



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 23 czerwca 2017 r.

Poz. 5552

UCHWAŁA NR XX/149/17 RADY GMINY BRUDZEŃ DUŻY

z dnia 21 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brudzeń Duży na lata 2017 - 2021

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz.446 z późn.zm.) oraz 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 2016r. poz.1610) Rada Gminy w Brudzeniu Dużym uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brudzeń Duży na lata 2017-2021 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Brudzeniu Dużym.

§ 3. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Rafał Nowak

Załącznik do Uchwały Nr XX/149/17
Rady Gminy Brudzeń Duży
z dnia 21 marca 2017 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brudzeń Duży na lata 2017-2021

Rozdział 1 Wprowadzenie

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brudzeń Duży jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2015r. poz.1322, Dz.U. z 2016r. poz 1610). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art.4 ust.1 wymienionej wyżej ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Brudzeń Duży zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2 Postanowienia ogólne

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem jego potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych określa politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem, źródła finansowania oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Program określa podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem .

Rozdział 3 Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Brudzeń Duży składa się z następujących lokali mieszkalny:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| 1) Brudzeń Duży, ul. Toruńska 33 | - 4 lokale mieszkalne |
| 2) Brudzeń Duży, ul. Płocka 23 | - 1 lokal mieszkalny |
| 3) Brudzeń Duży (Agronomówka) | - 1 lokal mieszkalny |
| 4) Główina 64 | - 8 lokali mieszkalnych |
| 5) Sobowo 37 | - 1 lokal mieszkalny |
| 6) Parzeń 3 | - 3 lokale mieszkalne |
| 7) Sikórz 74 | - 3 lokale mieszkalne |
| 8) Sikórz 79 | - 1 lokal mieszkalny |
| 9) Strupczewo Duże 8 | - 7 lokali mieszkalnych |
| 10) Siecień 134 | - 3 lokale mieszkalne |

Na dzień 01.01.2017r. zasób mieszkaniowy gminy stanowi 31 lokali mieszkalnych w 10 budynkach.

2. Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej, ponieważ większość wybudowana została przed 1945r.

Brudzeń Duży

- **ul. Płocka 23** - budynek mieszkalny parterowy z poddaszem użytkowym o konstrukcji murowanej (otynkowany), kryty blachą w którym gmina posiada jedno mieszkanie, stan techniczny średni (wybudowany przed rokiem 1945)
- **ul. Toruńska 33** - budynek mieszkalny, parterowy z poddaszem użytkowym o konstrukcji murowanej z cegły, nie otynkowany, kryty blachą, składający się z 4 mieszkań, stan techniczny średni (wybudowany przed 1945r.)

- **ul. Dobrzyńska 9** - budynek „Agronomówka”, w którym jest jeden lokal mieszkalny wyposażony w co, wodę i kanalizację, stan techniczny uważa się za dobry.

Budynek o konstrukcji murowanej, kryty papą (bez poddasza).

Główina

- budynek wybudowany przed 1945 r. składający się z 8 mieszkań, parterowy o konstrukcji murowanej z poddaszem użytkowym mieszkalnym, kryty blachą - stan techniczny średni (były dworek).

Parzeń

- budynek o konstrukcji murowanej z poddaszem użytkowym, kryty eternitem falistym, składający się z 3 lokali mieszkalnych, stan techniczny średni.

Sobowo

- jedno mieszkanie mieszczące się w budynku wybudowanym przed 1945 r., stan techniczny średni (były dworek).

Sikórz

- budynek mieszkalny parterowy, składający się z 3 lokali mieszkalnych, stan techniczny średni (budynek nad rzeką).
- budynek mieszkalny parterowy, wybudowany z cegły, kryty dachówką, w którym gmina posiada 1 lokal mieszkalny, stan techniczny dobry.

Strupczewo Duże

- budynek parterowy o konstrukcji murowanej z poddaszem mieszkalnym, kryty eternitem, składający się z 7 lokali mieszkalnych, stan techniczny średni.

Siecień 134

- budynek, w którym na parterze mieści się ośrodek zdrowia, natomiast na piętrze są 3 lokale mieszkalne, budynek murowany wyposażony w wodę, kanalizację, c.o.

Rozdział 4

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na lata 2017-2021

§ 4. W latach 2017-2021 wielkość zasobu może ulec zmianie, w szczególności poprzez adaptację na cele mieszkaniowe pomieszczeń w budynku po byłej szkole podstawowej w miejscowości Główina.

§ 5. Stan techniczny wymienionych w §3 lokali mieszkalnych jest średni. Wiele z budynków mieszkalnych wymaga remontów i modernizacji, które będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków.

Rozdział 5

Remonty i modernizacje wynikające ze stanu technicznego budynków

§ 6. 1. W latach 2017-2021 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów.

2. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

3. Priorytetem przy realizacji remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków).

4. W najbliższych latach gmina nie przewiduje kapitalnych remontów mieszkań, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

5. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów oraz od pracowników urzędu ds. budownictwa.

Rozdział 6

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 7. 1. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być sprzedawane na wniosek najemcy za zgodą Rady Gminy, z uwzględnieniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brudzeń Duży odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Gminy w Brudzeniu Dużym .

3. Obowiązujące obecnie przepisy gminne umożliwiają najemcy lokalu nabycie własności zajmowanego przez siebie lokalu po uprzednio przeprowadzonej wycenie, z możliwością rozłożenia płatności na raty.

Rozdział 7

Zasady polityki czynszowej

§ 8. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. za lokale mieszkalne
2. za lokale socjalne

§ 9. Czynsze za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy wg stawki naliczonej za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość lokalu (wyposażonych w instalację wodną, wodno-kanalizacyjną, c.o.)

1. Ustala się podstawową stawkę czynszową dla lokali stanowiących Mieszkaniowy Zasób Gminy Brudzeń Duży w wysokości – 1,00 zł za m² miesięcznie.

2. Stawkę bazową czynszu podwyższa się:

- a) dla mieszkań wyposażonych w instalację elektryczną i wodną
- b) dla mieszkań wyposażonych w instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną, c.o.i c.w. w budynkach wielorodzinnych
- c) dla mieszkań wyposażonych w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, c.o., c.w. w budynkach jednorodzinnych.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania oraz opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, odbioru ścieków i odpadów stałych zgodnie z zawartymi przez siebie umowami.

4. Zmiany w wysokości czynszu odbywać się będą zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.

Wysokość czynszu dla lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny będzie wynosiła połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 8

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

§ 10. 1. Zarządzanie dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- 1) wynajem mieszkań mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie na terenie gminy Brudzeń Duży przynajmniej przez okres 5 lat.
- 2) bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy.

2. Gmina z uwagi na ograniczoną wysokość środków na rozwój budownictwa mieszkaniowego nie przewiduje zmian w sposobie zarządzania lokalami.

Rozdział 9

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt w oparciu o obowiązujące przepisy.

Rozdział 10

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków

§ 12. 1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym gminy niezbędne są środki na ten cel.

2. Głównym źródłem finansowania zamierzeń, o których mowa w ust.1, będą środki stanowiące wpływ z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział 11

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

§ 13. 1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Przewiduje się możliwość zamian lokali.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz od zgody Rady Gminy na sprzedaż poszczególnych lokali.

Rozdział 12

Zakończenie

Ustawa o ochronie praw lokatorów ustaliła prawa chroniące lokatorów. W Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brudzeń Duży na lata 2017-2021 prawa lokatorów wynikające z powyższej ustawy zostały uwzględnione. Szereg zadań nałożonych na gminę przedmiotową ustawą jest trudne do realizacji dla Gminy Brudzeń Duży z uwagi na brak środków finansowych na rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego, tym samym zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich rodzin wnioskujących o przydział mieszkania.