścian) przy zachowaniu zasad obmiaru powierzchni budynku określonych we właściwej Polskiej Normie.

§ 16.1. Zróżnicowanie stawek czynszu za 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego w zależności od czynników podwyższających i obniżających jego wartość użytkową określa załącznik nr 2 do niniejszego Programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy.

2. Czynsz w lokalach mieszkalnych będących własnością Gminy, położonych w budynkach będących współwłasnością Gminy i wspólnoty mieszkaniowej nie może być niższy niż wysokość opłaty eksploatacyjnej i opłaty na fundusz remontowy ustalony w drodze uchwały przez zebranie właścicieli danej wspólnoty.

§ 17. Podstawowym kryterium ustalania wysokości czynszu w zasobach mieszkaniowych Gminy wymienionych w § 3 w latach 2016 - 2021 jest osiągnięcie na koniec roku 2021 czynszu w wysokości 3 procent wartości odtworzeniowej lokalu, co zapewnić ma samowystarczalność finansowania remontów w lokalach mieszkalnych.

§ 18. Podwyższanie czynszu może nastąpić po wypowiedzeniu jego dotychczasowej wysokości, dokonany w terminie wypowiedzenia zgodnym z Ustawą, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 19. 1. W stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a w wypadku innych tytułów prawnych, uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokali, wynajmujący może pobierać opłaty niezależne od właściciela, o ile korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

2. Przez opłaty niezależne od właściciela należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, ciepła, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

§ 20. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

§ 21. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Zasady zarządzania lokalami oraz budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 22. 1. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymienionymi w § 3 pkt. 1 i 4 sprawował będzie Urząd Miasta i Gminy Radzymin na dotychczasowych zasadach oraz zasadach zawartych w niniejszej Uchwale.

2. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymienionymi w § 3 pkt. 2 sprawowały będą nadal właściwe Dyrekcje Szkół Gminnych w Radzyminie na dotychczasowych zasadach oraz zasadach zawartych w niniejszej Uchwale.

3. Zarząd lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymienionymi w § 3 pkt. 3, to jest we wspólnotach mieszkaniowych, sprawował będzie Urząd Miasta i Gminy Radzymin na dotychczasowych zasadach oraz zasadach zawartych w niniejszej Uchwale, a zarząd budynkami w których znajdują się te lokale będą sprawowały właściwe Zarządy Wspólnot Mieszkaniowych.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, wydatki na pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali

§ 23. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2021 będą:

- 1) środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w formie kredytów;
- 2) kredyty na remonty i budowę budynków mieszkalnych;
- 3) środki z dochodów własnych zabezpieczone w uchwale budżetowej;
- 4) wpływy z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe;
- 5) nakłady ponoszone przez przyszłych najemców lokali mieszkalnych;
- 6) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Zapotrzebowanie na środki oraz wielkość tych środków z poszczególnych źródeł finansowania określą odrębne uchwały.

Załącznik nr 1 do:
Programu gospodarowania zasobem
mieszkaniowym Gminy Radzymin
na lata 2016-2021

MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY RADZYMIN

Adres lokalu	Ilość lokali	Ilość m2
Lokale mieszkalne w budynkach będących własnością Gminy		
Radzymin:		
Pagórkowa 17	2	37,68
Piaskowa 8	2	71,37
Piaskowa 14	2	67,00
Ogrodowa 2, 2 A	16	376,00
Polna 2	3	88,65
Polna 19	4	149,50
Stary Rynek 7	4	114,50
Strzelców Wileńskich 10	1	82,00
Traugutta 3	8	221,60
Jana Pawła II 10 A	1	69,79
Zduńska 24	12	359,05
Wiejska 3	4	91,15
Weteranów 1	7	171,58
Weteranów 1 A	4	145,04
	69	2 044,91
Lokale mieszkalne w budynkach będących własnością Gminy i administrowane przez Dyрекcję Szkół		
SP nr 2 w Słupnie ul. Szkolna 3	1	58,00
Zesp.Szk.-Przed. Ciemne, ul. Wołomińska 208	1	38,26
	2	96,26
Lokale mieszkalne w budynkach będących w posiadaniu Gminy		
Radzymin:		
Norwida 33 A	6	152,97
Traugutta 1	17	613,61
	23	766,58
Lokale mieszkalne gminne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych i administrowane przez Wspólnoty Mieszkaniowe		
Radzymin:		
Stary Rynek 23	2	69,88
Ogrodowa 6B	27	1088,01
	29	1 157,89
Razem	123	4 065,64

Załącznik nr 2 do:
Programu gospodarowania zasobem
mieszkaniowym Gminy Radzymin
na lata 2016-2021

Zróżnicowanie stawek czynszu lokali mieszkalnych w zależności od czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową

	Baza w %	Strefa w mieście		Usytuowanie budynku		Stan techniczny budynku	
		centrum	peryferie	korzyst./1	niekorzyst./2	ponad przec./3	poniżej przec./4
1. Mieszkanie o współczesnym standardzie z c.o.	100	+ 10	- 10	+ 10	- 10	+ 10	- 10
2. Wszystkie urządzenia bez c.o.	90	+ 10	- 10	+ 10	- 10	+ 10	- 10
3. Z łazienką i w.c. bez c.o. i gazu	80	+ 10	- 10	+ 10	- 10	+ 10	- 10
4. Tylko z w.c. lub łazienką	70	+ 10	- 10	+ 10	- 10	+ 10	- 10
5. Tylko z instal. wod.-kan.	60	+ 10	- 10	+ 10	- 10	+ 10	- 10
6. Bez instalacji wodno- kanalizacyjnej	35	+ 10	- 10	+ 10	- 10	+ 10	- 10

- / 1 - korzystne usytuowanie budynku np. cicha ulica, zielen
- / 2 - niekorzystne usytuowanie budynku np. brak w otoczeniu zieleni
- / 3 - budynki zadbane, o wysokim standardzie pierwotnym
- / 4 - budynki o dużym stopniu zniszczenia, nie remontowane