



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 29 marca 2017 r.

Poz. 3000

### UCHWAŁA NR 77/XV/2016 RADY GMINY SZULBORZE WIELKIE

z dnia 29 grudnia 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szulborze Wielkie na lata 2017 – 2021**

Na podstawie 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. z 2016 r. poz. 1610) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szulborze Wielkie na lata 2017 - 2021” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała nr 71/XIV/2016 Rady Gminy Szulborze Wielkie z dnia 18 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szulborze Wielkie na lata 2017-2021.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**mgr Aneta Niemira**

Załącznik do Uchwały Nr 77/XV/2016

Rady Gminy Szulborze Wielkie

z dnia 29 grudnia 2016 r.

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

**Rozdział 1.**

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

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Szulborze Wielkie wchodzi 7 lokali mieszkalnych, które znajdują się w budynku Zespołu Szkół w Szulborzu Wielkim oraz budynku szkoły w miejscowości Godlewo-Gudosze. Lokale te stanowią własność Gminy Szulborze Wielkie.

2. Wykaz lokali mieszkaniowych stanowiących własność gminy Szulborze Wielkie przedstawia poniższa tabela nr 1:

**Tabela nr 1. Wykaz budynków i lokali mieszkaniowych stanowiących własność gminy Szulborze Wielkie**

L.p.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Stan techniczny lokali	Wyposażenie w instalacje
1.	Budynek Zespołu Szkół w Szulborzu Wielkim				Sieć wodociągowo - kanalizacyjna, instalacja elektryczna, centralne ogrzewanie
	mieszkanie Nr 1	1	54	dobry	
	mieszkanie Nr 2	1	19	dobry	
	mieszkanie Nr 3	1	28	dobry	
2.	Budynek szkoły w Godlewo-Gudoszach				Sieć wodociągowo - kanalizacyjna, instalacja elektryczna, ogrzewanie piecowe
	mieszkanie Nr 1	1	39	dobry	
	mieszkanie Nr 2	1	36	dobry	
	mieszkanie Nr 3	1	43,5	dobry	
	mieszkanie Nr 4	1	36	dobry	

3. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy (stan na koniec roku):

**Tabela nr 2. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy**

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali	7	7	7	7	7
Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )	206,5	206,5	206,5	206,5	206,5

**Rozdział 2.**

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

1. W latach 2017-2021 nakłady finansowe na lokale będą dotyczyły drobnych prac remontowych związanych z bieżącą eksploatacją mających na celu utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym.

2. Celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, w związku z tym, że w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynku i instalacji technicznych.

3. Podejmowane remonty winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

1) w zakresie standardu budynków:

a) stan konstrukcji budynków zapewniających bezpieczeństwo;

b) sprawną instalację elektryczną;

- c) sprawne przewody, spalinowe i wentylacyjne;
  - d) 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 łazience;
  - c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową;
  - d) sprawne instalacje elektryczne;
  - e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

4. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych prognozuje się następujące remonty i modernizacje budynku wg tabeli nr 3.

**Tabela nr 3. Prognoza remontów i modernizacja budynków mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2017-2021**

Zakres prac	Rok				
	2017	2018	2019	2020	2021
	Kwota w tys. zł				
Wymiana stolarki (okna, drzwi)	0	0	1	0	0
Remont dachu i kominów	0	0	1	0	0
Roboty elektryczne	0	0	0	0	0
Roboty klatek schodowych	0	0	0	0	0
Remont lokali mieszkaniowych	0	0	0	0	0
Remont instalacji wodno - kanalizacyjnej	0	0	0	1	0
Roboty awaryjne	1	1	1	1	1
Ogółem	1	1	3	2	1

5. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobów gminnych dokonywane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy. Prace remontowe będą podejmowane w następującej kolejności priorytetów:

- 1) prace eliminujące zagrożenie życia;
- 2) prace zapobiegawcze;
- 3) prace zachowawcze.

### **Rozdział 3.**

#### ***Planowana sprzedaż lokali w latach 2017-2021***

W okresie od 2017 do 2021 roku nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

### **Rozdział 4.**

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

1. Stawkę podstawową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt w drodze zarządzenia.
2. Stawke czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, a w szczególności:
  - 1) położenie budynku,
  - 2) położenie lokalu w budynku,
  - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
  - 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
3. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.

4. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

5. Podstawowa stawka czynszu za lokale mieszkalne może ulegać waloryzacji nie częściej niż 1 raz w roku.

6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

7. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu może ulec zmniejszeniu

8. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków lub lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

9. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek - chyba, że strony postanowią inaczej w umowie.

10. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- 1) lokal położony w miejscowości Szulborze Wielkie będącej siedzibą gminy – 5% stawki podstawowej czynszu
- 2) lokal położony na I piętrze – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 3) lokal wyposażony w c.o. zasilane z zewnątrz – 20% stawki podstawowej czynszu,
- 4) lokal wyposażony w sieć wodociągową – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 5) lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 6) budynek wybudowany po 1970 r. (stan techniczny dobry) – 5% stawki podstawowej czynszu.

11. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) Lokal położony poza siedzibą gminy – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 2) Lokal położony na poddaszu – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 3) Brak w lokalu sieci wodociągowej – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 4) Brak w lokalu sieci kanalizacyjnej – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 5) Brak w lokalu c.o. – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 6) Brak w lokalu łazienki – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 7) Budynek wybudowany przed 1970 r. – 5% stawki podstawowej czynszu.

12. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy na następujących zasadach:

- 1) w wysokości 10% - jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi do 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym:
- 2) w wysokości 5% - jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 101% do 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 71% do 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

## **Rozdział 5.**

### ***Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.***

1. Zarząd w okresie objętym niniejszym programem sprawowany będzie na dotychczasowych zasadach przez właściciela lokali i budynków.

2. Zarządca, któremu powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, powinien współdziałać z najemcami 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.

3. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2021.

#### **Rozdział 6.**

##### ***Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021***

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Szulborze Wielkie w okresie objętym programem będą:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne i użytkowe
- 2) dotacje
- 3) inne środki (fundusze Unii Europejskiej, pożyczki)

2. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych, w razie wystąpienia ważnych potrzeb przewiduje się zaangażowanie środków dodatkowych z budżetu gminy w miarę posiadanych możliwości finansowych.

#### **Rozdział 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, a także wydatki inwestycyjne.***

1. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową gminy:

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy – eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę Szulborze Wielkie lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń zgodnie z prawomocnym wyrokiem sądowym;
- 3) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych;
- 4) koszty remontów bieżących budynków i lokali mieszkalnych.

2. Prognozę utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych w latach 2017 – 2021 przedstawia tabela nr 4.

**Tabela 4. Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy Szulborze Wielkie w latach 2017 – 2021**

Wyszczególnienie	W tys. zł				
	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
Koszty bieżącej eksploatacji	1	1	3	2	1
Koszty zarządu	0	0	0	0	0
Koszty remontów	0	0	0	0	0
Koszty modernizacji	1	1	1	1	1
Ogółem	2	2	4	3	2

3. Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych.

#### **Rozdział 8.**

##### ***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 regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością uregulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności;

- 3) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach;
- 4) wspieranie najemców w czynnościach mających na celu podwyższanie standardów wynajmowanych lokali mieszkalnych (remonty itp.).

Przewodnicząca Rady Gminy

**mgr Aneta Niemira**