

Uchwała Nr XXIV/139/2012
Rady Gminy Rząśnik
z dnia 26 października 2012 roku

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rząśnik na lata 2012- 2017.

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 (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.) art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rząśnik na lata 2012-2017 w treści stanowiącej załącznik do uchwały.

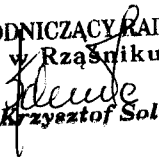
§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

RADA GMINY
w Rząśniku

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
w Rząśniku

mgr Krzysztof Soliwoda

Załącznik
do Uchwały Nr XXIV/139/2012
Rady Gminy Rząśnik
z dnia 26 października 2012 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2012 - 2017.

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 2005 r., poz. 266 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 Rząśnik ustala się na lata 2012-2017.

Rozdział II

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

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Rząśnik ulegać będzie zmianie w wyniku sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.
2. Z uwagi na fakt, że gmina w okresie 2012 – 2017 nie planuje budowy nowych obiektów mieszkalnych, wielkość zasobu mieszkaniowego może ulec zmniejszeniu.
3. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Rząśnik wynosi 821, 34 m², tj. 14 lokali mieszkalnych i 3 lokale socjalnych.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Rząśnik wchodzi lokale położone w budynkach wolnostojących oraz w budynkach placówek oświatowych będących własnością gminy tj.:

1. budynek po byłej Szkole Podstawowej w Nowych Wielątkach – 4 lokale o łącznej powierzchni 174m²
2. budynek po byłej Szkole Podstawowej w Wólce Przekory – 5 lokali o łącznej powierzchni 170,74m²

3. budynek po byłej Szkole Podstawowej w Dąbrowie – 2 lokale (57m²)
4. budynek po byłej Szkole Podstawowej w Komorowie – 2 lokale (87m²)
5. budynek przy Szkole Podstawowej w Starym Lubielu - 3 lokale (114m²)
6. budynek po byłej Szkole Podstawowej w Ochudnie - 1 lokal (47m²)
7. lokal w budynku po byłym Ośrodku Zdrowia w Rzańniku 1 lokal (171,6m²)

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

Ad. 1–budynek murowany, piętrowy, kryty eternitem. Stan techniczny budynku dobry, stwierdzono zużycie elementów wykończeniowych budynku, liczne wypaczenia.

Ad. 2 - budynek murowany piętrowy wolnostojący kryty eternitem. Stan techniczny budynku dobry; stwierdzono zużycie elementów wykończeniowych i armatury instalacji wewnętrznej budynku, częściowo wymieniona stolarka okienna.

Ad.3–budynek drewniany parterowy dwuspadowy wolno stojący kryty eternitem. Stan techniczny budynku średni: stwierdzono nadmierne zużycie elementów wykończeniowych budynku,

Ad. 4 – budynek murowany parterowy, stropodach kryty papą, Stan techniczny budynku średni, częściowe zużycie obróbek blacharskich, znaczne zużycie tynków zewnętrznych na elewacji budynku, częściowo wymieniona stolarka okienna.

Ad. 5 – budynek murowany parterowy, kryty papą, stan techniczny budynku dobry;

Ad. 6 – stan techniczny budynku średni, budynek kryty eternitem.

Ad 7 – budynek murowany, piętrowy, kryty papą, stan techniczny budynku dobry: stwierdzono zużycie elementów wykończeniowych budynku, nieliczne wypaczenia, stolarki okiennej i drzwiowej a także obróbki blacharskiej, znaczne zużycie tynków zewnętrznych na elewacji budynku.

Rozdział III

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

W ramach posiadanych środków planuje się wykonanie 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 sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na pisemny wniosek najemcy, po uprzednim wyrażeniu zgody przez Radę Gminy Rząśnik.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Wysokość czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rząśnik ustala Wójt Gminy z uwzględnieniem czynników zwiększających lub zmniejszających wartość użytkową lokali.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rząśnik, wpływające na poziom stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali:

- 1) lokali posiadających instalację wodną, bez łazienki i c.o. - o 15 %,
- 2) lokali z łazienką i w.c. bez c.o. - o 20 %,
- 3) lokali z łazienką, w.c i c.o. - o 25 %,
- 4) lokali o współczesnym standardzie (posiadające c.o. i c.w.) - o 30 %

3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy nie częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat niezależnych od wynajmującego.

4. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, czynsz w zasobie Gminy może być obniżony.

5. Wysokość obniżki czynszu w zależności od dochodu gospodarstwa domowego wynosi:

- 1) 50 % ustalonej stawki czynszu, jeżeli dochód na osobę w rodzinie w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza najniższej emerytury;

- 2) 50% ustalonej stawki czynszu, jeżeli dochód na osobę w rodzinie w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 80 % najniższej emerytury;
6. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów gospodarstwa domowego wg przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
7. Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres do 12 miesięcy;
8. Decyzję o wysokości obniżki czynszu podejmuje Wójt Gminy.
9. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi połowę stawki najniższego czynszu, obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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 lub zarządca, któremu powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.
4. Wójt Gminy lub zarządca powinien współpracować z najemcami w szczególności w zakresie:
 - a) przebudowy pomieszczeń mieszkalnych albo rozbudowę bądź nadbudowę 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.

RADA GMINY
w Rzańniku

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
w Rzańniku
[Podpis]
mgr Krzysztof Soliwoda