

**UCHWAŁA NR V/24/2015
RADY GMINY W BROKU**

z dnia 30 marca 2015 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy na lata 2015 - 2019**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm./, w związku z art. 21 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2014 r., poz. 150/ Rada Gminy w Broku, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brok na lata 2015 – 2019, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady
Gminy w Broku

Sylwester Runo

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BROK NA LATA 2015 – 2019

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brok na lat 2015 – 2019 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej.

§ 2.

Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Brok;
- 2) Burmistrzowi – rozumie się przez to Burmistrza Gminy Brok;
- 3) Programie – należy rozumieć przez to wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Brok na lata 2015 – 2019;
- 4) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2014 r., poz. 150/;
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 6) lokalu - rozumie się przez to pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 7) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 8) pomieszczeniu tymczasowym – rozumie się przez to pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 9) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 10) powierzchni użytkowej lokalu – rozumie się przez to powierzchnię, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 7 ustawy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 3.

Zasób mieszkaniowy Gminy stanowi 8 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 326,64 m².

§ 4.

1. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Adres lokalu	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa m ²	Wypożyczenie w urządzenia techniczne	Stan techniczny budynku
1	Budynek ADM Brok, ul. Przysiań 1	1	25,0	Instalacja elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o.	dobry
2	Budynek ADM Brok, ul. Dąbrowskiego 24	1	39,0	Instalacja elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o.	dobry
3	Budynek ADM Brok, Mickiewicza 2	2	21,21	Instalacja elektryczna, wodociągowa,	średni
			68,63	Instalacja elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o.	dobry
4	Budynek ADM Brok, ul. Traugutta	2	60,2	Instalacja elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o.	średni
			32,0	Instalacja elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o.	średni
5	Budynek mieszkalnych Brok, Plac Kościelny 6	1	30,3	Instalacja elektryczna, wodociągowa	średni
6	Budynek wielofunkcyjny Brok, ul. Dąbrowskiego 6A	1	49,8	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, łazienka, c.o.	dobry

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, kanalizację i łazienkę.
3. W mieszkaniowym zasobie gminy nie ma lokali socjalnych.
4. Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości finansowe Gminy nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych oraz brak jest możliwości pozyskania lokali poprzez adaptację w latach 2015 – 2019.

Rozdział 3.

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

§ 5.

1. Możliwości finansowania remontów wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne, dochodu uzyskiwanego z najmu lokali użytkowych oraz ze środków budżetu gminy.
2. Ze względu na znikome wpływy z czynszów oraz niewielką ilość lokali mieszkalnych przewiduje się wysokość wydatków dotyczącą bieżącej eksploatacji, remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na poziomie pozwalającym na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogarszającym się.
3. Remonty wynikające z przeglądów budynków, zgodnie z zasadami prawa budowlanego będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.
4. Planuje się w kolejnych latach 2015 - 2019 podłączenie budynków mieszkalnych do sieci kanalizacyjnej.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 6.

W okresie objętym planem przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością gminy zlokalizowanych w Broku przy ul. Przysiań 1 o pow. 25 m² oraz przy ul. Mickiewicza 2 o pow. 68,63 m².

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7.

1. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.
2. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala w drodze zarządzenia Burmistrz.
3. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu za 1m².
4. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - a) brak instalacji centralnego ogrzewania – 10 %,
 - b) brak instalacji wodno - kanalizacyjnej – 10 %,
 - c) sanitariaty na zewnątrz lokalu – 10 %.
5. Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - a) termomodernizacja budynku – 20 %.
6. Podwyższenie stawki czynszu może być dokonywane przez Burmistrza Gminy Brok nie częściej niż jeden raz w roku.
7. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania - opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.
8. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 6.

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

§ 8.

1. Zasobem mieszkaniowym Gminy zarządza Burmistrz lub podmiot przez niego upoważniony.
2. Umowy najmu z najemcami zawiera zarządca.
3. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:
 - 1) wykonywanie uprawnień właściciela, wynajmującego, wydierżawiającego i użyczającego stosownie

do przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r., poz. 121) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014, poz. 518);

2) wykonywanie zadań związanych z realizacją robót budowlanych dotyczących zarządzania nieruchomościami stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199);

3) podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności;

4) prowadzenie windykacji należności.

§ 9.

Nie przewiduje się zmian w stosunku do określonych w niniejszym rozdziale zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2015 – 2019.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2015 – 2019.

§ 10.

1. Podstawowym źródłem finansowania gminnej gospodarki mieszkaniowej są wpływy czynszowe z lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach prowadzone będzie z budżetu Gminy w miarę możliwości finansowych Gminy oraz pozyskanych funduszy.

§ 11.

Przewiduje się koszty bieżącej eksploatacji i remontów budynków w latach 2015 – 2019:

Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	500 zł	500 zł	500 zł	500 zł	500 zł
2.	Remonty i modernizacja	1000 zł	1000 zł	1000 zł	1000 zł	1000 zł
3.	Wydatki inwestycyjne	2500 zł	2500 zł	2500 zł	2500 zł	2500 zł
	Razem	4000 zł	4000 zł	4000 zł	4000 zł	4000 zł

§ 12.

1. Głównym problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Gminy są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne.
2. Na wzrost zadłużenia najemców wpływają takie czynniki jak: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty usług mieszkaniowych, głównie mediów energetycznych, a także niewłaściwe postawy niektórych najemców wobec pojawiających się problemów mieszkaniowych, brak aktywności w samodzielnym rozwiązywaniu problemów płatniczych rodziny oraz brak umiejętności racjonalnego gospodarowania posiadanym budżetem przez najemców.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu realizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

§ 13.

1. Gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali mieszkalnych.
2. W przypadku konieczności wykonania niezbędnych remontów dla przeprowadzenia których najemca obowiązany jest lokal opróżnić, właściciel proponuje lokal zamienny na czas trwania remontu.
3. W razie braku porozumienia, co do warunków przyjęcia lokalu zamiennego, Burmistrz Gminy może podjąć decyzję o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu oraz rozpoczęciu eksmisyjnego postępowania sądowego w przypadku nie opuszczenia lokalu w ustalonym terminie.
4. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy polegające na zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.