

**UCHWAŁA NR XVI/108/2016  
RADY GMINY OBRYTE**

z dnia 16 czerwca 2016 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Obryte na lata 2016-2020”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 art.40 ust.1, 2 pkt 3, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2016 r., poz. 446 ) 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.) Rada Gminy Obryte uchwala co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Obryte na lata 2016-2020”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc Uchwała Nr XV/96/2016 z dnia 30 marca 2016 r. Rady Gminy w Obrytem w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Obryte w latach 2016-2020”

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obryte.

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

Przewodniczący Rady  
Gminy



**Rafał Jackowski**

**Załącznik  
do Uchwały Nr XVI/108/2016  
Rady Gminy Obryte  
z dnia 16 czerwca 2016 roku**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Obryte na lata 2016-2020**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Obryte 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 (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz.150 z późn. zm.)

**Rozdział 1**

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

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Obryte 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 Obryte obejmuje 5 budynków, w tym 12 lokali mieszkalnych. Wykaz lokali zamieszczony został w tabeli nr 1.
3. Zasób mieszkaniowy gminy Obryte w latach 2016-2020 ulegać będzie zmianom z powodu sprzedaży lokali mieszkalnych, które są w bardzo złym stanie technicznym. Prognozowane zmiany mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2016-2020 przedstawia tabela nr 1 oraz tabela nr 2.

Tabela nr1

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Ilość mieszkań	Stan techniczny	Sprzedż lokali w poszczególnych latach
1	Obryte	1	163,85	4	Średni-jest instalacja wod.-kan. i c. o.	-----
2	Zambski Kościelne	1	30,00	1	Średni – jest instalacja wod-kan.	-----
3	Zambski Kościelne	1	64,00	2	Bardzo słaby-jest instalacja wodna	2017
4	Cygany	1	222,53	4	Słaby- jest instalacja wodna	-----
5	Psary	1	27,62	1	Bardzo słaby – jest instalacja wodna	2020

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 i kanalizacyjne oraz łazienkę.

7. Przewiduje się utrzymanie lokali w nie pogorszonym stanie technicznym.

## **Rozdział 2**

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

1. Zły stan techniczny budynków to jeden z ważniejszych problemów w dziedzinie gospodarki lokalowej. Stan techniczny z powodu wieloletniego ich eksploatacji przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Dwa budynki mieszkalne są w bardzo złym stanie technicznym wymagają kapitalnego remontu, pozostałe budynki 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 czynszu.
4. W ramach bieżących remontów budynków planuje się:
  - wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
  - wykonanie dociepleń budynków oraz elewacji,
  - wymianę instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej,
  - wymianę pokrycia dachowego.Prace te zostaną wykonane w ramach posiadanych środków.

## **Rozdział 3**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. Ze względu na zły stan techniczny budynków w latach 2016-2020 planuje się sprzedaż 2 budynków, w tym 3 lokale mieszkaniowe, dane zaprezentowane zostały w tabeli nr 2:

Tabela nr 2

Lp.	Data	Lokale przewidziane do sprzedaży
1	2016	-----
2	2017	Zambski Kościelne-budynek przy szkole
3	2018	-----
4	2019	-----
5	2020	Psary-budynek przy szkole

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego każdorazowo regulują odrębne uchwały Rady Gminy.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania 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 10-go każdego miesiąca, chyba, że strony postanowią inaczej. Wpłaty należy dokonywać na rachunek wskazany przez Wynajmującego.
3. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt w drodze zarządzenia.
4. Stawkę czynszu Wójt może podwyższyć nie częściej niż raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

5. Określając stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych Wójt Gminy uwzględnia czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali.
6. Stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu ustala się z uwzględnieniem następujących czynników, które będą podwyższały bazową stawkę czynszu:
  - a) wodociąg w lokalu- zwyżka 5%
  - b) centralne ogrzewanie w lokalu- zwyżka 5%
  - c) położenie lokalu w budynku położonym na nieruchomości mającej dostęp do drogi asfaltowej- zwyżka 5%
7. W stosunku do najemców o niskich dochodach Wójt Gminy stosuje obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek.
8. Wysokość czynszu naliczonego według obowiązujących stawek obniża się o 15% w przypadku gdy, średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.
9. Obniżkę czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.
10. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Wójt Gminy.

## **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 stanowią własność Gminy, mieszkania znajdujące się przy budynkach szkół zarządzane są przez Referat Rolnictwa ,Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Urzędu Gminy w Obrytem.
2. Decyzje w sprawie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmuje Wójt Gminy.
3. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Gminy odbywać się będzie w najbliższych 5-ciu latach na dotychczasowych zasadach.
4. W w/w referacie Urzędu Gminy 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.

## Rozdział 6

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2020

Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz ewentualne wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych. 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 termo-modernizacyjne,
- b) kredyty na remonty budynków,
- c) dotacje celowe z budżetu państwa.

## Rozdział 7

### Wysokość wydatków w latach 2016-2020, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

1. Szacunkowe wydatki związane z mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2016-2020 przedstawiono w tabeli nr 3:

Tabela nr 3

Wyszczególnienie kosztów	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty bieżącej eksploatacji	1.100 zł	1.100 zł	1.100 zł	1.100 zł	1.100 zł
Koszty remontów	4.200 zł	4.200 zł	4.200 zł	4.200 zł	4.200 zł
Koszty zarządu	650,00 zł	650,00 zł	650,00 zł	650,00 zł	650,00 zł

2. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się wydatków na budowę lub przebudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.

## 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,

b) pozyskiwanie lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, stanowiących własność Gminy,

2. Rada Gminy zleca Wójtowi podjęcie wszelkich zgodnych z przepisami prawa działań w celu umożliwienia zawarcia bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług.

3. Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy przeznaczają się dla najemców, którzy nie są w stanie wynająć lokalu z innych zasobów, a jednocześnie sytuacja finansowa pozwala na opłacenie czynszów w lokalach komunalnych.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
Rafał Jackowski