



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 19 stycznia 2017 r.

Poz. 538

### UCHWAŁA NR XVIII.138.2016 RADY GMINY ODRZYWÓŁ

z dnia 30 grudnia 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Odrzywół w latach 2017-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), uchwała się:

**§ 1.** Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Odrzywół na lata 2017-2023 zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Odrzywół obejmuje:

- 1) prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali komunalnych oraz szacunkowe nakłady na ich realizację,
- 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 tym zakresie,
- 6) wydatki na gospodarkę mieszkaniową oraz źródła finansowania,
- 7) działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr XVI/137/2009 Rady Gminy Odrzywół z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Odrzywół w latach 2009-2015.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy:  
*mgr Stanisław Gapys*

Załącznik do Uchwały Nr XVIII.138.2016  
Rady Gminy Odrzywół  
z dnia 30 grudnia 2016 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2017-2023**

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym Gminy, nałożonym na nią ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579).

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych.

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.

Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Odrzywół na dzień 1 grudnia 2016 r. wynosi 5 (pięć) lokali w 3 (trzech) budynkach.

Ilość i stan lokali przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Ilość lokali	Ilość izb	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa na 1 izbę (m <sup>2</sup> )	Stan techniczny budynków
Ilość mieszkań ogółem, w tym:	5	35	317,23	8,57	
Lecznica Zwierząt w Wysokinie	2	18	153,56	8,53	przeciętny
Urząd Gminy w Odrzywole	1	6	66,00	11,00	dobry
Ośrodek Zdrowia w Odrzywole	2	11	97,67	8,87	dobry

Wszystkie mieszkania wyposażone są w instalację wodociągową, łazienkę, centralne ogrzewanie i ciepłą wodę z term elektrycznych. W kanalizację wyposażony jest lokal mieszkalny wynajmowany w Urzędzie Gminy, 2 lokale w Ośrodku Zdrowia.

W 2017 roku planowane jest podłączenie do kanalizacji Lecznicy Zwierząt, a co za tym idzie 2 wynajmowanych w niej lokali.

Przewiduje się, że do 2023 roku wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy pozostanie na poziomie dotychczasowym.

Gmina w najbliższym czasie nie planuje budowy nowych mieszkań ze środków budżetu Gminy.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne w wypadkach przewidzianych ustawą. W tym celu zostanie wydzielony z zasobu mieszkaniowego i zorganizowany, po wyremontowaniu jedno lub dwu- pomieszczeniowy

lokal socjalny do 2021 roku.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali wraz z szacunkowymi nakładami na ich realizację.

Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy wykonane są w następujących technologiach:

- cegła czerwona + płyta gipsowa PROMONT - 2 budynki (Ośrodek Zdrowia, Lecznica Zwierząt)
- cegła czerwona + płyta gipsowa PROMONT - 1 budynek (stara Gmina)

Wiek budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy waha się w granicach od 25 do 65 lat w tym:

- budynki wykonane w okresie 40 - 50 lat temu – 1 (stary Urząd Gminy).

- budynki wykonane w okresie 50 - 65 lat temu – 2 (Lecznica Zwierząt, Ośrodek Zdrowia)

Stan techniczny budynków określony do celów czynszowych przedstawia się następująco:

Budynki o stanie technicznym:

- dobrym - 2
- przeciętnym - 1

Nie wszystkie budynki stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy wymagają remontów. Zakres remontów w budynkach i lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2017 - 2023 z podaniem koniecznych nakładów na ich realizację przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj prac	Zakres rzeczowych remontów i modernizacji oraz planowany rok wykonania	Nakłady na remont i modernizację w tys. zł
Elewacje	ocieplenie ścian i wykonanie elewacji zewnętrznej	100
Dachy	zmiana konstrukcji dachowej, pokrycie	-
Stolarka okienna i inna	wymiana okien na PVC	wykonane
Inne roboty	remonty wnętrz	20
Razem:		120

### 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Do roku 2023 nie przewiduje się sprzedaży lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

### 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Od 2005 roku na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego Rada Gminy ustala stawki czynszu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową:

- wyposażenia lokalu w instalacje,
- stanu technicznego budynku,
- położenia budynku.

Od 2005 roku do 2015 roku stawki czynszu były zmieniane rokrocznie. Zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/134/2004 Rady Gminy Odrzywół z dnia 7 grudnia 2004 roku stawki czynszu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego we wszystkich miejscowościach na terenie Gminy Odrzywół ustalane były z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową.

W obowiązującym stanie programu czynsz powinien zawierać w sobie podatek od nieruchomości, koszty konserwacji utrzymania technicznego budynku i wszelkich pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz narzut na przyszłe remonty kapitalne.

Porównując wpływy z tytułu czynszów z wydatkami na utrzymanie budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy wynika, że wydatki (bez remontów budynków i lokali) przewyższają wpływy we wszystkich analizowanych latach.

Związane to jest z prowadzoną w poprzednich latach przez Państwo polityką czynszu regulowanego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali. Uwzględniając niski % wskaźnika wartości odtworzeniowej ujęty w aktualnie obowiązującej stawce czynszu (kształtuje się na poziomie 2,61 zł/1m<sup>2</sup> i 1,70 zł/1m<sup>2</sup>) wnioskuje się o stopniowe, podwyższanie czynszu za lokale mieszkalne. Podwyższanie czynszu nie może się odbywać zbyt szybko, gdyż w warunkach wiejskich są ograniczone możliwości zarobków do poziomu średniej krajowej i należy również brać pod uwagę sytuację finansową wynajmujących.

Kierując się postanowieniami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa się następujące zasady ustalania stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Odrzywół.

1. Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu nie mogą być wyższe niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Podwyżka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu albo dotychczasowych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może w danym roku przekroczyć 25% dotychczasowego czynszu i dotychczasowych opłat za używanie lokalu (łącznie).

3. Podwyższanie czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

4. Przez opłaty niezależne od właściciela należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

5. Ustalając stawkę bazową ogółem Wójt Gminy winien uwzględnić czynniki zmniejszające wartość użytkową, a w szczególności:

- a) brak jednego urządzenia (mieszkanie bez C.O. lub C.C.W.) nie więcej niż 10% stawki bazowej,
- b) brak dwóch urządzeń (mieszkanie bez C.O. i C.C.W.) nie więcej niż 15% stawki bazowej,
- c) brak trzech urządzeń (mieszkanie tylko z łazienką bez W.C., C.O. i C.C.W.) nie więcej niż 20% stawki bazowej,
- d) brak wody i kanalizacji nie więcej niż 30% stawki bazowej.

6. Inne czynniki zmniejszające stawki czynszu za lokale mieszkalne:

- a) położenie budynku niekorzystne, oddalenie od komunikacji - spadek nie więcej niż 5%,
- b) mieszkanie z ciemną kuchnią - spadek nie więcej niż o 5%,
- c) mieszkanie na poddaszu lub w suterynie - spadek nie więcej niż o 5%,
- d) w przypadku stale utrzymującej się temperatury w lokalu poniżej plus 21° C, ale nie mniejszej niż plus 18° C - obniżka czynszu nie więcej niż o 10%,
- e) w przypadku stale utrzymującej się temperatury w lokalu poniżej 18° C - obniżka czynszu nie więcej niż o 20%.

7. Stawka czynszu dla lokali socjalnych nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy. Stawka ta nie podlega różnicowaniu.

8. Podwyżka czynszu albo innych opłat za używanie lokalu może nastąpić po uprzednim wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie.

Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza gmina, na której ciąży obowiązek jako zarządcy nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów oraz ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a mianowicie:

- a) dokonuje pomiarów lokali i budynków zgodnie z obowiązującymi normami,
- b) ustala i rozlicza zużycie wody na podstawie wskazań zainstalowanego wodomierza (licznika wody), a w przypadku jego braku według obowiązujących norm,
- c) nalicza najemcom opłaty należne z tytułu zajmowanego lokalu tj. czynsz oraz inne opłaty związane z utrzymaniem lokalu, w tym za ogrzewanie,
- d) przyjmuje wszelkie opłaty, o których mowa w punkcie c na konto Gminy,
- e) prowadzi windykację należności z tytułu czynszów i innych opłat oraz prowadzi postępowanie sądowe i egzekucyjne,
- f) analizuje ściągальność należności wynikających z umów najmu lokali,
- g) kontroluje usługi eksploatacyjne i konserwacyjne w budynkach zleconym firmom i potwierdza ich wykonanie,

- h) wypowiada umowy najmu lokali lokatorom oraz prowadzi w stosunku do nich postępowanie egzekucyjne łącznie z opróżnieniem lokalu, jeżeli najemca używa lokal w sposób sprzeczny z umową, zwleka z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej przez trzy okresy płatności,
- i) przekazuje i przejmuje protokołarnie lokale wynajmowane z opisem technicznym,
- j) wyraża zgodę na prowadzenie w lokalach ulepszeń przez najemców, zawiera z nimi umowę określającą sposób rozliczeń z tego tytułu.

Najemca lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do zapewnienia:

- 1) utrzymania czystości części wspólnych lokalu (korytarze, klatki schodowe),
- 2) utrzymania czystości otoczenia wokół budynku,
- 3) naprawy i konserwacji okien i drzwi (w tym: malowanie drzwi wewnętrznych i zewnętrznych od środka)
  - podłóg i posadzek,
  - podgrzewaczy wody, wanien, zlewozmywaków, umywalek wraz z syfonami,
  - baterii oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony łącznie z ich wymianą,
  - osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
  - przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności,
- 4) malowanie tapetowanie lub wykonanie suchych tynków ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 5) naprawienie szkód powstałych w lokalu lub pomieszczeniach wspólnego użytkownika z winy najemcy lub osób z nim zamieszkałych.

W czasie najbliższych lat do 2023 roku Gmina nie przewiduje innego sposobu zarządzania zasobami lokalowymi.

Konserwację i remonty budynków i lokali mieszkalnych prowadzić będzie Urząd Gminy w Odrzywole własnymi pracownikami lub poprzez wyspecjalizowane firmy w zależności od wielkości i złożoności zaplanowanych robót - zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 i 2016 r. poz. 1020) lub z jej pominięciem na podstawie art. 4 pkt 8 cytowanej wyżej ustawy.

#### 6. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową oraz źródła ich finansowania.

Szacowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2017 - 2023 wynoszą 120 000 zł.

Kwoty wydatków oszacowano na podstawie zakresu rzeczowego remontów i modernizacji planowanych na lata 2017 – 2023, a także szacunku kosztów zarządzania i bieżącego utrzymania budynków i lokali.

Planuje, się że wszystkie koszty ponoszone na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych gminy zostaną pokryte z wpływów czynszu za lokale.

Na remonty i modernizację budynków i lokali niezbędne są środki finansowe z budżetu gminy.

#### 7. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy jako zadanie własne, obowiązek tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych, lokali zamiennych, a także zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017 - 2023 ma na celu realizacją wymienionych powyżej zadań ustawowych poprzez:

- pozyskanie lokali socjalnych dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- poprawę stanu technicznego standardu lokali stanowiących mieszkaniowy, zasób Gminy poprzez remonty i modernizację.

Zasady polityki czynszowej założone w programie mają na celu utrzymanie stawek czynszu na poziomie gwarantującym pełne pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych, a także pełne pokrycie konserwacji i technicznego utrzymania budynków.