



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 lipca 2017 r.

Poz. 6034

UCHWAŁA NR XXXI.275.2017 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 20 kwietnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Prażmów 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. 2016 poz. 446 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 (t.j. Dz. U 2016 poz. 1610) Rada Gminy Prażmów uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Prażmów na lata 2017-2021", stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

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

Przewodniczący Rady

Robert Dulewski

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXI.275.2017
Rady Gminy Prażmów
z dnia 20 kwietnia 2017 r.

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

§ 1

Przepisy ogólne

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prażmów na lata 2017-2021 określa w szczególności:

- 1) analizę i prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2

Analiza i prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1. Aktualnie Gmina Prażmów posiada 8 lokali mieszkalnych oraz 6 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 589 m².
2. Lokalimi i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy.

Lp.	Położenie lokalu (miejscowość, nr domu, nr lokalu)	Powierzchnia użytkowa w m²	Wyposażenie	Stan techniczny	Sposób zagospodarowania
1	Jaroszowa Wola, ul. Główna 23 m.1	34,1	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	średni	umowa najmu
2	Prażmów, ul. Czołchańskiego 17 m.3	60	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	zadowalający	umowa najmu
3	Prażmów, ul. Czołchańskiego 17 m.4	43	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	zadowalający	umowa najmu
4	Prażmów, ul. Fr. Ryxa 72 m. 1	48	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	zadowalający	umowa najmu
5	Prażmów, ul. Fr. Ryxa 72 m. 2	48	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	zadowalający	umowa najmu
6	Uwieliny, ul. Główna 12 m. 2	51	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	średni	umowa najmu
7	Uwieliny, ul. Główna 12 m. 3	29	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	średni	umowa najmu
8	Uwieliny, ul. Szkolna 2B m.1	18,8	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	średni	umowa najmu
9	Uwieliny, ul. Szkolna 2B m.1	20,1	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	średni	umowa najmu
10	Uwieliny, ul. Szkolna 2B m.2	40	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	średni	umowa najmu
11	Uwieliny, ul. Szkolna 2C m.1	33	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	średni	umowa najmu
12	Uwieliny, ul. Szkolna 2C m.2	33	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	średni	umowa najmu
13	Wola Wągrodzka, ul. Modrzewiowa 3 m.1	57	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć	średni	umowa najmu

			wodociągowa		
14	Wola Wągrodzka, ul. Modrzewiowa 3 m.2	74	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	średni	umowa najmu

3. W najbliższych latach wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Prażmów może ulec zmianie z uwagi na fakt, iż gmina planuje wprowadzić budownictwo modułowe (kontenerowe) celem zwiększenia ilości lokali socjalnych.
4. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. remonty budynków i lokali mieszkalnych.
5. Gmina w latach 2017-2021 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy nie uległ pogorszeniu.

§ 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Większość budynków gminnych wymaga modernizacji ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
2. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne zasobu mieszkaniowego wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zabezpieczającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania. W związku z tym będą realizowane zadania w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych w budynkach wytypowanych podczas okresowej kontroli budynków, tj. wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, c.o., odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.
3. Na podstawie przeprowadzonego w 2016 r. przeglądu stanu technicznego nieruchomości gminnych wynika, że w 6 budynkach mieszkalnych należałoby wykonać wymienione wyżej prace remontowe.
4. Plany remontów będą ustalane na każdy rok odrębnie w terminie do końca grudnia roku poprzedzającego na podstawie własnych analiz, w oparciu o przeglądy oraz indywidualne wnioski mieszkańców.
5. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków

finansowych w danym roku budżetowym. Wszelkie remonty wykonywane będą w kolejności zależnej od stopnia ich pilności.

§ 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

W latach 2017-2021 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych, będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Prażmów.

§ 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Wysokość czynszu za najem lokali z mieszkaniowego zasobu powinna być kształtowana na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzanie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - za lokale mieszkalne,
 - za lokale socjalne.
3. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy są ustalane przez Wójta Gminy Prażmów w drodze zarządzenia.
4. Podwyższenie czynszu może być dokonane przez Wójta Gminy nie częściej niż raz w roku.
5. Ustala się następujące czynniki obniżające oraz wysokość obniżki stawki czynszu:
 - brak instalacji zimnej wody i kanalizacji w lokalu - obniżka o 10 %,
 - brak WC w lokalu – obniżka o 10 %,
 - brak łazienki w lokalu – obniżka o 10 %,
 - brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu – obniżka o 10 %.
6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
7. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, logii, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
8. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest ponadto do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody,

wywóz nieczystości stałych.

9. Czynnosc najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany przez urząd rachunek bankowy.

§ 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

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Prażmów.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy, obejmują w szczególności:
 - zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - przeprowadzanie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków,
 - utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń i zieleni,
 - prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali.
3. W okresie objętym programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych programem będą środki pochodzące z czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe i w miarę potrzeb środki wydzielone na ten cel w budżecie gminy.

§ 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach

Wysokość wydatków przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Koszty bieżącej eksploatacji	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000

2	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Razem		93.000	93.000	93.000	93.000	93.000

§ 9

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

1. W latach 2017-2021 działania Gminy Prażmów będą koncentrowały się na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym poprzez zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonywanie bieżących remontów.
2. Wprowadzenie budownictwa modułowego (kontenerowego) celem zwiększenia zasobu mieszkaniowego w kolejne lokale socjalne.
3. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.
4. Racjonalne gospodarowanie środkami własnymi przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków.