

UCHWAŁA Nr XXXV/256/2017

RADY GMINY BROCHÓW

z dnia 15 listopada 2017 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Brochów na lata 2018 - 2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) 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 2016 r., poz. 1610) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brochów na lata 2018 - 2022 w brzmieniu określonym w załączniku do Uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brochów.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr VII/42/2007 Rady Gminy Brochów z dnia 27 czerwca 2007 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Tomasz Staszewski

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brochów
na lata 2018 - 2022**

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brochów na lata 2018 – 2022 ustala zasady tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności zapewniania lokali mieszkalnych i zamiennych, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, zasady wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy Brochów.

§ 2. Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

1. Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Brochów;
2. Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
3. Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę;
4. lokalu mieszkalnym wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy – należy przez to rozumieć każdy wyodrębniony lokal mieszkalny znajdujący się w budynku komunalnym lub w dowolnym budynku, jeżeli znajduje się we władaniu gminy i jest wykorzystywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych stałych mieszkańców gminy,
5. modernizacji - należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu użytkowego i funkcjonalnego lokali oraz wyposażenie w nowe instalacje;
6. instalacjach podstawowych - należy przez to rozumieć instalacje elektryczne, wodociągowe, kanalizacyjne i ciepłne;
7. wartości użytkowej lokalu mieszkalnego - należy przez to rozumieć stopień wyposażenia lokalu w:
 - a) pomieszczenia pomocnicze:
 - kuchnię
 - pomieszczenia techniczno - sanitarne,
 - pomieszczenia służące do komunikacji wewnętrznej,



- pomieszczenia służące do przechowywania ubrań, przedmiotów gospodarstwa domowego oraz produktów żywnościowych,
 - b) instalacje i urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z lokalu.
8. adaptacja - należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń lub budowli w celu spełniania innych niż dotąd funkcji użytkowych. Adaptacja może polegać także na przystosowaniu istniejącego obiektu do nowych wymagań, bez zmiany jego funkcji

§ 3. 1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym Gminy, przewidzianym Ustawą.

2. Na zasadach i w wypadkach przewidzianych w Ustawie, Gmina zapewniac będzie lokale mieszkalne, o których mowa w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brochów, dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Rozdział 2

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2018 – 2022

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy według stanu na dzień przyjęcia Uchwały składa się z lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 138,93 m² w budynkach stanowiących własność Gminy, szczegółowo opisanych w załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 5. Zachodzi potrzeba adaptacji budynku w miejscowości Śladów 27. gmina Brochów, który po wykupie przeznaczony jest na lokale socjalne. Docelowa liczba lokali mieszkalnych: 2 o łącznej powierzchni użytkowej 82 m².

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan budowy, remontów, adaptacji, rozbiórki i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2018 – 2022

§ 6. Przy uwzględnieniu okresu użytkowania lokali mieszkalnych, będących w zasobie mieszkaniowym Gminy, niezbędne nakłady na remonty, adaptacje i modernizacje w latach 2018 - 2022 przewidywane są na kwoty zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej Uchwały.



§ 7. Plan rzeczowo - finansowy remontów, adaptacji i modernizacji budynków lokali mieszkalnych, stanowi załącznik nr 2 do Uchwały.

§ 8. Nakłady na remonty lokali mieszkalnych są nakładami minimalnymi. W miarę pozyskiwania środków nakłady te powinny być zwiększone proporcjonalnie do potrzeb i możliwości finansowych budżetu Gminy.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018 - 2022

§ 9.1. W latach 2018-2022 nie planuje się sprzedaży lokali.

2. W przypadkach uzasadnionych interesem Gminy, sprzedaż będzie dokonywana na zasadach określonych w odrębnych uchwałach Rady Gminy.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. Stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy, nie częściej niż jeden raz w roku.

2. Czynsz najmu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej, stanowiącej, w skali roku równowartość 1 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim, którego wysokość ustala obwieszczeniem Wojewoda Mazowiecki, na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 12 Ustawy.

3. Określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla poszczególnych lokali mieszkalnych, Wójt Gminy uwzględnia czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali.

§ 11. Czynnikiem obniżającym wartość użytkową lokalu jest:

1. lokal o wyposażeniu w co, wc, łazienkę w stanie dobrym - 70 % stawki bazowej,
2. lokal o wyposażeniu w łazienkę, wc. bez co - 65 % stawki bazowej,
3. lokal o wyposażeniu w wc bez łazienki - 50 % stawki bazowej,
4. lokal o wyposażeniu tylko w wodociąg i kanalizację - 45 % stawki bazowej,
5. lokal bez wodociągu i kanalizacji - 35 %

Stawkę bazową uchwała Wójt Gminy Brochów w formie Zarządzenia.

§ 12. W stosunku do najemców o niskich dochodach Wójt Gminy stosuje obniżki czynszu na zasadach określonych w rozdziale 5 Uchwały.

§ 13. 1. Wójt Gminy upoważniony jest z mocy Uchwały do podwyższania czynszu najmu lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem zasad określonych w Uchwale.

2. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony, o ile w lokalu dokonane zostały ulepszenia, mające wpływ na wartość użytkową lokalu. Podwyższenie czynszu następuje w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018 – 2022

§ 14. 1. Zasobami mieszkaniowymi gminy zarządza i administruje Wójt Gminy Brochów podejmując wszelkie decyzje i działania zmierzające do utrzymania zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym i użytkowanym zgodnie z przeznaczeniem.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy odbywa się poprzez:

- 1) obsługę biurową, finansową, prawną, techniczną i eksploatacyjną;
- 2) zawieranie, wypowiedzanie, rozwiązywanie umów najmu na lokale mieszkalne;
- 3) windykację należności dotyczących zarządzanego zasobu;
- 4) prowadzenie spraw w zakresie eksmisji z zarządzanego zasobu;
- 5) prowadzenie i nadzorowanie spraw remontowych prowadzonych na zarządzanym zasobie;
- 6) przeprowadzanie postępowań o udzielanie zamówień publicznych i zawieranie umów z wykonawcami w zakresie remontów, usług, dostaw dotyczących zarządzanego zasobu z tytułu dostawy mediów do poszczególnych lokali.

3. Gmina nie przewiduje zmian w modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym w okresie obowiązywania programu, lecz stałe podnoszenie jakości świadczonych usług poprzez doskonalenie i usprawnienie obowiązujących procedur.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 – 2022

§ 15. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 – 2022 będą środki zabezpieczone w uchwale budżetowej pochodzące z dochodów własnych, w tym w szczególności:

- 1) z wpłat z opłat za lokale mieszkalne;
 - 2) kwoty uzyskane w wyniku intensyfikacji działań windykacyjnych, podjętych w stosunku do najemców lokali;
2. Zapotrzebowanie na środki oraz wielkość tych środków z poszczególnych źródeł, o których mowa w ust. 1, określą odrębne uchwały.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w latach 2018 – 2022 na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zasobu tymczasowych pomieszczeń i zadań inwestycyjnych

§ 16. 1. W latach 2018 – 2022 należy zwrócić szczególną uwagę na poprawę windykacji należnych opłat za lokale oraz na racjonalizację wydatków na pokrycie kosztów zarządzania zasobami Gminy.

2. Koszty bieżącej eksploatacji określają uchwały budżetowe.

§ 17. 1. W okresie 2018 – 2022 powinny być podjęte następujące zadania inwestycyjne w zakresie gospodarki mieszkaniowej:

- 1) adaptacja pomieszczeń z przeznaczeniem na lokale mieszkalne,
 - 2) remonty wynikające z bieżącej eksploatacji.
2. Plan rzeczowo – finansowy zadań inwestycyjnych stanowi załącznik nr 2.
3. Sposób finansowania zadań inwestycyjnych oraz ich wysokość określają uchwały budżetowe.

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasobem tymczasowych pomieszczeń

§ 18. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasobem tymczasowych pomieszczeń podejmowane będą w szczególności następujące działania:

- 1) dążenie do prowadzenia remontów o takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego;
- 2) kontrola sposobu użytkowania lokali, w szczególności posiadania tytułu prawnego do lokalu przez najemcę oraz czy najemca zamieszkuje w lokalu.

§ 19. Nie planuje się sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

§ 20. Nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Tomasz Staszewski

Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Brochów

L.P.	ADRES NIERUCHOMOŚCI	POWIERZCHNIA UŻYTKOWANIA LOKALI	ILOŚĆ LOKALI	ILOŚĆ POMIESZCZEŃ
1.	Wólka Smolana 16/	56,93 m ²	1	3

**Wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do adaptacji stanowiących własność Gminy
Brochów**

L.P.	ADRES NIERUCHOMOŚCI	POWIERZCHNIA UŻYTKOWANIA LOKALI	ILOŚĆ PLANOWANYCH LOKALI	ILOŚĆ POMIESZCZEŃ
1.	Śladów 27	82 m ²	2	4

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Tomasz Staszewski

**Plan rzeczowo - finansowy budowy, remontów, rozbiórek, adaptacji i modernizacji
budynków komunalnych i lokali mieszkalnych
na lata 2018 – 2022**

L.P.	ADRES BUDYNKU I ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH	SZACUNKOWY KOSZT ROBÓT	ROK REALIZACJI REMONTU
1.	Wólka Smolana 16/2	4 000,00 zł 6 000,00 zł	2018 2019 - 2022
2.	Śladów 27	3 500,00 zł 3 500,00 zł	2018 2019 - 2022

RAZEM KOSZTY ŻŁ 17 000,00 zł

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
Tomasz Staszewski