

U C H W A Ł A NR XVI/146/2019

RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 17 grudnia 2019 roku

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Czosnów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) w związku z 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 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) RADA GMINY CZOSNÓW uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czosnów na lata 2020-2024”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Marek Zielski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZOSNÓW NA LATA 2020-2024

Ileokroć w uchwale jest mowa o ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U z 2019 poz. 1182 z późn. zm.)

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Czosnów tworzą lokale znajdujące się:

1. w budynkach mieszkalnych oświaty
2. w budynku ośrodka zdrowia
3. w budynkach szkół
4. w budynkach komunalnych

stanowiących własność Gminy.

Mieszkaniowy zasób Gminy składa się z 44 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1831,89 m² znajdujących się w 13 budynkach. Komunalne zasoby mieszkaniowe stanowiące własność Gminy Czosnów pełnią funkcję mieszkań o charakterze powszechnym, mieszkań na czas pracy na terenie Gminy oraz funkcję mieszkań socjalnych.

Zasób ten przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Położenie	Liczba lokali w budynku	Pow. w m ²	Opis lokalu	Wyposażenie lokalu w urządzenia, instalacje	Typ lokalu		Stan techniczny	Plan remontu	Czas realizacji w latach	Finanse w zł
1	Brzozówka	2	59	2 pokoje kuchnia łazienka przedpokój	-woda -energia -kanalizacja lokalna z szambem		Mieszkalny	zły po pożarze wymaga remontu	planowany	2020	70.000
			43,85	2 pokoje kuchnia łazienka	-woda -energia -kanalizacja lokalna z szambem	X		zadawalający	planowany	2020	10 000
2	Cząstków Mazowiecki	1	32	1 pokój kuchnia łazienka przedpokój	-woda -energia -kanalizacja -gaz	X		dobry	nie planowany		
3		1(1/2 bliźniak)	152	4 pokoje kuchnia łazienka przedpokój	-woda -energia -kanalizacja -gaz	X		dobry	nie planowany		
4	Kaliszki	1(1/2 bliźniak)	152	4 pokoje kuchnia łazienka przedpokój	-woda -energia -kanalizacja -gaz	X		dobry	nie planowany		
		4	32,50	1 pokój kuchnia łazienka przedpokój	-woda -energia -kanalizacja -gaz	X		dobry	nie planowany		
			63,90	3 pokoje kuchnia	- woda -energia	X		dobry	nie planowany		

			łazienka przedpokój	-kanalizacja - gaz									
		47,60	2 pokoje kuchnia łazienka przedpokój	-woda -energia -kanalizacja -gaz	X		dobry		nie planowany				
		35	1 pokój kuchnia łazienka przedpokój	-woda -energia -kanalizacja lokalna z szambem -gaz	X		dobry		nie planowany				
5	Kazuń Nowy Ul. Ordona 27	39,84	2 pokoje kuchnia łazienka przedpokój	woda -energia -kanalizacja	x		dobry		nie planowany				
		39,30	2 pokoje kuchnia łazienka przedpokój	woda -energia -kanalizacja	x		dobry		nie planowany				
		39,84	2 pokoje kuchnia łazienka przedpokój	woda -energia -kanalizacja	x		dobry		nie planowany				
		39,31	2 pokoje kuchnia łazienka przedpokój	woda -energia -kanalizacja	x		dobry		nie planowany				
	Kazuń Nowy Ul. Ordona 27	40,11	2 pokoje kuchnia łazienka przedpokój	woda -energia -kanalizacja	x		dobry		nie planowany				
		39,46	2 pokoje	-woda	x		dobry		nie planowany				

[illegible]

					-woda -energia	X		dobry	nie planowany		
		24,48	pokój razem z kuchnią łazienka		-woda -energia -kanalizacja	X		dobry	nie planowany		
		20,08	pokój razem z kuchnią łazienka		-woda -energia -kanalizacja	X		dobry	nie planowany		
		20,08	pokój razem z kuchnią łazienka		-woda -energia -kanalizacja	X		dobry	nie planowany		
		24,48	pokój razem z kuchnią łazienka		-woda -energia -kanalizacja	X		dobry	nie planowany		
		24,48	pokój razem z kuchnią łazienka		woda -energia -kanalizacja	X		dobry	nie planowany		
		20,08	pokój razem z kuchnią łazienka		-woda -energia -kanalizacja	X		dobry	nie planowany		
8	Kazuń Nowy Ul. Ordona 37	2	43,62	pokój kuchnia łazienka przedpokój	woda -energia -kanalizacja	X		zły	Budynek do rozbiorczy	2024	
		35,37	pokój kuchnia łazienka przedpokój		-woda -energia -kanalizacja	X		zły	Budynek do rozbiorczy	2024	
9	Kazuń Nowy Ul. Warszawska 125	3	23,17	pokój kuchnia łazienka wspólna	-woda -energia -kanalizacja lokalna z	X		zadawalający	nie planowany		

[illegible]

12	Sowia Wola (budynek szkoły) Ul. Szkolna 108	1	53	3 pokoje kuchnia łazienka przedpokój	-woda -gaz -energia -kanalizacja		X	dobry	nie planowany		
13	Wiersze Dom Nauczyciela	3	73	4 pokoje kuchnia łazienka przedpokój	-woda -olej opałowy -energia -kanalizacja lokalna z szambem		X	dobry	nie planowany		
			42	3 pokoje kuchnia łazienka przedpokój	-woda -olej opałowy -energia -kanalizacja lokalna z szambem		X	dobry	nie planowany		
			60	4 pokoje kuchnia łazienka przedpokój	-woda -olej opałowy -energia -kanalizacja lokalna z szambem		X	dobry	nie planowany		

Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydziela się i przeznacza do wynajmowania:

1. Lokale socjalne

- a) lokal w budynku w miejscowości Brzozówka
- b) 6 lokali w budynku socjalnym w miejscowości Kazuń Nowy przy ul. Ordona 27
- c) 8 lokali w budynku socjalnym w miejscowości Kazuń Nowy przy ul. Ordona 27A
- d) 8 lokali w budynku socjalnym w miejscowości Kazuń Nowy przy ul. Ordona 35
- e) 2 lokale w budynku socjalnym w miejscowości Kazuń Nowy przy ul. Ordona 37

2. Lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy oraz i zgodnie z art .54 ust. 4 Karty Nauczyciela.

- a) lokal w budynku w miejscowości Brzozówka
- b) lokal w budynku szkoły w miejscowości Częstków Mazowiecki
- c) 4 lokale w budynku szkoły w miejscowości Kaliszki
- d) lokal w ośrodku zdrowia w Kazuniu Polskim
- e) 1 lokal w budynku Domu Nauczyciela w miejscowości Małocice
- f) 1 lokal w budynku szkoły w miejscowości Sowiej Woli
- g) 3 lokale w budynku Domu Nauczyciela w miejscowości Wiersze

3. Lokalne mieszkalne przeznaczone do wynajmowania na czas nieoznaczony.

- a) 2 lokale w budynku Domu Nauczyciela w miejscowości Małocice
- b) 3 lokale w budynku mieszkalnym w Kazuniu Nowym
- c) 2 lokale w budynku mieszkalnym w Częstkwie Mazowiecki

Lokale, z wyłączeniem lokali w budynkach szkół i budynku ośrodka zdrowia nie wykorzystane w związku ze stosunkiem pracy dłużej niż przez okres 12 miesięcy, mogą być wynajmowane osobom, których nabycie tytułu prawnego do lokalu nie ma związku ze stosunkiem pracy. Lokale w budynkach szkół i budynku ośrodka zdrowia po opróżnieniu przez dotychczasowych najemców mogą być wyłączone z mieszkaniowego zasobu Gminy i wykorzystane przez jednostki na cele niemieszkalne.

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego

W celu utrzymania mieszkaniowego zasobu w niepogorszonym stanie technicznym planuje się systematyczne wykonywanie prac remontowych i

modernizacyjnych. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z
wymogów bezpieczeństwa lokatorów.

W 2020r. zostanie przeprowadzony remont w lokalu mieszkalnym we wsi Brzozówka
(lokal uległ zniszczeniu w wyniku pożaru).

W latach 2020-2024 przewiduje się przeprowadzić bieżące remonty
i konserwacje w ramach posiadanych środków finansowych

Wielkość potrzeb mieszkaniowych, wynikających z realizacji ustawowych
obowiązków Gminy określa się w szczególności na podstawie :

- 1) liczby złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkania
- 2) liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję

Gmina zobowiązana jest do dostarczenia socjalnych lokali na mocy prawomocnych
wyroków orzekających eksmisję i przyznających prawo do socjalnego lokalu
Niewykonanie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje powstanie
roszczenia o zapłatę odszkodowania.

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż

W latach 2020-2024r. Gmina planuje sprzedaż 2 lokali mieszkalnych położonych
we wsi Częstków Mazowiecki:

- a) lokal o powierzchni 152 m²;
- b) lokal o powierzchni 152 m².

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania
stawek czynszu w latach 2020-2024, które zapewniłyby samowystarczalność
finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby
zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu
mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać
nie tylko koszty bieżące utrzymania budynków stanie niepogorszonym, ale
powinny stanowić źródło środków na remont.
2. Czynsz ustalony jest na podstawie stawki podstawowej za 1 m² powierzchni
użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających wartość
użytkową lokalu. Lokal wyposażony w instalacje podstawowe, posiadający
łazienkę i wydzieloną kuchnię to lokal o stawce bazowej 100% za 1 m².

Czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- a) lokal bez instalacji gazowej -10%
- b) lokal bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej-10%
- c) lokal bez łazienki-10%
- d) lokal bez wydzielonej kuchni-10%

3. Ustala się, że wartość czynszu może być zwiększona w drodze zarządzenia Wójta Gminy nie częściej niż raz w roku. Zmiana wysokości czynszu jest wprowadzona na zasadach przewidzianych w ustawie .

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. O obowiązku wpłacenia kaucji i jej wysokości postanawia Wójt Gminy.

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu.

1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała Rady Gminy.
2. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie sprawowany bezpośrednio przez gminę.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na koszty remontów i modernizacji oraz koszty bieżące eksploatacji konserwacji i remontów

1. Za źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się
 - 1) wpływy z czynszu najmu lokali;
 - 2) środki wydzielone z budżetu Gminy;
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - 1) środki z programów rządowych;
 - 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej
3. Koszty utrzymania budynków i lokali gminnych w latach 2020-2024 mogą wzrastać z uwagi na potrzeby wykonania określonych prac remontowych mających na celu poprawę stanu technicznego budynków i lokali.
4. Wydatki w kolejnych latach na koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy będą kształtowały się w zależności od możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania.
5. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i remonty bieżące odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.



ROZDZIAŁ VII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy. Gmina realizuje nakreślone przez ustawę zadania głównie w oparciu o istniejący zasób mieszkaniowy.
2. W celu realizacji zadań , o których mowa w pkt 1 gmina będzie także przejmować budynki mieszkalne – lokale mieszkalne należące do innych publicznych zasobów i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.
3. Dopuszcza się możliwość pozyskania mieszkań komunalnych we współdziałaniu z innymi podmiotami zainteresowanymi budową domów mieszkalnych w zamian za aport w postaci gminnych gruntów budowlanych lub udział finansowy. Decyzje w tych sprawach na wniosek Wójta podejmuje w formie uchwały Rada Gminy.
4. Gmina stwarza warunki dla poprawy wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez:
 - a) umożliwienie najemcom zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
 - b) przeznaczenie lokali o obniżonym standardzie , po ewentualnym opróżnieniu ich przez dotychczasowych najemców, na lokale socjalne.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Marek Zielski