

**UCHWAŁA NR XV/96/2016
RADY GMINY OBRYTE**

z dnia 30 marca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Obryte w latach 2016-2020”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.) oraz 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 (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Obryte w latach 2016-2020”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady
Gminy



Rafał Jackowski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Obryte w latach 2016-2020.

Rozdział I

Wprowadzenie

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.)

Program uwzględnia uwarunkowania wynikające z możliwości finansowych Gminy, jej charakteru, stanu rozwoju, stanu infrastruktury technicznej, ustalonych w planie rozwoju Gminy. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Obryte ustala się na lata 2016-2020.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Obryte w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Obryte, ulegać będzie zmianie w wyniku sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.
2. Z uwagi na fakt, że w okresie 2016-2020 Gmina Obryte nie przewiduje budowy nowych budynków mieszkalnych, wielkość zasobu mieszkaniowego ulegnie znacznemu zmniejszeniu.
3. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale będące własnością Gminy.
W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi:
 - Ośrodek Zdrowia w Obrytem - 4 lokale
 - Dom Nauczyciela w Zambskach Kościelnych - 1 lokal
 - Budynek przy szkole podstawowej w Zambskach Kościelnych - 2 lokale
 - Budynek szkoły podstawowej w Cyganach - 4 lokale
 - Budynek przy szkole podstawowej w Psarach - 1 lokal
4. Z mieszkaniowego zasobu Gmin, o którym mowa w pkt. 2 wyodrębnia się lokal wiązany ze stosunkiem pracy tj:
 - Dom Nauczyciela w Zambskach Kościelnych - 1 lokal.
5. W miarę potrzeby z mieszkaniowego zasobu Gminy zostaną wydzielone lokale o obniżonym standardzie z przeznaczeniem na lokal socjalny.
6. Techniczny stan budynków określa się w oparciu o wyposażenie lokali w instalacje centralnego ogrzewania, ciepłej wody, dostępu do wody z wodociągu gminnego, dostępu do gminnej kanalizacji.

Rozdział III

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

W ramach posiadanych środków planuje się wykonywanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa technicznego budynków oraz zabezpieczeń budynków przed szkodliwym działaniem czynników zewnętrznych.

W lokalach mieszkalnych za które nie jest pobierany czynsz, nie przewiduje się przeprowadzenia modernizacji oraz kapitalnych remontów w kolejnych latach. Natomiast w lokalach za które pobierany jest czynsz planuje się przeprowadzenie remontów oraz bieżących koniecznych napraw wynikłych w trakcie eksploatacji. Zaś modernizacje i kapitalne remonty w tych budynkach mogą być corocznie planowane przy projekcie budżetu za dany rok. Finansowanie bieżących remontów wynika z części wpłat pochodzących z czynszu za lokale mieszkalne oraz dochodu uzyskiwanego z najmu lokali użytkowych. Dochód uzyskiwany ze sprzedaży lokali mieszkalnych przeznaczony będzie na dalsze prace remontowe.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż w kolejnych latach

Dopuszcza się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na pisemny wniosek najemcy, po uprzednim wyrażeniu zgody przez Radę Gminy Obryte. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w Szkołach Podstawowych i Ośrodkach Zdrowia.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

1. Wysokość stawek czynszu za 1 m² powierzchni lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustalony jest przez Wójta Gminy w formie zarządzenia – z uwzględnieniem czynników zawartych w art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 50% stawki najniższego czynszu najmu lokali obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3. Zmiana stawek czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, może być dokonywana jeden raz w roku.

4. Określa się czynniki podwyższające i obniżające wpływ na wysokość czynszu regulowanego na terenie gminy Obryte

1). Położenie lokalu.

W budynku położonym w miejscowości mającej dostęp do drogi asfaltowej - + 5 % stawki bazowej.

2) Wyposażenie budynku/ lokalu w urządzenia techniczne:

- w wodę - + 5% stawki bazowej,

- w centralne ogrzewanie - +5 % stawki bazowej.

3) Czynsz regulowany w budynku o konstrukcji drewnianej wynosi 20 % stawki bazowej.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz przewidziane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Wszelkie decyzje związane z gminnym zasobem mieszkaniowym w zakresie zarządzania budynkami i lokalami oraz decyzjami wynikającymi z ustawy o ochronie praw lokatorów podejmowane będą bezpośrednio przez Wójta Gminy.
2. Decyzje dotyczące lokatorów zrzeszonych we wspólnoty będących jednocześnie w gminnym zasobie mieszkaniowym podejmowane będą zgodnie z ustawą o własności lokali.
3. Umowy najmu zawiera Wójt Gminy.
4. Wójt Gminy powinien współpracować z najemcami w szczególności w zakresie:
 - a) przebudowy pomieszczeń mieszkalnych albo rozbudową bądź nadbudową budynków;
 - b) zagospodarowania terenów wokół budynków;
 - c) wykonania różnych prac z udziałem najemców.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Przyjmuje się w większości zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego. Najpilniejsze wydatki wynikłe z eksploatacji budynku będą pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz dochodu uzyskiwanego z tytułu najmu lokali użytkowych. Dopuszcza się możliwość dofinansowania gospodarki mieszkaniowej w miarę posiadanych środków pochodzących z budżetu gminy.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne powinny być przeznaczone na remonty lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy.

Rozdział IX

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

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych. Sprzedaż lokali odbywać się będzie na pisemny wniosek najemcy i wyrażenia zgody przez Radę Gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Rafał Jackowski