



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 2 stycznia 2017 r.

Poz. 11

UCHWAŁA NR XXVII/149/2016 RADY GMINY ZABRODZIE

z dnia 22 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zabrodzie na lata 2017–2021”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579) 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), Rada Gminy Zabrodzie uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zabrodzie na lata 2017–2021” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabrodzie.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Janusz Marian Pakuła

Załącznik do uchwały Nr XXVII/149/2016
Rady Gminy Zabrodzie
z dnia 22 grudnia 2016 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zabrodzie na lata 2017–2021

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zabrodzie na lata 2017–2021, zwany dalej *programem*, jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez Gminę Zabrodzie polityki mieszkaniowej.

§ 2. Podstawą prawną uchwalenia programu jest 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) zwanej dalej *ustawą*.

§ 3. Program reguluje sposób gospodarowania mieszkaniowym zasobem wykorzystywanym do realizacji zadań własnych gminy określonych w art. 4 ustawy, tj. tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewniania lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a w przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu wskazywania tymczasowego pomieszczenia albo noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.

§ 4. Program został opracowany na pięć lat tj. na okres od **01 stycznia 2017 r.** do **31 grudnia 2021 r.**

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 5. 1. Według stanu na dzień 01.12.2016 r. w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabrodzie wchodzi następujące lokale:

lp.	adres	opis budynku	stan techniczny budynku	powierzchnia zabudowy	liczba lokali
1.	Mościska 10B	murowany, parterowy, wolnostojący, kryty blachą	zły, stwierdzono zużycie elementów wykończeniowych, brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, brak zaopatrzenia w wodę	279 m ²	3

2.	Obręb	murowany, parterowy, wolnostojący kryty blachą	zły; stwierdzono zużycie elementów wykończeniowych i armatury instalacji wewnętrznych budynku	170 m ²	3
----	-------	---	--	--------------------	---

2. Dotychczas nie wydzielono lokali socjalnych.

3. W celu powiększenia zasobu mieszkaniowego Gmina Zabrodzie wystąpiła do Starosty Powiatu Wyszkiwskiego o przejęcie dwóch budynków mieszkalnych położonych na działkach nr ew. 183/9 i 183/11 obr. Niegów. W związku z powyższym Rada Gminy Zabrodzie w dniu 08.09.2016 r. podjęła uchwałę Nr XXIII/132/2016 w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne nabycie ww. nieruchomości w miejscowości Niegów. Po przejęciu ww. budynków konieczne będzie przeprowadzenie remontów oraz adaptacja do pełnienia funkcji lokali mieszkaniowych.

4. Nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań.

5. Przewiduje się utrzymanie lokali w niepogorszonym stanie technicznym.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 6. 1. W latach 2012–2016 wpłynęły 2 wnioski o przydzielenie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Ze względu na brak lokali nadających się do zamieszkania wnioski zostały odrzucone.

2. W ramach posiadanych środków planuje się wykonanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa technicznego budynków oraz zabezpieczeń budynków przed szkodliwym działaniem czynników zewnętrznych.

3. W lokalach mieszkalnych, za które nie jest pobierany czynsz, nie przewiduje się przeprowadzenia modernizacji oraz kapitalnych remontów w kolejnych latach. Natomiast w lokalach, za które pobierany jest czynsz planuje się przeprowadzenie bieżących koniecznych napraw wynikłych w trakcie eksploatacji. Zaś modernizacje i kapitalne remonty w tych budynkach mogą być corocznie planowane przy projekcie budżetu za dany rok. Finansowanie bieżących remontów wynika z części wpłat pochodzących z czynszu za lokale mieszkalne oraz dochodu uzyskiwanego z najmu lokali użytkowych. Dochód uzyskiwany ze sprzedaży lokali mieszkalnych może być przeznaczony na dalsze prace remontowe.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. Dopuszcza się sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy po przednim wyrażeniu zgody przez Radę Gminy Zabrodzie.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. W stosunkach najmu Gmina Zabrodzie oprócz czynszu pobiera inne opłaty niezależne od właściciela (opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów lub nieczystości ciekłych).

2. Z uwagi na położenie budynku oraz położenie lokali w budynku stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali nie zmienia się.

3. Z uwagi na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali podwyższa się w przypadku wyposażenia lokalu w:

- 1) instalację zimnej wody o 5%;
- 2) instalację centralnego ogrzewania. ... o 5%;
- 3) łazienkę..... o 5%.

§ 9. 1. Obniżka czynszu, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy, może być udzielana najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżkę czynszu, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy, ustala się w wysokości 15% czynszu naliczonego według obowiązujących stawek.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 10. 1. Decyzje w sprawie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy podejmuje Wójt Gminy.

2. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych 5 latach.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. 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:

- 1) kredyty i pożyczki na prace termomodernizacyjne;

- 2) kredyty na remonty budynków;
- 3) dotacje celowe z budżetu państwa.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 12. 1. Szacunkowe wydatki związane z mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2017–2021 przedstawiono w tabeli:

Wyszczególnienie kosztów	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty bieżącej eksploatacji	4.500 zł	4.500 zł	4.500 zł	4.500 zł	4.500 zł
Koszty remontów	1.000 zł	1.000 zł	1.000 zł	1.000 zł	1.000 zł
Koszty zarządu	500 zł	500 zł	500 zł	500 zł	500 zł

2. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się wydatków na budowę lub przebudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.

Rozdział 9

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 13. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się:

- 1) dążenie do prowadzenia remontów o takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego,
 - 2) pozyskiwanie lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, stanowiących własność Gminy Zabrodzie.
2. Zaleca się zawieranie bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług.

Rozdział 10

Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

§ 14. Ze względu na zły stan techniczny niezbędne jest przeprowadzenie remontu budynku w Mościskach.

Rozdział 11

Planowana sprzedaż lokali

§ 15. Z uwagi na niewystarczającą liczbę lokali oraz obowiązek stworzenia przez gminę warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych sprzedaż lokali nie jest planowana.