



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 6 lipca 2017 r.

Poz. 5878

### **UCHWAŁA NR 127/XXIV/2017 RADY GMINY DZIERZGOWO**

z dnia 28 czerwca 2017 r.

#### **w sprawie: przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dzierzgowo na lata 2017-2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2016 poz. 446 ze 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) Rada Gminy Dzierzgowo uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dzierzgowo na lata 2017-2021 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dzierzgowo.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr 99/XXI/2017 Rady Gminy Dzierzgowo z dnia 23 lutego 2017 r w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzierzgowo na lata 2017-2021(Dz. Urz. Woj. Maz. z 2017 r., poz. 2185)

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Jarosław Kowealski**

Załącznik do Uchwały Nr 127/XXIV/2017

Rady Gminy Dzierzgowo

z dnia 28 czerwca 2017 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
DZIERZGOWO NA LATA 2017-2021**

**Rozdział 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Dzierzgowo stan na 2017 rok.

Lokale przeznaczone do wynajęcia na czas nieoznaczony.

Lp.	Adres położenia budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1.	Była Szkoła podstawowa w Nowym Brzozowie (na gruntach Starego Brzozowa)	4	184,67
2.	Szkoła Podstawowa w Rzęgnowie	4	132,92
3.	Budynek Urzędu Gminy przy ul. Tadeusza Kościuszki 3 (były Ośrodek Zdrowia)	3	191,00
4.	Budynek mieszkalny w miejscowości Tańsk-Kiernozy	2	72,27
5.	Budynek byłej Szkoły Podstawowej w Dobrogostach	1	67,00
6.	Budynek po byłej Szkole Podstawowej w Zawadach	1	53,00
7.	Budynek mieszkalny w miejscowości Pęcherze	1	62,65
8.	½ budynku w Rzęgnowie	1	21,70
9.	Budynek Urzędu Gminy przy ul. Tadeusza Kościuszki 1	1	66,00

2. Gmina Dzierzgowo nie posiada w swoim zasobie mieszkaniowym lokali socjalnych.

3. W latach 2017-2021 nie planuje się zwiększania zasobu mieszkaniowego Gminy Dzierzgowo.

4. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Dzierzgowo jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzanych w przeszłości remontów. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji i remontów ze względu na zły ogólny stan techniczny.

Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnienie utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Dzierzgowo na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- 1) sprawną instalację elektryczną,
- 2) sprawną instalację CO,
- 3) sprawną instalację wodno-kanalizacyjną,
- 4) sprawną instalację odgromową,
- 5) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,

- 6) szczelność pokrycia dachowego,
- 7) sprawne przewody dymowe i wentylacyjne.

Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów.

Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

Dokonywane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

## **Rozdział 2.**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji**

1. W latach 2018-2019 planuje się dokonać remontu pokrycia dachu wraz z orynowaniem budynku po Byłym Ośrodku Zdrowia przy ul. Tadeusza Kościuszki 3 w Dzierzgowie w celu zapobiegnięcia przed zalaniem i zaciekami w mieszkaniach znajdujących się na piętrze budynku.

2. W latach 2019-2020 planuje się dokonać wymiany okien w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynku po byłym Ośrodku Zdrowia przy ul. Tadeusza Kościuszki 3 w Dzierzgowie.

3. Wykonywać bieżące, drobne prace remontowe w budynkach mieszkalnych.

## **Rozdział 3.**

### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

1. W latach 2018-2019 planuje się przeznaczyć do sprzedaży:

- 1) Budynek byłej Szkoły w Dobrogostach.
2. Środki finansowe uzyskane ze sprzedaży przekazać w całości na remont pozostałych lokali.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynnika obniżającego lub podwyższającego jego wartość użytkową, którym jest wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i sanitarne.

2. Wójt Gminy Dzierzgowo ustala miesięczną stawkę bazową za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem wysokości czynników obniżających jego wartość użytkową:

- 1) jeżeli mieszkanie wyposażone jest we wszystkie urządzenia techniczne tj. centralne ogrzewanie, instalacje wod. kan. , stawkę bazową przyjęto w wysokości 100 %;
- 2) jeżeli w mieszkaniu brak łazienki lub w.c stawkę bazową obniżono o 5%;
- 3) jeżeli w mieszkaniu brak centralnego ogrzewania stawkę bazową obniżono o 5%;
- 4) jeżeli w mieszkaniu brak łazienki w.c. i centralnego ogrzewania stawkę bazową obniżono o 10%;
- 5) jeżeli w mieszkaniu nie jest wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną stawkę bazową obniżono o 10%;
- 6) jeżeli mieszkanie nie jest wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną i centralne ogrzewanie stawkę bazową obniżono o 15%;
- 7) jeżeli mieszkanie było remontowane po 2015 r. stawkę bazową podwyższono o 5%.

3. Podwyższanie czynszu będzie odbywać się z zachowaniem uwarunkowań zawartych w art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Polityka czynszowa musi być wyważona by opłaty uzyskane z czynszów pozwalały na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie technicznym ulegającym poprawie a jednocześnie były realne, możliwe do zapłaty przez lokatorów.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.**

Zasobem mieszkaniowym gminy będzie władał Wójt Gminy przy pomocy pracowników gminy.

## **Rozdział 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpłaty z czynszu oraz ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

## **Rozdział 7.**

### **Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz wydatki inwestycyjne**

1. Wydatki będą określone odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą rzutować będzie ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych i budynków oraz uzyskane przez to dodatkowe dochody i spowodowane tymże zmniejszenie ilości obiektów planowanych do remontu.

2. W przypadku braku możliwości sprzedaży lokali mieszkalnych, zaplanowane zostaną w rocznych budżetach wydatki odpowiednie do wartości określonych w kosztorysach remontów.

3. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

## **Rozdział 8.**

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem określa się następujące zasady;

- 1) Należy dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom ze względu na stan techniczny lokali (wymagają remontów).
- 2) W przypadku zwolnienia lokalu należy dążyć do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego.
- 3) Lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o mniejszym czynszu (standardzie).
- 4) Należy dążyć do utworzenia lokali socjalnych.

2. W okresie obowiązywania wieloletniego programu zakłada się, zmianę sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego o pow. 66 m<sup>2</sup> zlokalizowanego przy ul. Tadeusza Kościuszki 1 w Dzierzgowie (budynek Urzędu Gminy) z funkcji mieszkalnej na funkcję użyteczności publicznej poprzez modernizację obiektu.

3. Nie przewiduje się tworzenia wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy jednak nie wyklucza się powstania takiej formy istnienia współwłasności mieszkaniowych z udziałem gminy.