



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 czerwca 2017 r.

Poz. 5587

UCHWAŁA NR XXV/127/2017 RADY GMINY LUTOCIN

z dnia 20 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lutocin na lata 2017 - 2025.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust 1 i ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 tekst jedn. z późn. zm.) 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 tekst jedn. z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lutocin na lata 2017-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXXI/170/2010 Rady Gminy Lutocin z dnia 20 lipca 2010 roku w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lutocin.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Kwiatkowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXV/127/2017

Rady Gminy Lutocin

z dnia 20 czerwca 2017 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lutocin na lata 2017-2025**I. Wprowadzenie wraz z uzasadnieniem.**

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lutocin obejmuje lata 2017-2025 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Lutocin w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym. Opracowanie tego dokumentu wynika z obowiązku ustawowego zapisanego w art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Zgodnie zaś z art. 4 c/w ustawy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez zapewnienie im lokalu, bądź wynajem na koszt gminy w zasobach prywatnych.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lutocin na lata 2017-2025 określa w szczególności; 1/ prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne; 2/ analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; 3/ planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach; 4/ zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; 5/ 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; 6/ źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; 7/ 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, także wydatki inwestycyjne; 8/ opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności; a/ niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, b/ planowaną sprzedaż lokali.

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Lutocin wchodzi:**

Nr lokalu	Położenie budynku	Położenie lokalu	Wyposażenie budynku	Wyposażenie lokalu	Ogólny stan techniczny	Powierzchnia lokalu
1	2	3	4	5	6	7
1	Lutocin, ul. Żeromskiego	I piętro, strona połudn. nad Ośr. Zdrowia	c.o. kanalizacja, woda, energia elektryczna	c.o. kanalizacja, woda, energia elektryczna	dobry	60,00 m ²
2	„	„strona zachodnia	„	„	„	55,00 m ²
3	„	„strona północna	„	„	„	29,00 m ²
4	„	„	„	„	„	42,00 m ²
5	„	„	„	„	„	39,00 m ²
6	„	„strona wchodnia	„	„	„	55,00 m ²
7	Lutocin, ul. Żeromskiego	I piętro, część północna	„	„	„	43,00 m ²
8	Siemcichy	cz. budynku parterowego	energia elektryczna	energia elektryczna	średni	48,00 m ²
9	Chrapoń- Szkoła Podstawowa	I piętro nad pomieszc. Szkoły	energia elektryczna, woda, kanalizacja	energia elektr. woda, ogrzewanie piecowe	dobry	47,10 m ²

10	„	„	„	„	„	40,90 m2
11	„	„	„	„	„	40,30 m2
12	Seroki , była Szkoła Podstawowa	południowa część budynku	energia elektr. woda, kanalizacja, c.o.	energia elektr. woda, kanalizacja, c.o.	dobry	60,70 m2
13	Mojnowo, była Szkoła Podstawowa	I piętro, część północna budynku	energia elektr. woda, ogrzewanie piecowe	energia elektr. woda, ogrzewanie piecowe	„	72,00 m2
14	„	I piętro, część południowa	„	„	„	68,00 m2
15	Swojęcín, budynek Szkoły Podstawowej	I piętro	energia elektryczna, woda, c.o.	energia elektryczna, woda, c.o.	„	60,47 m2
16	„	parter	„	„	„	62,00 m2

2. Lokal wymieniony w tabeli 1 w poz. 8 jest lokalem socjalnym.

3. Prognozuje się następujące wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali ogółem	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Lokale mieszkalne	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Lokale socjalne	1	1	1	1	1	1	1	1	1

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

1. W latach 2017 – 2025 nakłady finansowe na kolejne lata będą dotyczyły drobnych prac remontowych związanych z bieżącą eksploatacją, mającą na celu utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonego. Nie przewiduje się przeprowadzenia modernizacji oraz kapitalnych remontów lokali. Możliwości finansowe bieżących remontów wynikają z części wpłat pochodzących z czynszu za lokale mieszkalne oraz z dochodu uzyskiwanego z najmu lokali użytkowych wynajmowanych przez osoby prawne i fizyczne.

2. Celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynku i instalacji technicznych. Podejmowane remonty winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

1) w zakresie standardów budynków:

- a) sprawną instalację odgromową,
- b) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- c) sprawną instalację elektryczną,
- d) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- e) sprawne obróbki blacharskie, i odwodnienie dachów,

2) w zakresie standardu lokali:

- a) sprawne i odpowiednie do kubatury źródło ciepła,
- b) sprawną wentylację w kuchni i w łazience,
- c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- d) sprawne instalacje elektryczne,
- e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Gminy Lutocin. Jednakże w razie ewentualnego planowania sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:

- 1) wielkość zasobu,
 - 2) ocenę dotychczasowej sprzedaży,
 - 3) zapisy ustaw o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - 4) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy,
 - 5) potrzeby gminy w zakresie lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy związanych z zatrudnieniem w SGZOZ , w placówkach oświatowo wychowawczych, bądź w gminie.
- V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Ustala się, że na terenie Gminy Lutocin za najem lokali mieszkalnych obowiązuje czynsz ustalany na następujących zasadach:

1. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności – wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje. Wójt Gminy ustala miesięczną stawkę bazową za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających :

- 1) jeżeli mieszkanie wyposażone jest we wszystkie urządzenia bez „c.o.” stawkę czynszu obniża się na 86%,
- 2) jeżeli mieszkanie wyposażone jest tylko w „wc” lub łazienkę stawkę czynszu obniża się na 59%,
- 3) jeżeli mieszkanie wyposażone jest tylko w instalację wodno-kanalizacyjną stawkę czynszu obniża się na 45%,
- 4) jeżeli w mieszkaniu brak jest jakichkolwiek instalacji stawkę czynszu obniża się na 31%.

2. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.

4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

5. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu może być zmniejszony.

6. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w pkt. 4 i 5.

7. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę zapłaty.

8. Wynajmujący lokal może zmienić czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

9. Wynajmujący lokal może zmienić czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

10. Polityka czynszowa gminy Lutocin w latach 2017-2025 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

VI. 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.

Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy będzie prowadzone przez Gminę reprezentowaną przez Wójta Gminy Lutocin lub podmiot przez niego upoważniony

1. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.
2. Umowy najmu z osobami (najemcami) zawiera Wójt Gminy Lutocin lub podmiot przez niego upoważniony,
3. Sprawujący zarząd nad mieszkaniowym zasobem gminy powinien współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie:
 - 1) zagospodarowania terenów wokół budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne,
 - 2) wykonywania różnych prac z udziałem najemców
 - 3) przebudowy pomieszczeń lokali mieszkalnych.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach .

Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz z dochodu uzyskiwanego z tytułu najmu lokali użytkowych.

VIII. 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.

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być przeznaczone na remonty lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy. Wpływy z czynszów przeznacza się:

Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Koszt remontu bieżącego w zł	2000	2000	2000	2000	2000	2500	2500	2500	2500
Koszt modernizacji lokali i budynków oraz koszty zarządu w zł	2300	2300	2300	2300	2300	3000	3000	3000	3000

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

Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności:

1. zapewnienie bieżącego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu,
2. sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością uregulowania opłat czynszowych oraz windykacji należności,
3. angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach,
4. wspieranie najemców w czynnościach mających na celu podwyższenie standardów wynajmowanych lokali mieszkalnych (remonty itp.),

5. w okresie tym nie planuje się sprzedaży mieszkań, ani też zamian związanych z remontami budynków i lokali.

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Kwiatkowski