



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 23 stycznia 2017 r.

Poz. 683

UCHWAŁA NR XXI/111/2016 RADY GMINY SYPNIEWO

z dnia 20 października 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sypniewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 roku, 446), art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 roku, poz. 150 ze zmianami) Rada Gminy Sypniewo uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sypniewo na lata 2016-2021”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr XV/84/2016 Rady Gminy Sypniewo z dnia 30 maja 2016 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sypniewo na lata 2016-2021.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sypniewo.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie w ciągu 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Marek Chrzanowski

Załącznik
do Uchwały Nr XXI/111/2016
z dnia 20 października 2016
Rady Gminy Sypniewo

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SYPNIEWO NA LATA 2016- 2021

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sypniewo został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, 1777, z 2016 r. poz. 8.)

Rozdział 1.

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

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sypniewo wchodzi lokale położone w budynkach wolnostojących oraz lokale w budynkach oświatowych będących własnością Gminy, przeznaczone do wynajmowania na czas stosunku pracy.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Sypniewo obejmuje 5 budynków w tym 9 lokali mieszkalnych. Wykaz lokali zamieszczony został w tabeli nr 1. Ogólna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 372,90 m².
3. Zasób mieszkaniowy gminy Sypniewo w latach 2016-2021 nie będzie ulegać zmianom. Nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Tabela nr 1.

Lp	Położenie budynków	Ilość lokali	Powierzchnia lokali w m ²	Ilość pomieszczeń	Stan techniczny
1	Sypniewo ul. Witosa 2 (budynek Ośrodka Zdrowia)	3	153.40	7	Dobry, budynek murowany, piętrowy, kryty eternitem, wyposażony w c. o., łazienkę i w-c. Brak ciepłej wody
2	Gąsewo Poduchowne (Budynek Zespołu Szkół)	1	24.00	2	Dobry, Lokal wyposażony w c. o., ciepłą wodę, łazienkę i w-c
3	Mamino (budynek Szkoły Podstawowej)	3	135.00	6	Dobry, budynek murowany, piętrowy, kryty blachą Lokale wyposażone w łazienkę i w-c, bez c.o i ciepłej wody.

4	Sypniewo ul. Broniewskiego (Budynek Szkoły)	1	32.00	2	Dobry, Lokal wyposażony w c. o., ciepłą wodę, łazienkę i w-c
5	Rzechowo Gać (Budynek Szkoły)	1	28.50	2	Budynek murowany parterowy kryty blachą, wyposażony w instalację wodociągową, bez łazienki, ciepłej wody i c.o
	OGÓLEM:	9	372,90	19	

4. Z mieszkaniowego zasobu gminy nie wydziela się lokali socjalnych.
5. Nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań.
6. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, w przyłącze wodociągowe, w przyłącze kanalizacyjne i łazienkę.
7. Przewiduje się utrzymanie lokali w niepogorszonym stanie technicznym.

Rozdział 2.

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

1. Utrzymanie lokali w niepogorszonym stanie technicznym to priorytetowe zadanie w dziedzinie gospodarki lokalowej. Średni stan techniczny dwóch lokali z zasobu mieszkaniowego gminy wynika z wieloletniego eksploataowania przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Lokale te wymagają kapitalnego remontu, pozostałe budynki i lokale wymagają remontów bieżących.
2. W okresie obowiązywania programu przy kwalifikowaniu poszczególnych budynków do remontów, brane będą pod uwagę wyniki okresowe przeglądów budynków.
3. Źródłem finansowania bieżących konserwacji w latach obowiązywania programu, będą środki finansowe budżetu gminy pochodzące z opłat z tytułu czynszu najmu lokali. Wydatki wynikające z zarządzania mieszkaniowym zasobem tj. remonty lokali, modernizacja budynków powinny być pokrywane z wpływów z czynszu, środków własnych gminy oraz pozyskanych funduszy inwestycyjnych.
4. W ramach bieżących remontów budynków planuje się:
 - wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
 - wykonanie ociepleń budynków oraz elewacji,
 - wymianę instalacji elektrycznej, wod-kan. i gazowej,
 - wymianę pokrycia dachowego,
 Prace te zostaną wykonane w ramach posiadanych środków.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych. Lokale mieszkalne w szkołach oraz ośrodkach zdrowia pozostają w zasobie mieszkaniowym gminy.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zobowiązani do uiszczania czynszu i innych opłat niezależnych od Wynajmującego, takich jak opłaty za energię elektryczną, wodę i ścieki odbiór nieczystości płynnych i stałych.
2. W przypadku lokali mieszkalnych czynsz najmu i opłaty niezależne od właściciela płatne są z góry do dnia 15- go każdego miesiąca, chyba, że strony postanowią inaczej. Wpłat należy dokonywać na rachunek wskazany przez Wynajmującego lub w kasie Gminy.
3. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt w drodze zarządzenia.
4. Określając stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych Wójt Gminy uwzględnia czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali, a w szczególności:
 - a. położenie budynku,
 - b. położenie lokalu w budynku,
 - c. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
 - d. ogólny stan techniczny budynku.
5. Określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali Wójt Gminy uwzględnia czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali.
6. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni lokalu ustala się z uwzględnieniem następujących czynników, które będą podwyższały bazową stawkę czynszu:
 - a) Wodociąg w lokalu – zwyżka 20%,
 - b) Centralne ogrzewanie w lokalu – zwyżka 20%,
 - c) Centralna ciepła woda w lokalu – zwyżka 20%.

Rozdział 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.

1. Obecnie wszystkie budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowią jej własność.
2. Decyzje w sprawie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmuje Wójt Gminy.

3. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy.
4. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi gminy odbywać się będzie w najbliższych 5-ciu latach na dotychczasowych zasadach.
5. W Urzędzie Gminy Sypniewo prowadzona będzie ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługa finansowa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonywane będą niezbędne prace remontowo-budowlane.
6. Wójt gminy jako zarządca mieszkaniowym zasobem gminy będzie współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie:
 - a) zagospodarowania terenów wokół budynków,
 - b) wykonywania różnych prac z udziałem najemców,
 - c) przebudowy pomieszczeń mieszkalnych.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2021

Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne. Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy i poprawy stanu budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, źródłem finansowania mogą być również:

- a) kredyty i pożyczki na prace termomodernizacyjne,
- b) kredyty na remonty budynków,
- c) dotacje celowe z budżetu państwa.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w latach 2016-2021

1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być przeznaczone na bieżące utrzymania zasobu mieszkaniowego, a mianowicie na:

- 1) wydatki na utrzymanie czystości i porządku,
- 2) podatki i ubezpieczenia,
- 3) przeglądy i konserwacja,
- 4) pozostałe koszty.

2. Szacunkowe wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2016-2021 przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

Wyszczególnienie kosztów	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty bieżące	1000 zł	1000 zł	1000 zł	1000 zł	1000 zł	1000 zł

eksploatacji						
Koszty remontów	4000 zł	4000 zł	4000 zł	4000 zł	4000 zł	4000 zł

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 gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - a) Dążenie do prowadzenia remontów o takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego,
2. Rada Gminy zleca Wójtowi podjęcie wszelkich zgodnych z przepisami prawa działań w celu umożliwienia zawarcia bezpośrednich umów na dostawę do lokali mediów i usług.
3. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczają się dla najemców, którzy nie są w stanie wynająć lokali z innych zasobów, a jednocześnie ich sytuacja finansowa pozwala na opłacenie czynszów w lokalach komunalnych.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Chrzanowski